

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 s použitím Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov v y d á v a toto

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 poradovníka žiadateľov

1. Fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku, má možnosť podať žiadosť o prenájom nájomného bytu do podateľne Mestského úradu v Rožňave.
2. Mestský úrad sprístupní informácie pre žiadateľa v elektronickej forme na internetovej stránke mesta a na informačnej tabuli pred kanceláriou odboru sociálnych vecí a bytovej politiky (ďalej len „odbor“), a to predtlač žiadosti, čestných vyhlásení, zoznam potrebných príloh, vzor nájomnej zmluvy s podmienkami nájmu a dispozičné riešenia bytov.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená s uvedením údajov o žiadateľovi (meno a priezvisko, dátum narodenia, stav, trvalé bydlisko, prechodné bydlisko), o manželovi, prípadne druhovi, o deťoch (meno a priezvisko, dátum narodenia a bydlisko, pokiaľ je iné ako bydlisko žiadateľa). Ďalej žiadateľ v žiadosti konkretizuje o koľko izbový byt žiada, prípadne iné požiadavky (ako napr. typ bytu, poschodie, orientácia bytu, balkón a pod.). Pri konkretizovaní môže ísť aj o viaceré varianty.
4. Žiadosť sa považuje za kompletnú, pokiaľ je vypísané tlačivo žiadosti podľa bodu 3 a sú doložené nasledovné prílohy:
 - a. príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti,
 - b. potvrdenia o uhradených záväzkoch voči mestu Rožňava, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni a daňovému úradu,
 - c. čestné vyhlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom ani stavebníkom bytu, domu v k.ú. Rožňava a nie je schopný si sám riešiť svoju bytovú situáciu,
 - d. čestné vyhlásenie, že sa oboznámil s podmienkami pridelovania bytu, nájomnou zmluvou, so zmluvnými podmienkami a dispozičným riešením bytu,
 - e. originály alebo overené kópie rodných listov detí, sobášneho listu, právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode, zverení dieťaťa do osobnej starostlivosti v prípade, že žiadateľ má deti, je ženatý / rozvedený alebo má zverené dieťa do osobnej starostlivosti.

- f. pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý a žiada bezbariérový byt: potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010, v prípade, že nemá postihnutie uvedené v tejto prílohe, predloží: preukaz zdravotne ťažko postihnutej osoby alebo posudok posudkového lekára Sociálnej poisťovne s uvedením percentuálnej miery funkčnej poruchy,
 - g. pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt na území mesta, ale má pracovný pomer v meste Rožňava: potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere žiadateľa s uvedením, odkedy trvá pracovný pomer v meste Rožňava,
 - h. pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt, ale podniká na území mesta Rožňava: overenú kópiu živnostenského listu s miestom podnikania v meste Rožňava alebo iný doklad, ktorý preukázateľne potvrdí podnikanie v meste Rožňava (napr. nájomnú zmluvu na prevádzku)
5. V prípade, že žiadosť nemá všetky potrebné náležitosti a prílohy, žiadateľ je vyzvaný, aby si žiadosť doplnil do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
6. Úplnosť žiadosti a príloh prehodnotí odbor. Žiadosť nie je zaradená do poradovníka, ak:
- a. žiadosť nemá všetky potrebné prílohy uvedené v bode 4 a ani do 30 dní odo dňa výzvy na doplnenie žiadosti ich žiadateľ nepredložil,
 - b. žiadateľ nespĺňa podmienky príjmu uvedené v § 3 ods. a), b) tohto VZN,
 - c. žiadateľ má záväzky voči mestu Rožňava, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni alebo daňovému úradu,
 - d. žiadateľ nesúhlasí s podmienkami pridelenia bytu
 - e. žiadateľ nesúhlasí s podmienkami uvedenými v nájomnej zmluve
 - f. žiadateľ je vlastníkom bytu alebo domu. Táto podmienka neplatí v prípade, že žiadateľ je rozvedený alebo v rozvodovom konaní (o čom predloží návrh na rozvod manželstva potvrdený podacou pečiatkou súdu) a nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, alebo žiadateľov spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti neprevýši jednu polovicu.
7. Žiadosť pred zaradením do poradovníka sa oboduje na základe hodnotiacich kritérií, platných v čase podania žiadosti, nasledovne:

1. Žiadateľ má minimálne 1 rok trvalý pobyt na území mesta Rožňava alebo pracovný pomer alebo podniká na území mesta Rožňava (ďalej len „TB v RV“)	7 bodov
2. Žiadateľ má TB v RV a zabezpečuje starostlivosť o jedno alebo dve maloleté deti (je rodičom alebo má dieťa zverené do náhradnej rodinnej starostlivosti)	7+2 body
3. Žiadateľ má TB v RV a zabezpečuje starostlivosť o 3 a viac maloletých detí (je rodičom alebo má dieťa zverené do náhradnej rodinnej starostlivosti)	7+1 body
4. Žiadateľ má TB v RV a je ženatý/vydatá, bez detí, do 35 rokov	5 bodov
5. Žiadateľ má TB v RV a je ženatý/vydatá, bez detí, nad 35 rokov a nie je starobný dôchodca	4 body
6. Žiadateľ má TB v RV a je slobodný, rozvedený, ovdovený bez detí do 35 rokov	3 body
7. Žiadateľ má TB v RV a je slobodný, rozvedený, ovdovený bez detí nad 35 rokov a nie je starobný dôchodca	2 body
8. Žiadateľ nemá minimálne 1 rok trvalý pobyt na území mesta, ani pracovný pomer, ani nepodniká na území mesta	1 bod
9. Žiadateľ je starobný dôchodca	0 bodov

8. Žiadosť je zaradená do poradovníka podľa súčtu bodov na základe bodu 7. V prípade rovnosti bodov rozhoduje dátum podania žiadosti. Pokiaľ je viac

žiadateľov s rovnakým počtom bodov a rovnakým dátumom podania, sú žiadatelia evidovaní pod jedným poradovým číslom a ak v prípade uvoľnenia bytu nie je pred nimi nikto v poradovníku, rozhodne sa poradie žrebovaním na zasadnutí komisie. O termíne žrebovania budú žiadatelia informovaní s možnosťou ich účasti na žrebovaní. Žrebovanie vedie predseda Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave (ďalej len „komisia“) na zasadnutí komisie.

9. Poradovník zostavuje a predkladá na zverejnenie referent bytovej agendy odboru po kontrole vedúceho odboru mesačne po uplynutí mesiaca do 5 pracovných dní v nasledujúcom mesiaci. O zaradení nových žiadateľov do poradovníka môže byť informovaná komisia na požiadanie, ktorá má zároveň aj právo kontroly správnosti bodovania. Žiadateľ je informovaný o počte získaných bodov písomne do 30 dní odo dňa podania kompletnej žiadosti, resp. do 30 dní odo dňa doplnenia žiadosti o všetky náležitosti. V lehote do 15 dní odo dňa prevzatia oznámenia môže vzniesť pripomienku k súčtu bodov, a to písomne alebo elektronicky.
10. Žiadosti so všetkými potrebnými prílohami sú evidované v poradovníku po dobu 12 mesiacov odo dňa podania žiadosti so všetkými prílohami, resp. odo dňa doplnenia žiadosti o všetky prílohy a žiadateľ je povinný bez vyzvania žiadost' aktualizovať, v opačnom prípade bude žiadost' považovaná za neaktuálnu a vyradí sa z poradovníka. O tejto skutočnosti bude žiadateľ informovaný v oznámení o počte získaných bodov.
11. V prípade zmien skutočností, uvedených v žiadosti, je žiadateľ povinný bezodkladne informovať odbor a predložiť doklad o zmene skutočnosti. Pokiaľ skutočnosti majú vplyv na celkový súčet bodov podľa bodu 7., žiadost' sa opätovne oboduje a v poradovníku sa zaradí podľa nového súčtu bodov s dátumom podania pôvodnej kompletnej žiadosti.
12. V prípade, že žiadateľ odmietne ponúkaný byt, ktorý v žiadosti uviedol (ako prioritný), je jeho žiadost' vyradená z poradovníka žiadateľov, a to vo všetkých typoch bytov. V prípade, že žiadateľ odmietne ponúkaný iný typ bytu, ako uviedol v žiadosti, jeho žiadost' ostáva v poradovníku.
13. V prípade, že žiadateľ prevezme iný byt ako ten, ktorý uviedol v žiadosti, zostáva jeho žiadost' evidovaná na ten typ bytu, ktorý uviedol v žiadosti, podľa súčtu bodov a pôvodného dátumu podania. Týka sa to aj v žiadateľov, ktorí preberú bezbariérový byt a nemajú postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z.
14. Poradovník na bezbariérové byty je zostavovaný osobitne s nasledovným poradím:
 - a. žiadateľ so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. podľa dátumu podania. V prípade rovnakého dátumu podania sa postupuje tak, ako je uvedené v bode 8 (žrebovanie).
 - b. žiadateľ so zdravotným postihnutím, ktoré nie je uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., ale je držiteľom preukazu ZŤP alebo má posudok posudkového lekára Sociálnej poisťovne podľa percentuálnej miery funkčnej poruchy (žiadatelia budú zoradení zostupne od najvyššieho percenta) a v prípade rovnakej percentuálnej miery ďalším kritériom je dátum podania. V prípade rovnakého dátumu podania sa postupuje tak, ako je uvedené v bode 8 (žrebovanie).
 - c. iný typ žiadateľa ako sú uvedení v bode 14a),14b)
15. V prípade uvoľnenia bezbariérového bytu sa postupuje podľa poradovníka na bezbariérové byty a pokiaľ nie je evidovaný žiadny žiadateľ, postupuje sa podľa poradovníka ostatných žiadateľov.

§ 3 **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy po ponúknutí bytu je žiadateľ povinný:
 - a. predložiť potvrdenie o príjme za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vzniká nájom bytu,
 - b. aktuálne potvrdenie o uhradení záväzkov voči mestu,
 - c. uviesť aktuálny rodinný stav.

2. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom podľa schváleného poradníka za nasledovných podmienok:
 - a) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾, neprevyšuje:
 - i. trojnásobok životného minima²⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
 - ii. štvornásobok životného minima, ak:
 1. členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 3. aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta a predloží o tom potvrdenie zamestnávateľa.
 - b) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa musí rovnať minimálne 1,1 násobku životného minima³⁾.

Uvedená podmienka minimálneho príjmu sa nevzťahuje na občanov, ktorí sú nájomníci, resp. budúci nájomníci v bezbariérových bytoch a sú osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, t.j. ide o občana so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mesačný príjem podľa písm. a) a b) sa vypočíta z príjmu⁴⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Podmienka maximálneho príjmu podľa písm. a) sa nevzťahuje na osobu, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu⁵⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.
 - c) Žiadateľ nemá nedoplatky voči mestu Rožňava (najmä daňové nedoplatky, poplatky za komunálny odpad, nedoplatky súvisiace s nájomom bytu a službami za jeho užívanie).
 - d) Neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré ovplyvňujú celkový súčet bodov žiadateľa podľa §2 ods. 7 tohto nariadenia. V prípade zistenia

¹⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²⁾ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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

⁴⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁵⁾ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

skutočností, ktoré majú vplyv na počet bodov a žiadateľ neinformoval o tom odbor bezodkladne podľa §2 ods. 11 tohto nariadenia bude žiadosť z poradovníka vyradená.

3. Podmienky príjmu uvedené v bode 2, ods. a), b) sa považujú aj za podmienky pri posúdení žiadosti pred zaradením do poradovníka.

4. Nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.

5. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶⁾ pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z., a ak nie je žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí sa nájomná zmluva na takýto byt aj s inou osobou, ktorá spĺňa podmienky uvedené v tomto nariadení, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

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

7. Nájomná zmluva má písomnú formu a jej obsah je upravený v zákone č. 443/2010 Z.z. a v Občianskom zákonníku.

§ 4

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 Z.z. a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy mesačný príjem k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nesmie byť vyšší ako:

- a. 3,5 násobok životného minima domácnosti nájomcu
- b. 4,5 násobok životného minima domácnosti nájomcu, ak
 - i. členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ii. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - iii. aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁷⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku opakovaného prenájmu nájomného bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca a osoby žijúce sním v domácnosti nesmú mať záväzky voči mestu Rožňava (najmä nedoplatky na nájmomnom a službách spojených s bývaním, daňové záväzky)

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

⁶⁾ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

⁷⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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 Záverečné ustanovenia

Na ďalšie práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tomto všeobecne záväznom nariadení, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2011 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenia bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 237/2005 dňa 15.12.2005.
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.
7. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 95/2010 zo dňa 29.4.2010.
8. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 256/2010 zo dňa 09.11.2010.
9. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 128/2011 zo dňa 28.4.2011.
10. Zmena Všeobecne záväzného nariadenia bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 5/2012 zo dňa 26.1.2012.

MUDr. Vladislav L a c i a k
primátor mesta