

A. Konceptcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010

I. Pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania

Úlohou koncepcie štátnej bytovej politiky je sformulovať ciele v rozvoji bývania na obdobie 10 rokov a dokončiť transformáciu legislatívneho rámca a nástrojov podpory rozvoja bývania na podmienky trhového hospodárstva. Výsledkom tohto snaženia by malo byť vytvorenie vyváženého trhu s bytmi, v ktorom by sa dopyt a ponuka bytov približovali k rovnovážnemu stavu.

V trhovom hospodárstve zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. Vzhľadom k stavu hospodárstva a reálnym príjmom domácností je potrebné zo strany štátu a obcí vytvárať vhodné podmienky na zabezpečenie dostupnosti bývania pre obyvateľstvo.

V nadväznosti na princípy prebiehajúcej reformy verejnej správy na aktivitách v rozvoji bývania bude participovať štát, samosprávne orgány a súkromný sektor.

K úlohám štátu patrí najmä:

- považovať rozvoj bývania za jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovať koncepciu štátnej bytovej politiky na obdobie cca 10 rokov;
- vypracovať akčné plány rozvoja bývania na dobu cca 5 rokov, vytýčiť štátne priority, opatrenia a aktivity na ich dosiahnutie; každé 2 roky vyhodnotiť účinnosť prijatých opatrení a podľa potreby aktualizovať;
- vypracovať systém finančných nástrojov, ktorý by zabezpečil realizovanie akčných plánov a vyčleňovať zodpovedajúci objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania v štátnom rozpočte v jednotlivých rokoch;
- pripraviť návrh právnych predpisov umožňujúcich rozvoj bývania a úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- definovať sociálny bytový sektor;

- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektoru a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania;
- zabezpečiť databázu o situácii v bývaní na celoštátnej a miestnej úrovni;
- vytvoriť obciam vhodné legislatívne a ekonomické podmienky pre zabezpečovanie rozšírených činností súvisiacich s rozvojom bývania vychádzajúcich z prenosu kompetencií na samosprávne orgány v rámci reformy verejnej správy;
- v rámci reformy verejnej správy previesť príslušné kompetencie zo štátnej správy na samosprávne orgány.

K úlohám samosprávnych orgánov patrí najmä.

- zabezpečovať vypracovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie;
- koordinovať zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry;
- koordinovať a podieľať sa na rozvoji bývania;
- skvalitňovať hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- viesť databázu o stave bývania a bytového fondu v obci;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce (mesta), ktorého súčasťou je program obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a vytvárať vhodné podmienky pre jeho realizáciu;

II. Rozvoj bývania

Podľa odborných odhadov je v Slovenskej republike v súčasnosti okolo 1 700 000 trvalo obývaných bytov. Na 1 000 obyvateľov pripadá cca 310 trvalo obývaných bytov, kým vo vyspelých štátoch Európy cez 400 bytov na tisíc obyvateľov. V porovnaní s počtom cenзовých domácností chýba na Slovensku okolo 200 tisíc bytov.

Po kvalitatívnej stránke sa bytový fond Slovenskej republiky vyznačuje pomerne nízkym priemerným vekom domov, u bytových domov 34 rokov a pomerne vysokým štandardom vybavenosti bytov. Na druhej strane je pomerne nízky plošný štandard bytov najmä v bytových domoch cca 62 m² podlahovej plochy, vysoká obložnosť bytov 3,24 obyvateľov na byt s priemerným počtom 2,85 obytných miestností v byte a značná zanedbanosť údržby a opráv najmä u nájomného bytového fondu. V ďalšom období preto

bude potrebné vytvárať podmienky nielen na výstavbu bytov, rozširovanie bytového fondu a pokrytie dopytu po nových bytoch, ale zamerať sa aj na obnovu bytového fondu.

V rámci procesu transformácie došlo aj k výraznej zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu. K 31.12.1998 zostalo vo vlastníctve mestských a obecných úradov cca 189 000 bytov, čo predstavovalo cca 11% z celého bytového fondu a predpokladá sa, že k 31.12.1999 sa tento podiel zníži na cca 8%. Tento pokles podielu nájomných bytov, požiadavky mobility pracovných síl, príjmová štruktúra domácností v Slovenskej republike, vysoké ceny bytov na trhu a okolo 28 tisíc nových manželstiev uzavretých ročne na Slovensku naznačujú, že podporu rozvoja bývania treba smerovať najmä do výstavby nových nájomných bytov v nájomnom sektore.

V záujme odstránenia existujúceho nedostatku bytov a splnenia programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky treba v období do roku 2002 vytvárať ekonomické podmienky pre realizáciu priemerne 14 000 bytov ročne. Tento cieľ možno dosiahnuť postupným nárastom výstavby s cca nasledovným počtom dokončovaných bytov: v roku 1999 – 10 000 bytov, v roku 2000 – 12 500 bytov, v roku 2001 – 15 500 bytov a v roku 2002 – 18 000 bytov.

Po roku 2002 bude treba upravovať legislatívne a ekonomické podmienky tak, aby sa rozsah dokončovaných bytov postupne zvyšoval a v časovom horizonte okolo roku 2010 dokončovalo v Slovenskej republike 5-6 bytov na 1 000 obyvateľov ročne.

Ekonomické podmienky pre novú bytovú výstavbu treba modifikovať tak, aby diferencovali podporu štátu pre jednotlivé formy výstavby určené pre príslušné príjmové skupiny obyvateľstva.

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore pre najnižšie príjmové skupiny domácností realizovať s využitím úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií zo štátneho rozpočtu v kombinácii s prostriedkami obcí, resp. iných investorov pôsobiacich v oblasti výstavby a správy takýchto bytov na princípoch neziskovosti;
- byty do vlastníctva v bytových a rodinných domoch určené pre strednú príjmovú skupinu domácností realizovať s podporou štátu prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, stavebného sporenia, hypotekárnych úverov a daňových zvýhodnení;

- nájomné byty v súkromnom nájomnom bytovom sektore a byty do vlastníctva v bytových a rodinných domoch pre najvyššie príjmové skupiny obyvateľstva realizovať na komerčnom princípe podnikateľskou sférou a podporovať formou zvýhodnených hypotekárnych úverov.

Presnejší predpoklad novopostavených bytov podľa vlastníckej štruktúry je súčasťou materiálu „Konceptia rozvoja bytovej výstavby“, ktorý bol prerokovaný vládou Slovenskej republiky a schválený uznesením číslo /1999.

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe. Napriek tomu vykazuje tento fond nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročenou životnosťou a opotrebením stavebných konštrukcií, ale najmä inštalačných rozvodov, čo znižuje úžitkovú hodnotu bytov, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť tiež k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie obyvateľov a bezpečnosť užívania. V záujme odstrániť uvedené nedostatky, zachrániť existujúci bytový fond, predĺžiť jeho životnosť a tiež umožniť úspory energií sa preto pristupuje k obnove bytového fondu so zámerom postupne ju rozvinúť do programov revitalizácie mestských častí.

Analýzy preukázali, že byty v bytových domoch, ktorých je cca 48% v bytovom fonde sú v podstatne horšom stave ako byty v rodinných domoch. Obnova bytového fondu sa bude v prevážnej miere realizovať z vlastných zdrojov vlastníkov, resp. z úverových zdrojov. Pri odstraňovaní systémových porúch bytových domov je žiadúca účasť štátu, pretože ide o poruchy, ktoré neboli zapríčinené užívateľmi, ale spôsobené schváleným technickým riešením. Odporúča sa finančná účasť štátu v rozsahu do 50% nákladov na odstraňovanie týchto porúch.

III. Vlastníctvo a hospodárenie s bytmi

V priebehu transformácie dochádza v Slovenskej republike k zásadnej zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu. V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 do 62%, pritom verejný nájomný sektor predstavuje v Európskej únii v priemere 18% z bytového fondu. Podľa platných predpisov najmä zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov obce previedli

k 31.12.1998 do vlastníctva občanov cca 150 tisíc bytov. Podiel nájomných bytov vo vlastníctve obcí sa pôsobením uvedeného zákona k danému termínu znížil na 11% z bytového fondu a naďalej klesá.

Vo vlastníctve občanov v bytových domoch je v súčasnosti viac ako 230 tisíc bytov, t.j. cca 14% bytového fondu a tento podiel postupne narastá. Tieto byty sa obhospodarujú v súlade so zákonom číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vytvorením spoločenstiev vlastníkov, alebo zmluvou o výkone správy. V jednom i v druhom prípade sú signalizované problémy pri správe a hospodárení s touto časťou bytového fondu, preto sa ukazuje aktuálna potreba podrobnejšie upraviť túto oblasť, buď doplnením zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, alebo osobitným právnym predpisom.

Naviac v dôsledku regulovaného nájomného, ktoré vytvára správcom bytového fondu trvalú ekonomickú stratu a nadmernej ochrany nájomníkov v ustanoveniach Občianskeho zákonníka, ktorá spôsobuje sústavný nárast pohľadávok voči neplatičom nájomného, nie sú vytvorené ekonomické podmienky pre výstavbu nových nájomných bytov. Uvedené skutočnosti poukazujú na nevyhnutnosť zmeniť súčasné právne predpisy a to najmä:

- zmeniť podmienky prevodu bytov z vlastníctva obce do vlastníctva nájomníkov stanovené zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ich časovú pôsobnosť a tiež doriešiť spôsob odstránenia zmiešanej formy vlastníctva v bytovom dome,
- podmieniť kúpu obecného a družstevného bytu vstupom do spoločenstva vlastníkov bytov a právne vymáhateľnou povinnosťou vlastníkov bytov vykonávať nevyhnutné opravy kupovanej nehnuteľnosti vrátane finančného podielu na opravách spoločných častí a zariadení domu;
- právnym predpisom upraviť vyčleňovanie minimálnej výšky prostriedkov na tvorbu fondu opráv a údržby tak, aby bola zaručená bezpečnosť a zabezpečil sa primeraný technický stav pri užívaní domu,
- upraviť ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorými bude nevyhnutné posilniť práva vlastníkov bytového fondu a umožniť účinnejšie postihy nájomníkov neplatičov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu,

Zároveň bude potrebné pokračovať v deregulácii nájomného, pritom výšku nájomného diferencovať podľa vlastnickej formy bývania, resp. účasti verejných prostriedkov pri výstavbe bytov. Z tohto aspektu je potrebné upraviť právne predpisy, aby bolo možné uplatňovať nasledovné formy nájomného:

- trhové nájomné uplatňovať v súkromnom bytovom sektore na základe dohody (bytové domy a rodinné domy);
- nákladové nájomné určované v závislosti na obstarávacej cene bytu uplatňovať v novopostavených bytoch s účasťou verejných prostriedkov štátu, obcí, Fondu národného majetku a pod.,
- regulované nájomné uplatňovať v jestvujúcich obecných a štátnych bytoch, na ktoré sú uzavreté nájomné zmluvy; pričom toto nájomné postupne upravovať tak, aby do roku 2003 sa dosiahla úroveň nákladového nájomného.

V záujme zabezpečiť výstavbu nových bytov vo verejnom nájomnom sektore a ich správu je potrebné pripraviť právny predpis pre činnosť verejnoprospešných právnych subjektov zabezpečujúcich uvedené aktivity na báze neziskovosti.

Transformácia bytových družstiev, vykonávaná podľa zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách, spočívala v prispôbení ich právnych pomerov zákonu číslo 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník). Obchodný zákonník však vymedzuje činnosť družstiev len rámcovo a umožňuje podrobnejšie upraviť činnosť družstva, povinnosti členov vrátane rozhodujúcich ekonomických aktivít a spôsobu nakladania so ziskom, členskými podielmi a podobne stanovami družstva.

Preto jednotlivé družstvá môžu pri hospodárení s majetkom bytového družstva hospodáriť odlišne, čo často nie je v súlade s predstavami členskej základne. Neuspokojivo prebieha tiež prevod bytov do vlastníctva členov, keď k 31.12.1998 bolo prevedené občanom len cca 18% z družstevného bytového fondu. Neumožňuje sa rozčlenenie bytových družstiev na menšie jednotky, chýbajú aktivity vo výstavbe nových bytov, ako aj príprave nového zákona v bytovom družstevníctve. Pre odstránenie uvedených nedostatkov sa ukazuje nevyhnutné pristúpiť k doplneniu Hlavy II. Obchodného zákonníka a prispôsobiť právny stav bytových družstiev európskemu štandardu aj ich pôvodnému účelu, t.j. zamerať činnosť bytových družstiev opäť na rozvoj bývania.

IV. Pozemky a technická infraštruktúra

Jedna z obmedzujúcich podmienok rozvoja bývania je nedostatok vhodných pozemkov na bytovú výstavbu a ich vysoká cena. Vplyv obcí na získanie, resp. využívanie pozemkov vo vlastníctve iných právnických a fyzických osôb je minimálny, pretože obce nemajú legislatívne ani ekonomické prostriedky a nástroje na ovplyvnenie vlastníkov, aby využívali pozemky na účel určený územným plánom.

V sídlach, kde sú pozemky na výstavbu vyčerpané, sú problémy so získaním pozemku rozšírením intravilánu najmä z dôvodov prísnej ochrany poľnohospodárskeho fondu a vysokých odvodov za jeho záber. Za účelom odstránenia uvedených problémov sa navrhuje úpravou právneho predpisu zjednodušiť konanie pri rozširovaní intravilánov obcí, ktoré nemajú vhodné pozemky na výstavbu a neuplatňovať odvody za záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu z pozemkov určených územným plánom na výstavbu bytov.

Obdobne sa navrhuje úpravou zákona o dani z nehnuteľností posilniť pôsobnosť obcí pri rozhodovaní o výške dane z nehnuteľností u stavebných pozemkov dlhodobo nevyužívaných na výstavbu.

K zlepšeniu dostupnosti pozemkov pre výstavbu bytov sa ukazuje potrebné prijať opatrenia pre poskytovanie pozemkov, ktoré vlastní obce a pozemkov vo vlastníctve Štátneho pozemkového fondu, stavebníkom za zvýhodnených cenových podmienok. Pre výstavbu bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore by bolo prínosom poskytovať tieto pozemky na zmluvnom základe do dlhodobého prenájmu.

Zdlhavosť prevodov vlastníctva nehnuteľností je potrebné riešiť posilnením kapacít katastrálnych odborov okresných úradov, zlepšením ich technického vybavenia, ale najmä zabezpečením transparentnosti ich činnosti.

Existujúce problémy so zabezpečovaním technickej infraštruktúry je treba riešiť v zmysle uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 853/1998. To znamená do 3 mesiacov po nadobudnutí účinnosti úprav v cenovej regulácii, umožňujúcich do ekonomicky oprávnených

nákladov zahrnúť i náklady na rozvoj sietí, predložiť zo strany kompetentných ministerstiev návrh na doplnenie zákona o energetike a návrh nového zákona o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a v týchto právnych úpravách stanoviť povinnosť pre vlastníkov, alebo správcov energetických zariadení, verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečovať rozvoj týchto zariadení v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou sídiel.

Pokiaľ nedôjde k úpravám regulovaných cien vody dodanej a odkanalizovanej, elektrickej energie a plynu bude štát ešte v prechodnom období prispievať obciam na rozvoj infraštruktúry podľa kritérií vypracovaných Ministerstvom výstavby a verejných prác Slovenskej republiky a schválených vládou Slovenskej republiky.

V. Sociálna politika v bývaní

V rámci sociálnej politiky v bývaní bude úlohou štátu vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania domácností s nízkymi a strednými príjmami s predpokladom, že najvyššia príjmová skupina obyvateľov si bývanie obstará bez podpory štátu.

Rozhodujúcim vkladom sociálnej politiky do oblasti bývania bude v nadchádzajúcom období adresné uplatňovanie príspevkov na bývanie domácnostiam s nízkymi príjmami a postupné zdokonaľovanie prijatého systému. Počnúc rokom 2000 v nadväznosti na reformu verejnej správy a presun kompetencií na samosprávne orgány bude potrebné zákon postupne modifikovať a zabezpečiť najmä presun pôsobnosti vyplácania príspevkov na obce, príspevky pre užívateľov nájomných bytov poskytovať vlastníkom nájomných bytov a medzi kritériá oprávnených osôb na poberanie príspevku zaradiť aj majetkové pomery občanov.

Vychádzajúc z príjmovej štruktúry domácností bude potrebné podporovať hlavne výstavbu nájomných bytov, určených pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva. Túto výstavbu bytov pre verejný nájomný bytový sektor budú zabezpečovať spočiatku obce a neskôr po schválení právneho predpisu verejnoprospešné právnické osoby pracujúce v oblasti organizácie výstavby a správy nájomných bytov na báze neziskovosti. Na výstavbu sa budú poskytovať výhodné úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania a v období do roku

2005 aj dotácie štátu. Do tejto kategórie nájomných bytov a systému ich financovania budú zaradené:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov; podmienkou bude uplatňovanie nákladového nájomného,
- osobitné formy bývania, ako napr. byty nižšieho štandardu pre neplatičov nájomného a neprispôsobivých občanov,
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavba sa bude organizovať prostredníctvom regionálnych samosprávnych orgánov, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

VI. Nástroje podpory rozvoja bývania

Pre riešenie rozvoja bývania je v súčasnosti potrebné upraviť existujúce legislatívne a inštitucionálne podmienky financovania tak, aby motivačne pôsobili na stavebníkov a súčasne aby úverová infraštruktúra bola vhodná pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva.

Na financovanie novej bytovej výstavby sa okrem vlastných zdrojov stavebníkov bude využívať komplexný systém ekonomických nástrojov, najmä výhodných úverov a daňových stimulácií. Obnova existujúceho bytového fondu bude financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov a z úverov. Štát do tohto procesu bude vstupovať len vytváraním vhodných stimulačných nástrojov na investovanie do obnovy, a to predovšetkým v daňovej oblasti. Priama účasť štátu bude iba na odstraňovaní systémových porúch bytových domov nezapríčinených užívateľmi.

Podpora rozvoja bývania ekonomickými nástrojmi štátu bude zameraná na cieľové riešenie, ktorým je financovanie rozvoja bývania najmä zo súkromných zdrojov. Verejné prostriedky štátu a obcí budú v tejto cieľovej fáze zamerané na podporu rozvoja bývania určeného najmä pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva a na nepriamu podporu formou daňových úľav. Vzhľadom na stav ekonomiky, ceny bytov a finančné možnosti občanov v záujme splnenia cieľa stanoveného v programovom vyhlásení vlády SR je nevyhnutné v prechodnom období ešte podporovať rozvoj bytovej výstavby tým, že budú na bývanie

každoročne vyčleňované primerané prostriedky zo štátneho rozpočtu. Ekonomické prepočty preukazujú, že vďaka multiplikačným efektom bytovej výstavby z každej štátom investovanej koruny má štát prínos cca 1,70 Sk a z každej preinvestovanej 1 miliardy Sk sa navyše vytvára 3 700 pracovných príležitostí. Preto rozvoj bývania je potrebné považovať za hospodársku, sociálnu aj politickú prioritu štátu a zo štátneho rozpočtu do roku 2005 vyčleňovať finančné prostriedky na:

- príspevky na výstavbu nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva,
- príspevky na výstavbu technickej vybavenosti podmieňujúcej užívanie bytov,
- príspevky na odstraňovanie systémových porúch bytových domov nezapríčených užívateľmi,
- štátnu prémii k stavebnému sporeniu,
- dotácie Štátnemu fondu rozvoja bývania, z prostriedkov ktorého bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov,
- štátny príspevok k rozvoju hypotekárneho financovania formou úhrady časti úroku k hypotekárnym úverom,
- odkupovanie hypotekárnych záložných listov štátom po dobu, kým túto funkciu nebudú schopné prevziať poisťovne a dôchodkové fondy,
- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Postupnou stabilizáciou ekonomiky by mal podiel finančných prostriedkov investovaných do bytovej výstavby štátom postupne klesať a čoraz väčší význam na financovaní bytovej výstavby by malo nadobúdať hypotekárne financovanie. Pre rozvinutie hypotekárneho bankovníctva je nevyhnutné

- vytvoriť podmienky pre motivovanie inštitúcií s tzv. dlhými peniazmi (poisťovne a dôchodkové fondy), pre investovanie časti svojich zdrojov do odkupovania hypotekárnych záložných listov,
- zaviesť povinné dôchodkové pripoistenie občanov pre zdrojové zabezpečenie odkupovania hypotekárnych záložných listov,
- v rozpočtovej, menovej a hospodárskej politike vytvoriť podmienky pre zníženie úrokových sadzieb,
- oživiť kapitálový trh.

Vo väzbe na vytvorenie dostatočného objemu zdrojov pre refinancovanie hypotekárnych záložných listov pri klesajúcej úrokovej sadzbe bude možné postupne znižovať a zrušiť podporu štátu formou bonifikácie úrokovej sadzby k hypotekárnym úverom, ktorá predstavuje vysoké nároky na štátny rozpočet.

Ďalší zdroj financovania bytovej výstavby budú prostriedky stavebných sporiteľní s možnosťou účasti právnických osôb na stavebnom sporení a doplňujúcim zdrojom budú prostriedky Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý by sa mal podieľať najmä na výstavbe nájomných bytov na výstavbe bytov pre občanov s nižšími príjmami.

Nadväzne na zdokonaľovanie systému ekonomických nástrojov je potrebné pre motiváciu zapojenia súkromných zdrojov do bytovej výstavby pristúpiť ku komplexnej reforme daňového systému napr. znížiť daňový základ o objem investícií do bytovej výstavby a obnovy bytového fondu, umožniť odpočítanie splátok z úveru použitého na bytovú výstavbu alebo obnovu bytového fondu od základu dane. V rámci realizácie reformy verejnej správy je treba rozšíriť účasť obcí na správe niektorých druhov daní napr. obciam zveriť výkon správy dane z prevodu a prechodu nehnuteľností. Zabezpečiť zvýšenie príjmov obcí z podielových daní tak, aby prostredníctvom takto získaných finančných prostriedkov mohla obec plniť úlohy v oblasti rozvoja bývania.

B. Akčný plán rozvoja bývania do roku 2005

Cieľom akčného plánu je prijať opatrenia v inštitucionálnej právnej a finančnej oblasti, ktoré by v čo najkratšej dobe zintenzívnili transformačné kroky v oblasti bývania, prispeli k urýchleniu vytvárania trhu s bytmi a formulovaniu prostredia, pozitívne vplývajúceho a stimulujúceho rozvoj bývania.

Jednotlivé postupové kroky, preto musia byť volené tak, aby odstraňovali najzávažnejšie bariéry, ktoré bránia v súčasnosti širšiemu investovaniu do bytovej výstavby, a tým priaznivo ovplyvnili podmienky pre rozvoj bývania. Prevažná väčšina opatrení je preto smerovaná do prípravy, resp. novelizácie predpisov, ktoré v konečnom dôsledku upravujú právne vzťahy, pôsobnosť a úlohy zainteresovaných subjektov v rozvoji bývania, ako aj funkčnosť podporných nástrojov, či už v oblasti dotačnej, úverovej, alebo daňovej politiky

štátu. Cieľom je dospieť k vytvoreniu stabilných, transparentných, stimulačných, právnych a ekonomických podmienok pri investovaní v oblasti bývania a na trhu s bytmi.

Vzhľadom k závažnosti a naliehavosti riešenia existujúcich problémov sa navrhujú nasledovné úlohy a opatrenia:

1. Vytvárať technické, ekonomické a legislatívne podmienky pre postupné zvyšovanie výstavby bytov tak, aby sa okolo roku 2005 dokončovalo cca 20 tisíc bytov ročne. Osobitnými formami podporovať oživenie výstavby nájomných bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore určených pre nižšie príjmové skupiny domácností najmä mladé rodiny.

Z: MVVP SR, MF SR, MS SR,
MH SR, MP SR, MŽP SR, MV SR
T: priebežne do roku 2005

2. Novelizáciou ustanovení Občianskeho zákonníka posilniť právo vlastníkov bytového fondu a umožniť reálne uplatnenie oprávnených nárokov vlastníkov bytov voči neplatičom nájomného a poplatkov za služby spojené s bývaním, ako aj nájomníkov, ktorí poškodujú bytový majetok a narúšajú pokojné bývanie a bezpečnosť ostatných nájomníkov v dome.

Z: MS SR
T: 30.6.2000

3. Doplniť zákon číslo 70/1998 Z.z. o energetike a o zmene zákona číslo 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov o povinnosť pre subjekty, ktoré podnikajú v energetických odvetviach, zabezpečovať rozvoj energetických zariadení vo vymedzenom území v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou sídiel.

Z: MH SR
T: 30.9.2000

4. Do zákona o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách zahrnúť povinnosť vlastníkov, alebo správcov verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečovať rozvoj týchto zariadení v rámci ich kapacitných možností a v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou sídiel.

Z: MP SR

T: 30.9.2000

5. V nadväznosti na reformu verejnej správy a pripravované zvýšenie finančných zdrojov obcí doplniť do zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov zvýšenie zodpovednosti obcí za bývanie.

Z: MV SR

T: 31.12.2000

6. Právnym predpisom riešiť v odôvodnených prípadoch (pri vyčerpaní zásob pozemkov) možnosť rozšíriť intravilány obcí v záujme prípravy územia pre bytovú výstavbu bez nároku na úhradu poplatkov za vyňatie pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a stratu poľnohospodárskej produkcie.

Z: MP SR , MV SR, MŽP SR,
MVVP SR

T: 31.12.2000

7. Novelizáciou zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov riešiť:

- časovú pôsobnosť transformačných ustanovení zákona,
- podmienky prevodu bytov z vlastníctva obce do vlastníctva nájomníkov (cenu a povinnosť prevodu),
- povinnosť vlastníka bytu vstúpiť do spoločenstva vlastníkov bytov a podieľať sa na nevyhnutných opravách spoločných častí a zariadení domu,
- vyčleňovanie minimálnej výšky prostriedkov na tvorbu fondu opráv a údržby,
- odstránenie zmiešanej formy vlastníctva v bytovom dome.

Z: MF SR

T: 30.9.2000

8. Právnym predpisom upraviť liberalizáciu nájomného a umožniť uplatňovať:
- trhové nájomné na základe dohody vlastníka a nájomcu, v súkromnom bytovom sektore, v bytových a rodinných domoch a ak nájomníkom je zahraničný subjekt,
 - nákladové nájomné určované v závislosti na obstarávacej cene bytu u novopostavených bytov s účasťou verejných prostriedkov (verejný nájomný bytový sektor),
 - regulované 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, na ktoré sú uzavreté nájomné zmluvy; toto nájomné postupne upravovať tak, aby sa do roku 2003 dosiahla úroveň nákladového nájomného.

Z: MF SR, MVVP SR

T: 1.4.2000

9. Novelizáciou zákona č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov umožniť obciam zvýšenie daní v prípade nevyužívania stavebného pozemku na účel určený územnoplánovacou dokumentáciou.

Z: MF SR

T: 31.12.2000

10. Úpravou zákona č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností v znení neskorších predpisov poveriť správou uvedených daní obce a oslobodiť od dane z prevodu a prechodu nehnuteľností prvý prevod novostavby domu, alebo bytu z právnickej osoby na fyzickú osobu (vlastníka), alebo právnickú osobu (prenajímateľa).

Z: MF SR

T: 30.9.2000

11. Novelizáciou zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov umožniť daňové úľavy na obdobie 5-10 rokov fyzickým aj právnickým osobám, ktoré investovali do výstavby bytov a obnovy bytového fondu.

Z: MF SR

T: 30.9.2000

12. Novelizáciou zákona č. 289/1995 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov znížiť hladinu DPH na bytovú výstavbu na 6% a na byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore na 3%.

Z: MF SR

T: 30.9.2000

13. V zákone o štátnom rozpočte zabezpečiť permanentné vyčleňovanie prostriedkov v objeme cca 5% z výdavkovej časti štátneho rozpočtu na rozvoj bývania.

Z: MF SR

T: pri príprave ŠR

14. Doplnením zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov zaviesť centrálnu evidenciu dlžníkov v bankových ústavoch Slovenskej republiky.

Z: MF SR

T: 31.12.2000

15. Pripraviť návrh na odpustenie nesplatennej časti pôžičky na štúdiá absolventom vysokých škôl, ak uvedený obnos investujú do získania vlastného bývania.

Z: MF SR, MŠ SR

T: 30.9.2001

16. Pripraviť právny predpis, ktorým budú stanovené pravidlá pre poskytovanie podpory pre výstavbu verejného nájomného bytového sektoru a technickej infraštruktúry, ktorá podmieňuje užívanie bytov.

Z: MVVP SR, MF SR

T: 30.9.2000

17. Pripraviť návrh zákona upravujúci zriaďovanie a činnosť právnych subjektov zabezpečujúcich inžiniersko – investorské činnosti pri výstavbe a správe bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore na báze neziskovosti.

Z: MVVP SR, MV SR

T: 30.9.2000

18. Pripraviť právny predpis o založení a vedení evidencie o bytovom fonde a jeho využívaní na úrovni obcí a štátu (register bytov); doriešiť zabezpečenie vstupných údajov súbežne s pripravovaným sčítaním obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 a potrebných finančných prostriedkov v štátnom rozpočte na rok 2001 a ďalšie roky.

Z: MVVP SR, MF SR, MV SR,
ŠÚ SR

T: rok 2000 a ďalšie roky