

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na základe ustanovenia §6 ods.1 a §4 ods. 3 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov na základe §10 ods. 2 zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania s použitím §5 výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v y d á v a t o

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov mesta Rožňava postavených s podporou štátu

§1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov mesta Rožňava (ďalej len „nájomné byty“) postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len podpora).
2. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§2

Podmienky pre vytvorenie zoznamu žiadateľov

1. Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomných bytov vedie Mestský úrad v Rožňave, odbor sociálnych vecí a bytovej politiky (ďalej len prenajímateľ).
2. Informácie o podaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva prenajímateľ. Prenajímateľ vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje správnosť a úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
3. Žiadateľ bude do zoznamu zaradený v prípade, ak splní nasledujúcu podmienku:
 - mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje trojnásobok životného minima² vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočíta z príjmu³ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal
 - mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa po odrátaní nájomného (nájomné a platby pre 1. Rožňavskú a.s.) musí minimálne rovnať životnému minimu. Mesačný príjem sa pritom vypočíta z príjmu⁴ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal

¹ §3 zákona NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

² §2 zákona NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

³ §5 zákona NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁴ §5 zákona NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- ide o mladú rodinu, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa tohto bodu.

4. Uprednostňujú sa žiadatelia, ktorí vedú preukázať trvalý pobyt minimálne 1 rok na území mesta Rožňava a nie sú nájomníkmi alebo vlastníkmi bytu, rodinného domu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť bytovú situáciu.

5. V prípade ak mesto k možnému dňu obsadenia bytov nebude mať dostatočný počet žiadateľov spĺňajúcich dobu minimálne 1 rok bývania na území mesta, mesto podľa posúdenia a dodržania podmienok poskytovania dotácie a výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja obsadí byt iným žiadateľom.

6. Prenajímateľ na základe kontroly správnosti a úplnosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov.

7. Prenajímateľ tiež zostaví osobitný zoznam žiadateľov na byty, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu⁵.

8. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

9. Ustanovenie bodu 3 tohto paragrafu sa nepoužije, ak:

a) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v osobitnom predpise⁷ a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,

b) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta Rožňava, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov⁸ a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt, alebo

c) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície⁹, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.

§3

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Zo zoznamu žiadateľov predloženého prenajímateľom sa zostaví návrh poradovníka. Zostavením návrhu poradovníka je poverená Komisia sociálna, zdravotná a bytová pri

⁵ §4 zákona NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ príloha č. 1 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania

⁸ napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

⁹ zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Mestskom zastupiteľstve v Rožňave. Pri zostavení návrhu poradovníka sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí a splnenie kritérií, podľa tohto nariadenia, ktoré bude zverejnené spôsobom v meste obvyklým (webová stránka mesta, Rožňavské listy, úradná tabuľa). V prípade, že počet žiadateľov bude vyšší ako je počet bytov, komisia vypracuje a zverejní ďalšie kritéria na pridelovanie bytov.

2. Poradovník žiadateľov o byty schvaľuje primátor mesta.
3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave.
4. Do poradovníka sa nezaradia žiadatelia:
 - a) ak na byte, ktorého je žiadateľ užívateľom, viazne dlh na úhradách za užívanie tohto bytu, s výnimkou ak užívateľ užíva byt alebo časť bytu ako podnájomník na základe podnájomnej zmluvy uzatvorenej s nájomníkom so súhlasom prenajímateľa bytu
 - b) ktorí nepredložili prenajímateľovi na jeho dožiadanie v stanovenej lehote príslušné doklady
 - c) ktorí nemajú zaplatené miestne dane a poplatky

§4

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v tom prípade, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím na dobu, ktorá neprevýši desať rokov .

2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v osobitnom predpise.¹⁰ Nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. Ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa § 2 bodu 3, prenajímateľ uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:

a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ vypočítaný podľa § 2 bodu 3 – prvého a druhého odseku, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom možno uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a § 2 bode 3 – prvom a druhom odseku,

b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ vypočítaný podľa § 2 bodu 3 – prvého a druhého odseku, prevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.

¹⁰ Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania

3. V prípade, že pri opakovanom uzatvorení nájmu bytu nebude nájomca spĺňať podmienku podľa § 2 ost.3 (príjem bude po odrátaní nájomného nižší ako je životné minimum), komisia každý prípad osobitne posúdi a po odporúčaní komisiou sa predĺži nájomná zmluva maximálne na 1 rok. Komisia bude prihliadať na skutočnosti, ktoré prechodne ovplyvnili výšku príjmu, a to napr. strata zamestnania, rozvod, narodenie dieťaťa a pod.

4. Ak nájomca dá písomnú výpoveď z nájmu bytu pred skončením doby nájmu, nájom zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom len v tom prípade, ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom.

Pokiaľ v poradovníku náhradníkov nie je schválený žiadny žiadateľ, výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami ustanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.

6. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom¹¹ pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v osobitnom predpise⁷. Ak prenajímateľ nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.

7. V nájomnej zmluve sa upraví povinnosť prenajímateľa aj nájomcu počas lehoty uvedenej v § 1 bode 2 tohto všeobecne záväzného nariadenia umožniť vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Krajského stavebného úradu v Košiciach a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Prenajímateľ od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

9. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Rožňava o účelovom garančnom fonde. Finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

§5

Záverečné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 237/2005 dňa 15.12.2005.

¹¹Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

2. Všeobecne záväzné nariadenia nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave.
3. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 43/2007 zo dňa 29.3.2007.
4. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 100/2008 zo dňa 24.4.2008.
5. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 29/2009 zo dňa 26.2.2009.
6. Doplnenie tohto Všeobecne záväzného nariadenia schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 38/2010 zo dňa 1. 3. 2010.

MUDr. Vladislav L a c i a k
primátor mesta