



MINISTERSTVO VÝSTAVBY A VEREJNÝCH PRÁČ
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**Koncepcia
štátnej bytovej politiky
do roku 2000**

Bratislava november 1995

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2000

Pri schvaľovaní koncepcie bytovej politiky a rozvoja bytovej výstavby je pri zabezpečovaní bývania nevyhnutné jednoznačne formulovať postavenie štátu, obce a občana.

Z úrovne štátu je potrebné zabezpečiť vypracovanie a aktualizáciu koncepcie štátnej bytovej politiky a rozvoja bytovej výstavby, určiť ústredný orgán zodpovedný za túto oblasť a vymedziť mu príslušné kompetencie, nevyhnutné na zabezpečenie zverených úloh. Ďalšou úlohou štátu je zabezpečiť potrebné legislatívne úpravy, ktoré vymedzia zodpovednosť, povinnosti a právomoci subjektov zúčastňujúcich sa na rozvoji bývania, prevádzkovaní a užívaní bytového fondu. Tieto legislatívne normy treba postupne upravovať tak, aby sa odstraňovali existujúce administratívne bariéry rozvoja, nesystémovo pôsobiace predpisy a legislatíva sa priebežne zosúladovala s právnymi normami Európskej únie. Rovnako musí štát prijať a legislatívne upraviť ekonomické nástroje na podporu rozvoja bývania, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie cieľov a programov vytýčených v koncepcii bytovej politiky.

V rámci celkovej zodpovednosti za rozvoj spravovaného územia pripadá obciam nepriamo aj zodpovednosť za rozvoj bývania. Na zabezpečenie harmonického rozvoja bývania je potrebné zo strany obce zabezpečiť vypracovanie, schválenie a realizáciu komunálnej bytovej politiky vopred stanovujúcej ciele a určiť cesty a postupy, ktorými sa potreby a požiadavky obyvateľstva na rozvoj bývania budú realizovať. K základným úlohám obcí patrí zabezpečovanie územnoplánovacej prípravy, a malo by patriť aj zabezpečovanie dostupnosti stavebných pozemkov pre bytovú výstavbu, koordinácia a účasť na rozvoji technickej infraštruktúry, organizovanie súťaží na bytovú výstavbu, koordinácia a účasť na riešení osobitných foriem bývania, ako aj zlepšovanie kvality vlastného bytového fondu a najmä zvyšovanie efektívnosti činnosti správcov bytového fondu pri hospodárení so zvereným majetkom. Túto pôsobnosť obcí je potrebné doplniť do novely zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ktorú pripravuje MV SR v zmysle uznesenia vlády SR č. 129/1995.

V podmienkach trhovej ekonomiky zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania sa prenáša jednoznačne na občana. Predpokladom fungovania nových princípov v bývaní ale je, aby štát a obec vytvorili občanom vhodné podmienky na zabezpečenia bývania.

I. Ciele koncepcie bytovej politiky

Základným cieľom bytovej politiky je vytváranie takých legislatívnych, technických a ekonomických podmienok, aby bývanie bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť bývanie primerané výške vlastných príjmov.

V oblasti kvality bývania je prvoradou úlohou zastaviť chátranie bytového fondu postupným odstraňovaním zanedbanosti údržby a opráv, znižovaním energetickej náročnosti formou osobitných programov (zatepľovanie, meranie a regulácia, efektívnejšie využívanie energií, obnova panelového bytového fondu a pod.) a rozšírením ich pôsobnosti.

V kvantitatívnej stránke bývania treba novou výstavbou zabezpečiť taký prírastok bytového fondu, aby sa kvantitatívna úroveň bývania (ukazovateľ počtu bytov na 1000 obyvateľov) udržala minimálne na hodnote dosiahnutej pri sčítaní v roku 1991.

V reformných podmienkach našej ekonomiky ďalším významným cieľom bytovej politiky je upraviť a zjednotiť ekonomické pravidlá hospodárenia správcov bytového fondu tak, aby sa zvýšila efektívnosť použitia vynakladaných prostriedkov pri hospodárení s bytovým fondom, najmä uplatňovaním trhových princípov v oblasti bývania a širším aplikovaním zákona č. 263/1993 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších úprav.

Súčasťou uplatňovania trhových vzťahov je urýchlená liberalizácia nájomného a jej prepojenie s poskytovaním príspevkov na bývanie, ktoré zmiernia nepriaznivé dopady liberalizácie na domácnosti s nižšími príjmami.

II. Rozvoj bývania

Demografická prognóza spracovaná Štatistickým úradom SR potvrdzuje v rokoch 1991-2000 prírastok 225 tis. obyvateľov, s čím súvisí zväčšujúca sa potreba bytov. Novou výstavbou sa vyžaduje pokryť potrebu bytov na zabezpečenie stanoveného cieľa udržať v roku 2000 minimálne kvantitatívnu úroveň bývania dosiahnutú pri sčítaní v roku 1991, t. j. 307 bytov na 1 000 obyvateľov.

Pri prepočte potreby bytov sa uvažuje s úbytkom bytového fondu v rozsahu 0,5 % až 0,65 % ročne, pričom sa vychádzalo z prognózovaného stavu obyvateľstva a tiež reálneho úbytku bytového fondu, ktorý bude treba nahradiť novou výstavbou. Taktiež sa uvažuje s navrátením cca 20 tis. bytov z fondu neobývaných bytov do trvale obývaného bytového fondu. K tomu by mal prispieť ekonomický tlak v dôsledku liberalizácie nájomného a lepšie hospodárenie s bytmi.

V záujme udržať v roku 2000 úroveň bývania z roku 1991 je potrebné dokončiť v rokoch 1995-2000 cca 97 tis. bytov, čo je priemerne okolo 16 tis. bytov ročne. Pri predpoklade dokončovania bytov v rokoch 1995 a 1996 na úrovni roku 1994, t. j. cca 7 tis. bytov ročne, bude potrebné na udržanie úrovne bývania v rokoch 1997-2000 postaviť ročne okolo 21 tis. bytov. Pre toto oživenie výstavby ale bude nevyhnutné zabezpečiť čo v najkratšom čase pôsobnosť nových nástrojov na podporu bývania navrhnutých v časti VII a na ich aplikáciu a koordináciu rozvoja bývania so samosprávnymi orgánmi v regiónoch SR zriadiť bytovú agentúru ako právnickú osobu s majoritnou majetkovou účasťou štátu.

Vzhľadom na značný nedostatok menších bytov v porovnaní s počtom jednočlenných domácností, na prognózovaný ďalší nárast podielu týchto domácností, nutnú postupnú liberalizáciu nájomného možno očakávať, že záujem o malé byty bude narastať najmä zo strany sociálne odkázaných občanov. Z uvedeného dôvodu sa odporúča obciam prehodnotiť potrebu výstavby menších bytov, resp. iných foriem ubytovania a ich realizáciu organizovať s finančnou účasťou občanov a s využitím ekonomických nástrojov obcí a štátu.

Pri nedostatku vhodných stavebných pozemkov je potrebné orientovať vlastníkov bytových domov na výstavbu bytov formou nadstavieb, resp. na výstavbu bytov do priestorov šikmých striech najmä na nízkopodlažných domoch. Podľa predbežných prieskumov možno takýmto spôsobom získať na Slovensku cca 50 000 nových bytov.

Na riešenie otázok uvoľňovania bytov v súčasnosti obývaných občanmi, ktorí neodôvodnene neplatia nájomné, resp. neprispôsobivými občanmi, je potrebné umožniť aj výstavbu bytov a ubytovní nižšieho štandardu.

V rámci podpory rozvoja bývania bude potrebné zo strany obcí vytvárať podmienky aj na výstavbu bytov s vyšším plošným a vybavenostným štandardom a uspokojiť tým požiadavky novovznikajúcej skupiny obyvateľstva s vyššími príjmami, ktoré si výstavbu dokážu financovať z vlastných prostriedkov.

V rámci realizácie rozvojových programov a komunálnej bytovej politiky je v záujme obcí vytvárať podmienky na získanie pozemkov pre investorov

bytovej výstavby, podieľať sa na zabezpečení technickej infraštruktúry a podnecovať výstavbu organizovaním verejných súťaží.

V záujme zníženia nákladov na opravy a údržbu v priebehu životnosti bytového domu treba pri novej výstavbe bytových domov používať kvalitnejšie materiály a výrobky najmä z domácej produkcie. V rámci skvalitňovania existujúceho bytového fondu bude treba venovať osobitnú pozornosť najmä domom postaveným panelovými technológiami.

V záujme štátu aj všetkých subjektov, podieľajúcich sa na rozvoji bývania a správe bytového a energetického hospodárstva, je znižovanie energetickej náročnosti. Z toho vyplýva požiadavka aktualizovať systém podpory štátnych programov na úspory energií tak, aby ich realizácia prebiehala podstatne intenzívnejšie ako doteraz.

III. Vlastnícke vzťahy a hospodárenie s bytovým fondom

Z celkového počtu bytov bolo pri sčítaní v roku 1991 okolo 50,2 % bytov v rodinných domoch, 22,1 % družstevných bytov, 21,2 % bytov vo vlastníctve obcí a 6,5 % vo vlastníctve štátu. O odkúpenie komunálneho alebo štátneho bytu prejavilo záujem okolo 64,5 % nájomníkov. Ak sa uvedený prevod vlastníctva uskutoční, vo vlastníctve obcí a štátu by ostalo cca 9,9 % z celkového bytového fondu.

Pri vychádzaní zo skúseností krajín s vyspelou trhovou ekonomikou treba aj v Slovenskej republike ponechať okolo 20 % nájomných bytov z existujúceho bytového fondu na zabezpečenie bývania sociálne slabších vrstiev obyvateľstva. Z uvedeného dôvodu je potrebné veľmi zodpovedne pristupovať zo strany obcí k otázke predaja obecných bytov.

Správu a hospodárenie s bytovým fondom sa navrhuje zabezpečovať prostredníctvom obchodných spoločností alebo príspevkových organizácií, ktoré budú vykonávať najmä správu bytového fondu obce, funkciu investora v rozvoji bývania a pozemkový management. Zostávajúce činnosti, t. j. údržbu a opravy bytového fondu, budú tieto spoločnosti zabezpečovať buď vlastnými pracovníkmi alebo u iných právnických, resp. fyzických osôb. Výber týchto subjektov je potrebné urobiť podľa výsledkov verejnej súťaže v zmysle zákona č. 263/1993 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších úprav. Hospodárenie spoločností sa odporúča organizovať s minimálnym ziskom, ktorý sa použije na rozvoj bývania v obci. Vzhľadom na navrhovanú zákonnú zodpovednosť obcí za rozvoj bývania treba zásadné rozhodnutia o hospodárení organizácie, resp. spoločnosti za-

bezpečujúcej správy bytového fondu, ponechať v pôsobnosti obecných zastupiteľstiev. Nadväzne na vypracovanie zákona o neziskových organizáciách bude potrebné posúdiť možnosť prechodu organizácií spravujúcich bytový fond na túto formu hospodárenia.

V záujme odstránenia problémov, spôsobujúcich správcom bytového fondu vysoký podiel neplatičov nájomného, je nevyhnutné urýchlene zabezpečiť novelizáciu ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú dôvody výpovede z nájmu bytu a poskytovanie bytových náhrad vrátane týchto ustanovení v zákone č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami.

Transformácia bytových družstiev, vykonávaná podľa zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, spočívala v prispôbení ich právnych pomerov zákonu č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník). Prevod bytov začal podľa zákona č. 42/1992 Zb. a možnosti prevodu boli rozšírené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Spôsob správy a hospodárenia s majetkom družstva a s družstevnými bytmi je v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. určovaný stanovami družstva, o ktorých rozhoduje príslušná členská základňa na členskej schôdzi. V záujme pokračovania transformácie družstiev je preto potrebné prijať zákonnú úpravu, umožňujúcu bez schválenia členskej schôdze doterajšieho družstva majiteľom družstevných bytov v dome, resp. domoch, ktorí sú členmi družstva, vyčlenenie z doterajšieho družstva a vznik nového družstva vrátane prevodu príslušnej časti majetku z pôvodného družstva.

IV. Vlastnícke vzťahy a hospodárenie s technickou infraštruktúrou

Pri vychádzaní zo súčasných zámerov v transformácii technickej infraštruktúry a poznatkov jej organizačného začlenenia vo vyspelých krajinách, navrhuje sa technickú infraštruktúru, ktorá je vo vlastníctve štátu v rámci procesu transformácie, rozdeliť na dva samostatné bloky:

- Nadradenú sústavu technickej infraštruktúry, tvorenú zariadeniami na výrobu i dodávku a primárnymi rozvodnými sieťami transformovať na akciové spoločnosti s územnou pôsobnosťou podľa ucelených technologických sústav s kontrolnou účasťou štátu.
- Základnú sústavu technickej infraštruktúry, tvorenú sekundárnymi rozvodnými sieťami a príslušnými zariadeniami transformovať do akciových spoločností vlastníkov a prevádzkovateľov podľa ucelených

funkčných systémov. V procese privatizácie postupne previesť príslušný podiel technickej infraštruktúry do vlastníctva obcí v súlade s koncepciami privatizácie jednotlivých odvetví schválenými vládou SR.

V. Liberalizácia nájomného

Liberalizácia nájomného k trhovému nájomnému, určenému dohodou prenajímateľa a nájomníka, musí naďalej pokračovať v záujme odstránenia cenových deformácií a uplatnenia trhových vzťahov v bytovom hospodárstve. To je jedna z podmienok oživenia bytovej výstavby a investovania do tejto oblasti. Preto bude nutné realizovať ďalšie kroky v úprave nájomného.

V prvej etape vykonať čiastkové zmeny v právnej norme o nájomnom, a to:

- * v ocenení služieb, okrem možností dohody, prejsť na systém rozúčtovania podľa počtu príslušníkov domácností,
- * regulované nájomné neuplatňovať v novostavbách postavených bez účasti verejných prostriedkov a v prípadoch, keď nájomcom je zahraničný subjekt; v týchto prípadoch výšku nájomného stanoví dohodou,
- * umožniť čiastočnú liberalizáciu formou vecnej regulácie nájomného v domoch vo vlastníctve fyzických osôb, a to len u voľných bytov,
- * v prípadoch podnikania v byte, ak sa nemení charakter bytu alebo časti bytu, stanoviť nájomné dohodou,
- * zaviesť reguláciu použitia zdrojov na opravu a údržbu bytového fondu s využitím princípov zákona č. 263/1993 Z. z. o verejnom obstarávaní a formou vecného usmerňovania cien,
- * upraviť rozsah právnej úpravy vo vzťahu na byty vo vlastníctve fyzických osôb (okrem reštituovaných domov).

V druhej etape pripraviť nový predpis o nájomnom podľa týchto zásad:

- * nájomné v bytoch vo vlastníctve obcí, štátu, obchodných spoločností s účasťou štátu alebo obce, alebo v bytoch nadobudnutých podľa zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov a v bytoch vo vlastníctve fyzických osôb na základe reštitučného zákona sa odporúča liberalizovať postupne tak, aby sa uplatňovalo najneskôr do roku 2003 nákladové nájomné. Nákladové nájomné by malo

zohľadňovať odpisy z aktualizovanej obstarávacej ceny bytu, opravy a údržbu, réžiu na správu a zodpovedajúci zisk z činnosti (max. 5 %),

- * súčasne s prvou úpravou nájomného treba zabezpečiť poskytovanie príspevku na bývanie domácnostiam s nízkymi príjmami podľa kritérií vypracovaných Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR,
- * každý návrh na úpravu nájomného na nasledujúci rok vrátane návrhu na riešenie sociálnych dopadov sa predloží na schválenie vláde SR po predchádzajúcom prerokovaní v Rade hospodárskej a sociálnej dohody SR.

VI. Sociálna politika v bývaní

V rámci koncepcie štátnej sociálnej podpory je potrebné, aby Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR pripravilo a legislatívne zákonom upravilo poskytovanie príspevkov na bývanie, ktorými sa bude štát podieľať na krytí nákladov na bývanie tých domácností, ktorých príjem nedosahuje stanovenú výšku na zabezpečenie výživy a ostatných základných osobných potrieb vrátane pokrytia nevyhnutných nákladov na domácnosť. Poskytovanie príspevkov sa navrhuje pripraviť podľa týchto zásad:

- a) Pri stanovení príspevku na bývanie treba vychádzať najmä z výšky výdavkov na bývanie za byt primeraného štandardu a určeného maximálneho podielu na bývanie z celkového príjmu domácnosti, ako aj z výšky prostriedkov potrebných na zabezpečenie výživy a ostatných osobných potrieb a prostriedkov potrebných na zabezpečenie nevyhnutných nákladov na domácnosť z celkového čistého peňažného príjmu rodiny.
- b) Za primerané výdavky na bývanie sa budú považovať výdavky na bývanie za byt s plošným štandardom zodpovedajúcim počtu členov domácnosti, s úplným hygienickým vybavením, vhodným vykurovaním a prípravou teplej vody.
- c) Podiel z príjmu, ktorý môže domácnosť vynaložiť na bývanie, by nemal byť vyšší ako 15-20 % z celkového príjmu domácnosti. Presné určenie tohto podielu stanoví Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR na jednotlivé roky vykonávacou vyhláškou k zákonu v závislosti od reálnych príjmov obyvateľstva a skutočného podielu výdavkov zistených v štatistike rodinných účtov.
- d) Príspevky na bývanie sa navrhuje poskytovať na základe žiadosti občana pre všetky vlastnícke formy bývania a príspevky vyplácať

vlastníkovi domu (bytu). Rozhodovanie o priznaní nároku bude v kompetencii štátnej správy.

V rámci sociálnej politiky v bývaní v súčinnosti obcí, štátu a regionálnych orgánov štátnej správy treba riešiť aj zabezpečovanie rozvoja osobitných foriem bývania najmä pre mladých a slobodných občanov formou slobodárni, pre starších občanov formou bytov v domovoch s opatrovateľskou službou, bytov v domoch penziónov pre dôchodcov a bytov pre ťažko telesne postihnutých občanov.

VII. Ekonomické nástroje podpory rozvoja bývania

Ekonomické nástroje podpory rozvoja bývania vychádzajú zo zásady, že zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania sa prenáša na občana, pričom štát a obec vytvárajú vhodné podmienky občanom na zabezpečenie bývania.

Podporu bývania zo strany obce treba orientovať najmä na územno-plánovacie prípravu, prípravu pozemkov pre bytovú výstavbu, účasť na zabezpečení technickej infraštruktúry a podporu výstavby bytov pomocou ekonomických nástrojov v kompetencii obce.

Pomoc štátu sa bude orientovať na podporu pri obstarávaní územno-plánovacej dokumentácie, podporu rozvoja technickej infraštruktúry s využívaním prostriedkov zo štátneho fondu životného prostredia, iniciovanie rozvoja siete peňažných ústavov na financovanie výstavby bytov, odstraňovanie nedostatkov legislatívnych predpisov, na prípravu a účasť na uplatňovaní ekonomických nástrojov podpory bývania.

Ekonomické nástroje sa budú uplatňovať komplexne vo všetkých troch oblastiach, ktoré umožňujú podporu rozvoja bývania. Ide o oblasť subvenčnej, úverovej a daňovej politiky.

V oblasti **subvenčnej politiky** je podpora štátu novej bytovej výstavbe v súčasnosti obmedzená na prémie k stavebnému sporeniu. Vzhľadom na cyklus sporenia a cieľové sumy sporenia vo vzťahu k obstarávacím cenám bytov je stavebné sporenie neúčinné. Je preto žiadúce novelou zákona o stavebnom sporení umožniť, aby stavebnými sporiťmi mohli byť okrem fyzických aj právnické osoby, ktoré by tak mohli byť investormi nájomných bytov, domovov penziónov pre dôchodcov a pod. Rozšírenie účastníkov stavebného sporenia (napr. o bytové družstvá, obce, charitatívne organizácie) ale bude obmedzené na podmienku, že finančné prostriedky sa použijú na stavby pre bývanie a že tieto právnické osoby

nebudú mať nárok na štátnu prémie k stavebnému sporeniu. Takáto úprava sa uplatňuje napr. aj v Nemecku, Rakúsku a ďalších krajinách.

Pri vychádzaní z poznatkov o uplatňovaní ekonomických nástrojov vo vyspelých krajinách a odporúčaní zahraničných expertov je v tejto oblasti žiadúce vytvoriť aj autonómny systém na podporu bytovej výstavby, ktorý na jednej strane umožní rozvoj bývania a na strane druhej bude prostredníctvom multiplikačných efektov stimulovať rozvoj celej ekonomiky štátu. Uvedený autonómny systém predstavuje vytvorenie štátneho fondu rozvoja bývania, v ktorom sa budú koncentrovať potrebné prostriedky na podporu rozvoja bývania. Z prostriedkov fondu sa budú podporovať tri hlavné súčasti rozvoja bývania: nová výstavba bytov a ubytovní, dokončovanie rozostavaných stavieb bývalej komplexnej bytovej výstavby a obnova existujúceho bytového fondu vrátane zatepľovania. Podpora sa bude poskytovať najmä formou výhodných dlhodobých úverov (10-30 ročná lehota splatnosti pri úroku do 6 %) a v obmedzenej miere aj nenávratných príspevkov, dotácií a úhrady časti úrokov (pre ťažko telesne postihnuté osoby, resp. pre sociálne odkázané skupiny obyvateľstva, hypotekárne úvery). O podporu sa môže uchádzať každá právnická aj fyzická osoba, podnikateľské subjekty vrátane obcí a bytových družstiev.

Štátny fond rozvoja bývania bude fungovať autonómne na princípe obrátkového fondu. Jeho hlavným zdrojom prostriedkov budú vlastné zdroje (splátky z poskytnutých úverov) a trvalý príspevok z fondu zamestnanosti. To zdôvodňuje skutočnosť, že rozvojom bytovej výstavby sa vytvorí množstvo spoločensky účelných pracovných miest, čím výrazne klesnú náklady na rekvilifikačné programy a príspevky v nezamestnanosti. V začiatočnom období zriadenia a fungovania fondu je ale na prechodnú dobu nevyhnutná účasť štátu vo forme dotácií zo štátneho rozpočtu. Po niekoľkých rokoch sa fond odčlení od štátneho rozpočtu a bude úplne autonómny.

V oblasti **úverovej politiky** treba zabezpečiť najmä vytvorenie primárneho a sekundárneho trhu hypotekárnych záložných listov, vrátane legislatívnej úpravy súčasnej nadmernej ochrany nájomníkov a nadväzne zabezpečiť systém štátneho poisťovania hypotekárnych úverov poskytnutých pre bytovú výstavbu.

V oblasti **daňovej politiky** je nevyhnutné novelou zákona o dani z príjmov vytvoriť podmienky pre zainteresovanosť obyvateľstva, ale aj podnikateľskej sféry na rozvoji bývania. V tejto oblasti sa navrhujú využiť daňové nástroje uplatňované vo všetkých vyspelých krajinách, ako napr. možnosť odpočítania splátok úrokov z úveru poskytnutého na rozvoj bývania od daňového základu, odpočítania hypotekových

splátok zo základu dane z príjmu podnikateľov pri výstavbe nájomných bytov, odpočítanie hodnoty peňažného daru poskytnutého fondom rozvoja bývania od daňového základu fyzickej a právnickej osoby, zvýšením podielových daní v prospech obcí viazaných na rozvoj bývania a pod.).

Oživenie bytovej výstavby a dostupnosti bytov možno zabezpečiť len vytvorením a aplikovaním vhodných ekonomických nástrojov štátu. Za tým účelom sa navrhujú tieto formy a postup uplatňovania ekonomických nástrojov na podporu rozvoja bývania:

- a) Vypracovaním a schválením zákona o rozvoji bývania vytvoriť autonómny systém na podporu bytovej výstavby, ktorý bude pôsobiť na princípe obrátkového fondu - Štátny fond rozvoja bývania.
- b) Vytvoriť komplexné legislatívne podmienky pre poskytovanie hypotekárnych úverov, vrátane systému štátneho poisťovania hypotekárnych úverov poskytovaných pre bytovú výstavbu.
- c) Oživenie bytovej výstavby podporiť daňovými nástrojmi - účelnou a efektívnou novelou zákona o dani z príjmov.
- d) Prehodnotiť zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení s tým, aby stavebným sporiteľom mohli byť aj právnické osoby, ktoré ale nebudú mať nárok na štátnu prémie k stavebnému sporeniu.

Optimálnu účinnosť navrhovaných ekonomických nástrojov možno zabezpečiť len po dosiahnutí stavu, že budú pôsobiť komplexne v oblastiach úverovej, subvenčnej, aj daňovej politiky a ich pôsobenie bude vzájomne previazané. K tomu treba v nadchádzajúcom období vytvárať zodpovedajúce legislatívne úpravy a zabezpečovať ich postupnú aplikáciu, ale aj ich priebežné doladovanie podľa aktuálnych ekonomických podmienok a potrieb spoločnosti.