

Vyhodnotenie úloh a ukazovateľov Koncepcie rozvoja bytovej výstavby

Koncepcia rozvoja bytovej výstavby vymedzila základné princípy nevyhnutné pre rozvoj bytovej výstavby. Jej hlavným zámerom bolo vymedziť podmienky a možnosti pre splnenie úloh programového vyhlásenia vlády, zároveň však zahŕňa stanovenie cieľov v oblasti bytovej výstavby v rokoch 2005 až 2010.

Plnenie Koncepcie rozvoja bytovej výstavby je možné hodnotiť v 3 oblastiach:

- A. kvantitatívny rozvoj bytového fondu,
- B. finančné zabezpečenie bytovej výstavby a
- C. vytváranie legislatívnych podmienok pre rozvoj bývania.

A. Kvantitatívny rozvoj bytového fondu

V Koncepcii rozvoja bytovej výstavby bol stanovený postupný nárast dokončovania bytov v rokoch 1999 - 2002, a to nasledovne: 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.

Podľa štatistických údajov možno konštatovať, že v jednotlivých rokoch sa dokončoval nasledovný počet bytov:

Rok	1999	2000	2001	2002	SPOLU
Predpoklad podľa KRBV	10 000	12 500	15 500	18 000	56 000
Skutočný počet dokončených bytov	10 745	12 931	10 321	14 213	48 210

Na základe údajov uvedených v tabuľke možno konštatovať, že v období rokov 1999 – 2002 bolo dokončených 48 210 bytových jednotiek a zámery v počte dokončovaných bytov boli splnené na 86,1 %.

B. Finančné zabezpečenie bytovej výstavby

Pre zabezpečenie rozvoja bytovej výstavby sa podľa koncepcie predpokladalo pre oblasť rozvoja bývania vyčleniť v štátnom rozpočte v sledovanom období rokov 2000 – 2002 objemy finančných prostriedkov uvedených v nasledujúcej tabuľke. Pre porovnanie so skutočnosťou tabuľka obsahuje aj objemy finančných prostriedkov vyčlenených pre oblasť bývania v schválenom štátnom rozpočte na jednotlivé roky.

v mil. Sk

Rok	2000	2001	2002	SPOLU
Predpoklad podľa KRBV	9 360	12 020	11 280	32 660
Skutočný objem rozpočtových prostriedkov	7 431,8	7 271,85	7 838,78	22 542,43

Podľa koncepcie sa v rokoch 2000 – 2002 uvažovalo, že na financovanie bytovej výstavby budú zo štátneho rozpočtu vyčlenené finančné prostriedky v objeme 32 660 mil. Sk. V sledovanom období boli pre túto oblasť v štátnom rozpočte vyčlenené finančné prostriedky vo výške 22 542,43 mil. Sk, t.j. 69 % z predpokladaného objemu, ktoré boli určené na štátnu prémie k stavebnému sporeniu, štátny príspevok k hypotekárnym úverom, na Program rozvoja bývania a transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania. Okrem týchto finančných zdrojov boli v tomto období pre oblasť bývania vyčlenené aj mimorozpočtové prostriedky v objeme 1 461,7 mil. Sk.

V koncepcii sa uvažovalo, že na financovanie novej bytovej výstavby sa hypotekárne úvery budú podieľať v roku 2000 čiastkou 1 000 mil. Sk, v roku 2001 čiastkou 4 500 mil. Sk a čiastkou 5 000 mil. Sk v roku 2002. Podľa informácií bánk, ktoré poskytujú hypotekárne úvery a podľa údajov získaných z tlačových správ jednotlivých bánk možno konštatovať, že predpoklady z koncepcie v oblasti hypotekárnych úverov boli naplnené na 78 %, keď počas vyššie uvedeného obdobia sa podieľali na bytovej výstavbe finančnými prostriedkami v objeme cca 8 200 mil. Sk. Záujem o hypotekárne úvery sa výrazne prejavil v roku 2002, keďže poklesla ich úroková sadzba na 8,5 % - 9 %, ktorú bolo možné po poskytnutí štátneho príspevku k hypotekárnym úverom znížiť o 4,5 %.

Výraznejší pokles oproti objemu finančných prostriedkov na novú bytovú výstavbu uvedených v koncepcii sa prejavil v stavebnom sporení. Za obdobie rokov 2000 – 2002 sa podľa koncepcie predpokladalo, že stavebné sporenie sa bude na novej bytovej výstavbe podieľať čiastkou 20 207 mil. Sk. V skutočnosti boli na tento účel prostredníctvom stavebného sporenia použité finančné prostriedky v objeme 9 195,04 mil. Sk, t.j. 45,5% z predpokladaného objemu finančných prostriedkov.

Stavebné sporenie je naopak významným zdrojom financovania obnovy existujúceho bytového fondu. Podľa koncepcie sa do tejto oblasti predpokladá investovať prostriedky prostredníctvom stavebných sporiteľní vo výške cca 13 500 mil. Sk ročne. Stavebné sporiteľne v rokoch 2000 – 2002 do obnovy bytového fondu poskytli prostriedky v priemere 12 000 mil. Sk ročne, čím sa darí plniť zámery predpokladané v koncepcii na cca 89 %.

Hypotekárne úverovanie zaznamenáva výrazný nárast vo financovaní rozvoja bývania. Okrem financovania novej bytovej výstavby sa tento systém podieľa aj na financovaní obnovy bytového fondu. Tieto zdroje sa mali na obnove bytového fondu v súlade s koncepciou obnovy v období rokov 2000 - 2002 podieľať 350 mil. Sk. Banky poskytli v sledovanom období hypotekárne úvery smerujúce do oblasti obnovy vo výške cca 1 962,8 mil. Sk (odborný odhad, keďže nebolo možné získať skutočné údaje od hypotekárnych bánk).

C. Vytváranie legislatívnych podmienok pre rozvoj bývania

Ďalšou oblasťou, ktorú riešila Koncepcia rozvoja bytovej výstavby z novembra 1999, je prijatie nových, resp. novelizovanie legislatívnych predpisov súvisiacich s bývaním. Tieto úlohy boli premietnuté do uznesenia vlády SR, ktorým bola schválená predmetná koncepcia a ich vyhodnotenie je obsahom predloženého materiálu.

Vyhodnotenie plnenia úloh z uznesenia vlády SR č. 1026/1999

Úloha B. 1.

Hlavné zásady schválenej koncepcie rozvoja bytovej výstavby premietnuť do koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010.

Z: minister výstavby a regionálneho rozvoja
T: 29. 2. 2000

Vyhodnotenie:

Hlavné zásady schválenej Koncepcie rozvoja bytovej výstavby boli premietnuté do „Návrhu Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010“, ktorý bol prerokovaný a schválený vládou SR uznesením č. 355/2000.

Úloha bola splnená.

Úloha B. 2.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrhy programov poskytovania návratných štátnych príspevkov na výstavbu nájomných bytov, poskytovania štátnych príspevkov na výstavbu technickej vybavenosti k nájomným bytom a poskytovania štátnych príspevkov pre odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

Z: minister výstavby a regionálneho rozvoja
T: 30. 6. 2000

Vyhodnotenie:

„Návrh programov poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov, poskytovania dotácií na výstavbu technickej vybavenosti, poskytovania dotácií na odstraňovanie systémových porúch bytových domov“ bol listom č. 104/520-2000 z 19. 6. 2000 predložený na rokovanie vlády SR a schválený uznesením vlády SR č. 665/2000 dňa 23. 8. 2000.

Úloha bola splnená.

Úloha B. 3.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh zákona o neziskových organizáciách v oblasti bývania.

Z: minister výstavby a regionálneho rozvoja
T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

Na základe Plánu legislatívnych úloh vlády SR na rok 2000 MVRR SR vypracovalo „Legislatívny zámer návrhu zákona o všeobecne prospešných spoločnostiach v bývaní“ a predložilo ho na rokovanie vlády SR. Následne vláda SR uznesením č. 1108 zo dňa 20. 12. 2000 schválila návrh koncepcie nových právnych noriem vzťahu medzi štátom a poskytovateľmi verejných služieb a v bode C.4. uložila ministrovi spravodlivosti SR predložiť na rokovanie vlády novelu zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby tak, aby bol vytvorený aj priestor pre poskytovanie ďalších všeobecne prospešných služieb, s osobitým zreteľom na zabezpečenie výstavby bytov, správu a údržbu bytového fondu. Keďže príprava návrhu zákona o všeobecne prospešných spoločnostiach v bývaní sa stala neaktuálnou, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR predložilo na rokovanie vlády SR návrh na zrušenie úloh vyplývajúcich z Plánu úloh vlády SR na rok 2000.

Uznesením č. 896 z 26. septembra 2001 vláda SR schválila predložený návrh novely zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby. Národná rada SR dňa 18. 12. 2001 schválila zákon č. 35/2002 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby. Zákon nadobudol účinnosť dňom 1. 3. 2002.

Úloha je splnená.

Úloha B. 4.

Podľa možností zdrojov premietnuť do návrhu rozpočtu na roky 2001 a 2002 požiadavku ministra výstavby a verejných prác na zabezpečenie rozvoja bytovej výstavby.

Z: ministerka financií
T: pri príprave štátneho rozpočtu
na roky 2001 a 2002

Vyhodnotenie:

V rámci štátneho rozpočtu na jednotlivé roky nedošlo k vyčleneniu finančných zdrojov na rozvoj bývania v súlade s Konceptiou rozvoja bytovej výstavby. V sledovanom období boli pre túto oblasť v štátnom rozpočte vyčlenené finančné prostriedky v rozsahu 69 % z predpokladaného objemu v koncepcii.

Úloha je čiastočne splnená

Úloha B.5.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá určí dobu, po ktorú bude platiť povinnosť obcí prevádzať byty do vlastníctva užívateľov bytov.

Z: ministerka financií
T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

Návrh novely zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje časovú pôsobnosť povinnosti previesť vlastníctvo bytov na nájomcov, bol predložený Ministerstvom financií SR na Úrad vlády SR dňa 28. 11. 2000. Upravené znenie po prerokovaní v Legislatívnej rade vlády SR bolo predložené Úradu vlády SR. Vláda návrh novely zákona prerokovala a prijala k nemu uznesenie č. 159/2001. Následne bol vládny návrh zákona predložený NR SR. NR SR uznesením č. 1414 zo dňa 22. 5. 2001 rokovanie o vládnom návrhu zákona prerušila do rozhodnutia Ústavného súdu SR o návrhu generálneho prokurátora SR na vyslovenie nesúladu niektorých ustanovení zákona č. 182/1993 Zb. s článkom 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR.

Ústavný súd SR na verejnom zasadnutí 4. 4. 2002 rozhodol, že návrhu generálneho prokurátora nevyhovie. Národná rada SR pokračovala v rokovaní o návrhu novely zákona v máji 2002, keď na návrh gestorského výboru pre sociálne veci a bývanie rozhodla v druhom čítaní v prerokovaní vládnej novely zákona nepokračovať.

Návrh Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, aby sa novelizácia zákona č. 182/1993 Z. z. využila i na stanovenie povinností pre vlastníkov bytov tvoriť fond údržby a opráv vo výške minimálne 1,5% z obstarávacích nákladov bytu ročne, Ministerstvo financií SR pri spracovaní návrhu novely uvedeného zákona neakceptovalo. Ministerstvo výstavby a regionálneho roz-

voja SR opätovne predložilo návrh na stanovenie minimálnej výšky tvorby fondu údržby a opráv aj v roku 2002, ktorý tiež nebol akceptovaný zo strany Ministerstva financií SR.

Plnenie úlohy sa priebežne zabezpečuje.

Úloha B.6.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona o daniach z príjmov, ktorá umožní daňové úľavy pre fyzické a právnické osoby, ktoré investovali v bytovej výstavbe a obnove bytového fondu.

Z: ministerka financií

T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

V rámci koncepcie a následne pri pripomienkovom konaní k návrhu novely zákona o daniach z príjmov boli zo strany Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR navrhované daňové úľavy vo forme zníženia základu dane pre fyzické osoby a pre právnické osoby o časť úrokov zaplatených z úveru použitého na obnovu bytu a o časť nákladov vynaložených na obnovu bytového domu.

Okrem toho Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR navrhovalo od dane z príjmu oslobodiť príjem z prenájmu nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Predmetné návrhy daňových úľav neboli akceptované a podľa stanoviska Ministerstva financií SR s ďalšími rozpočtovými či daňovými zvýhodneniami sa neuvažuje z dôvodu napätosti v príjmovej časti štátneho rozpočtu a návrhy zmien s dosahom na štátny rozpočet, nebudú zo strany Ministerstva financií SR akceptované.

V rámci novelizácie zákona o daniach z príjmov v roku 2001 bolo do zákona doplnené ustanovenie upravujúce, že od dane z príjmu je oslobodený príjem získaný nadobudnutím vlastníctva bytu ako náhrady za uvoľnenie iného bytu, ak náhradu daňovník použil, resp. použije na uspokojenie bytovej potreby najneskôr do dvoch rokov nasledujúcich po roku, v ktorom náhradu prijal.

Úloha je splnená čiastočne.

Úloha B.7.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností, ktorá umožní obciam zvýšenie daní v prípade nevyužívania pozemku na účel ustanovený v územno-plánovacej dokumentácii, s dôrazom na zainvestovaný pozemok.

Z: ministerka financií

T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

Zvýšenie sadzby dane z pozemkov až o 100 % v závislosti od miestnych podmienok bolo upravené zákonom NR SR č. 317/1993 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov s nadobudnutím účinnosti od 1.1.1994, t.j. pred schválením Koncepce rozvoja bytovej výstavby. Z uvedeného vyplýva, že nejde o novú úpravu.

V rámci schválenej koncepcie sa navrhovalo zvýšiť túto sadzbu dane až o 1000 %.

Úloha nie je splnená.

Úloha B.8.

Legislatívne upraviť podmienky pre výpočet nájomného v existujúcom nájomnom bytovom fonde a v novopostavených bytoch.

Z: ministerka financií

T: 31. 12. 1999

Vyhodnotenie:

Ministerstvo financií SR na základe návrhu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR nájomné v bytoch v nájomnom bytovom sektore postupne upravovalo. Opatrením MF SR č. R-11/1999 maximálne nájomné v existujúcich obecných a štátnych bytoch bolo od 1. 1. 2000 zvýšené o 70 %, Opatrením MF SR č. R-1/2001 od 1. 2. 2001 o 45 % a Opatrením MF SR č. R-1/2003 od 1. 3. 2003 o ďalších 95 %.

V bytoch vo verejnom nájomnom sektore dokončených s účasťou verejných prostriedkov po 1. 2. 2001 možno uplatňovať nákladové nájomné vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu ročne. Regulované nájomné sa nevzťahuje na byty bytových družstiev, byty vo vlastníctve fyzických osôb, byty preukázateľne voľné v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu, byty v domoch postavených úplne bez účasti verejných prostriedkov s kolaudačným rozhodnutím vydaným po 1. 2. 2001, byty užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka, ak je ich nájomcom právnická osoba, ktorá nemá sídlo na území SR

alebo fyzická osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR alebo zahraničný zastupiteľský úrad alebo diplomatická misia. V týchto bytoch sa nájomné určuje dohodou medzi vlastníkom a nájomníkom a ide o tzv. voľné, resp. trhové nájomné.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR vypracovalo materiál Návrh na zvýšenie cien za nájom bytov, ktorý vláda SR 8. 1. 2003 vzala na vedomie a súčasne odporučila uznesením č. 7/2003 v bode B.2. ministrom výstavby a regionálneho rozvoja SR v spolupráci s podpredsedom vlády SR a ministrom financií SR do 30. 6. 2004 preskúmať možnosť prípravy zákona, ktorým by sa problematika nájomného v bytoch riešila v budúcom období.

Úloha je splnená.

Úloha B.9.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona č. 70/1998 Z. z. o energetike a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov, ktorá upravi povinnosť vlastníkov energetických zariadení a rozvodov investovať do ich rozvoja.

Z: minister hospodárstva

T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

Na základe návrhu Ministerstva hospodárstva SR na rokovaní 13. 6. 2003 vláda SR zrušila predmetnú úlohu.

Úloha B.10.

Vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v časti nájmu bytu tak, aby sa odstránila nadmerná ochrana nájomníka.

Z: minister spravodlivosti

T: 31. 12. 2000

Vyhodnotenie:

Novelou Občianskeho zákonníka č. 261/2001 Z. z. sa s účinnosťou od 1.9.2001 odstránila nadmerná ochrana nájomcu bytu vo vzťahu k prenajímateľovi tým, že sa umožnilo prenajímateľovi v taxatívne vymedzených prípadoch vypovedať nájom bytu bez privolenia súdu, ako aj sprísnením úpravy zabezpečenia bytovej náhrady tak, aby právo na bytovú náhradu korešpondovalo s dôvodmi výpovede nájmu bytu.

Úloha je splnená.