



Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení: Bydlení s garancí



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



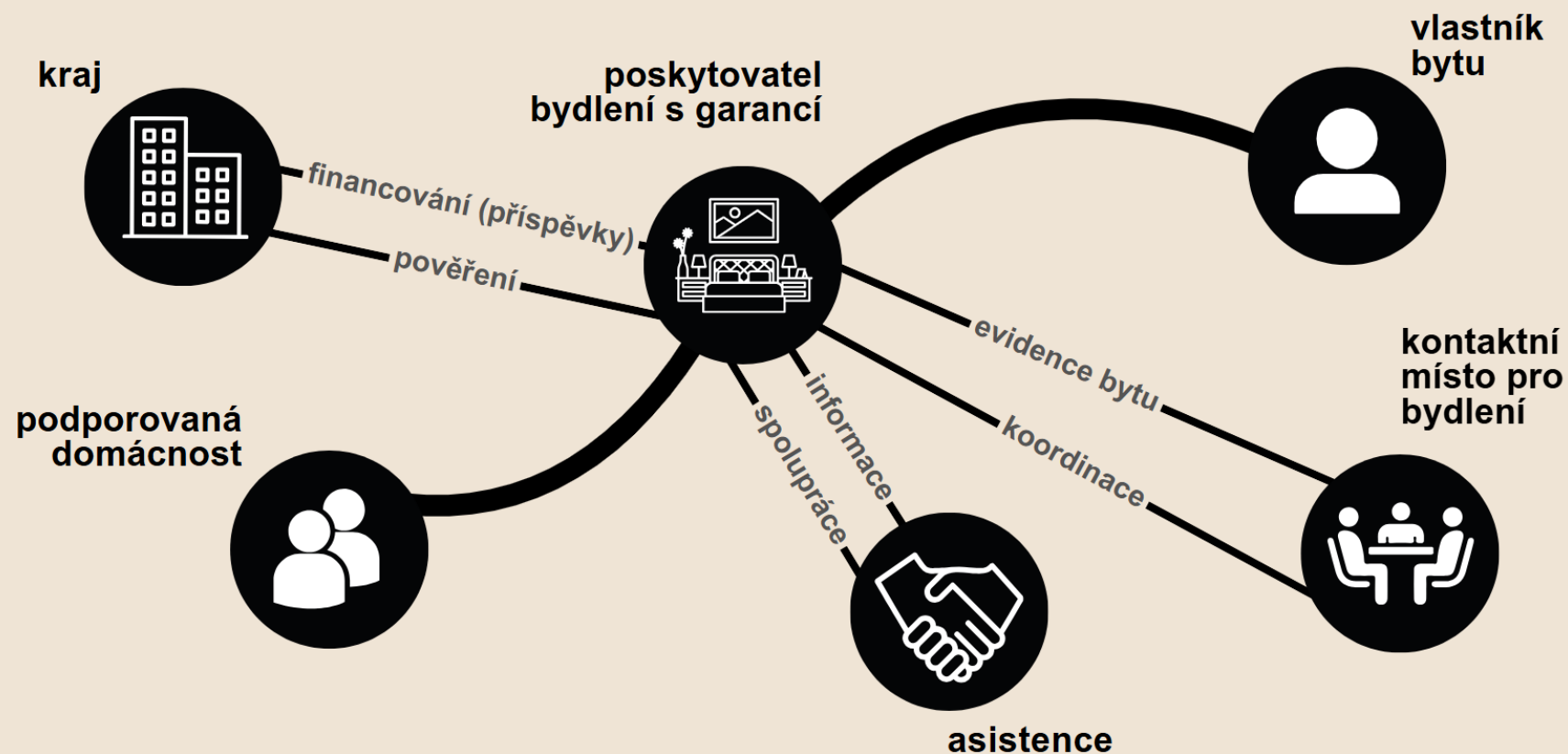
Bytová podpůrná opatření

Mechanismy zajištění bytů pro cílové skupiny zákona.

- **Bydlení s ručením a podnájemní bydlení (“bydlení s garancí”) = byty soukromých vlastníků**
- **Podporované obecní bydlení = bytové fondy obcí, případně krajů**



Postavení poskytovatelů bydlení s garancí



Základní činnosti poskytovatele: komunikace s vlastníkem bytu

- **komunikace s vlastníky (bydlení s garancí)**
 - výběr a zasmluvnění vhodných bytů
 - nastavení obsahu a formy průběžné komunikace
 - podpora vlastníka při komunikaci s nájemníky
 - nápomoc při řešení pojistných událostí
 - nápomoc při řešení dlužných částek
 - plnění ručitelských závazků
 - prodlužování nebo ukončování spolupráce

Základní činnosti poskytovatele: komunikace s (pod)nájemníky

- propojení vyhovujícího bytu s jednotlivou domácností
 - spolupráce s asistencí, KMB, vyhodnocení potřeb domácnosti
- zabydlení domácnosti
 - zasmluvnění
 - pojištění
 - nastavení spolupráce, vysvětlení pravidel užívání bytu a domu, nastavení způsobu plateb nákladů a záloh
- průběžná komunikace s (pod)nájemníkem
 - monitoring plateb
- řešení případných problémů
 - škody
 - dluhy
 - sousedské stížnosti
- monitoring plateb / dluhů a sousedských stížností a jejich řešení
- prodlužování / ukončování spolupráce

Základní činnosti poskytovatele: spolupráce s asistencí

- propojení vyhovujícího bytu s jednotlivou domácností
- zabydlení domácnosti
- systém průběžné komunikace a pravidelné reflexe zabydlení
- včasné vzájemné informování při vzniku problémů
- řešení problémů (dluhy, škody, stížnosti)
- prodlužování a ukončování poskytování opatření
- prodlužování a ukončování (pod)nájemní smlouvy

Základní podmínky poskytování opatření



pověření k poskytování podpůrného opatření



zápis bytu do evidence



spolupráce s osobou splňující nárok na podporu podle zákona

- zapsaná potřeba bytového opatření
- zvláštní zranitelnost/potvrzení o rozšířené využitelnosti bytu
- byt odpovídající potřebám domácnosti - “vhodný byt”



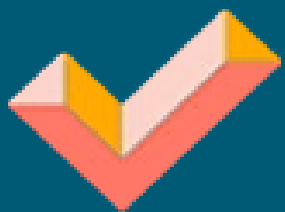
uzavření smluv podle zákona



žádost o příspěvky a jejich vyúčtování



plnění zákonných povinností při poskytování opatření



POVĚŘENÍ K POSKYTOVÁNÍ OPATŘENÍ



Pověření k poskytování opatření

- vyřizuje **příslušný krajský úřad** (tj. kraj, ve kterém se budou nacházet byty)
- formální podmínky zahrnují bezúhonnost, splněnou povinnost zveřejňování účetních závěrek, výročních zpráv a to, že netrvá doba odnětí pověření z důvodů porušování podmínek zákona
- jde o správní řízení (30 až 60 dnů na vyřízení žádosti)

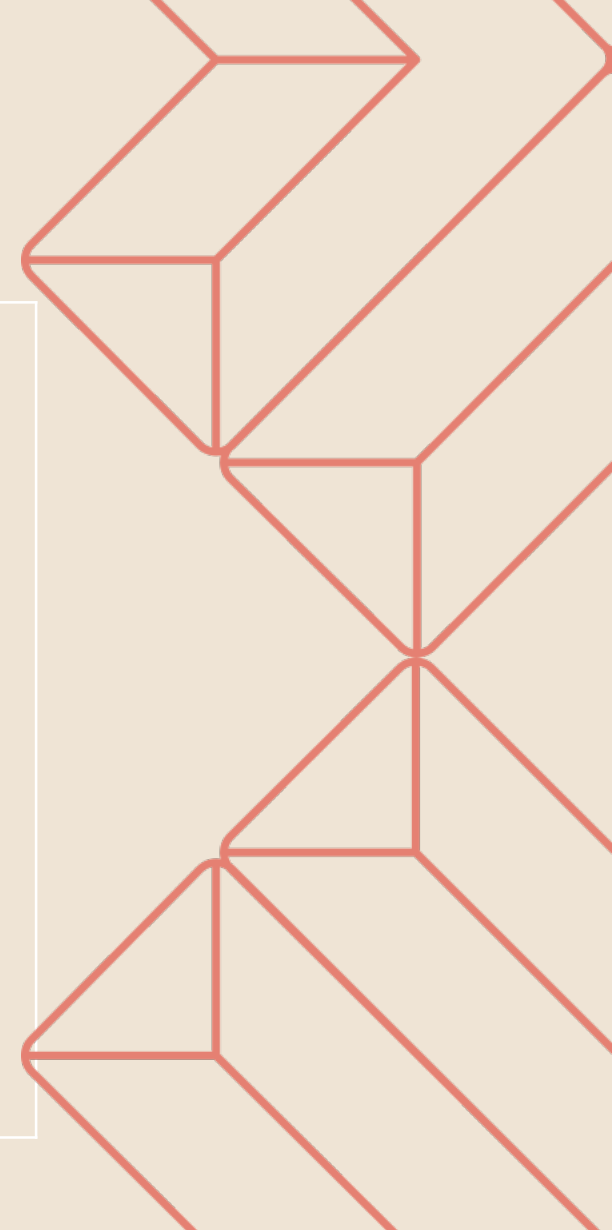
Bydlení s garancí: Základní a rozšířené pověření

ZÁKLADNÍ POVĚŘENÍ

- ≤ 10 bytů
- **registrovaní poskytovatelé sociálních služeb**
- **realitní a správcovské firmy**

ROZŠÍŘENÉ POVĚŘENÍ

- ≥ 11 bytů
- **obce, městské části hl. m. Prahy, kraje**
- **jejich příspěvkové organizace apod.**
- registrovaní **poskytovatelé sociálních služeb a realitní a správcovské firmy** se zkušeností poskytování podle základního pověření (min. 2 roky)
- osoby se zkušeností poskytování obdobných služeb **přechodně** do 30. 6. 2026



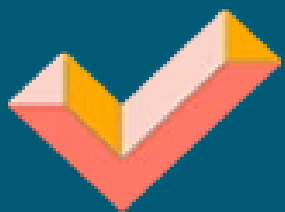
K přechodnému ustanovení (§ 141)

- „žadatelem je osoba, která **v 5 letech bezprostředně předcházejících podání žádosti** poskytovala **služby obdobné poskytování bydlení s ručením nebo poskytování podnájemního bydlení** v takovém rozsahu, že **součin počtu osob, kterým tyto služby poskytovala, a počtu celých měsíců, po které je poskytovala, činí nejméně 360**, a to za předpokladu, že byla **současně poskytována sociální práce za účelem udržení bydlení**; poskytování služeb obdobných poskytování bydlení s ručením nebo poskytování podnájemního bydlení téže osobě po dobu **kratší než 3 měsíce se nezapočítává.**“
- **tj. počet osob > 3 měsíce x počet měsíců $\geq$ 360 (např. 10 osob 3 roky, 30 osob 1 rok, ...)**

K čemu pověření opravňuje a zavazuje

- Pověření **umožňuje čerpat příspěvky** na zprostředkování bytů ze soukromého trhu, resp. poskytnutí obecních bytů k účelu zajištění bydlení cílovým skupinám zákona
- Poskytovatel je povinen hlásit krajskému úřadu veškeré **změny související s pověřením** (k ničemu jinému poskytovatele vydání pověření nezavazuje)
- Pověření se uděluje na **9 let** a zaniká uplynutím doby nebo nesplněním podmínek zákona





ZÁPIS BYTU DO EVIDENCE



Podmínky zápisu bytu do evidence

- žádost o zápis podává poskytovatel ke KMB - zapsání bytu je podmínka pro vyplacení příspěvku
- byt musí splňovat **základní funkční standardy** - jde o způsobilý byt (viz příloha č. 1 zákona)
- nájemné nesmí překročit tzv. **nejvyšší přípustné nájemné** (cenové mapy MF)
- **umístění bytu neprohlubuje segregaci** (posuzuje KMB)
 - závazné parametry
 - volitelné parametry
- potvrzení o **bezdužnosti vlastníka vůči správci domu**

Standardy bytu

- minimální podlahová plocha
- koupelna, záchod, kuchyně
- dveře, okna, uzamykatelnost
- připojení na vodovodní a elektrickou síť
- teplá voda
- bez závad ohrožujících život nebo zdraví
- splňuje požadavky požární bezpečnosti
- v bytě jsou prováděna nařízená protiepidemická opatření
- dům bez závad ohrožujících život/zdraví

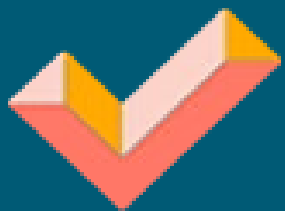
Posouzení rizika rezidenční segregace

- **závazné parametry:**

- podíly bytů v jednotlivých bytových domech (vchodech) podle zón koncentrace sociálního vyloučení dle metodiky lokalit rezidenční segregace (PřF UK)

- **volitelné parametry:**

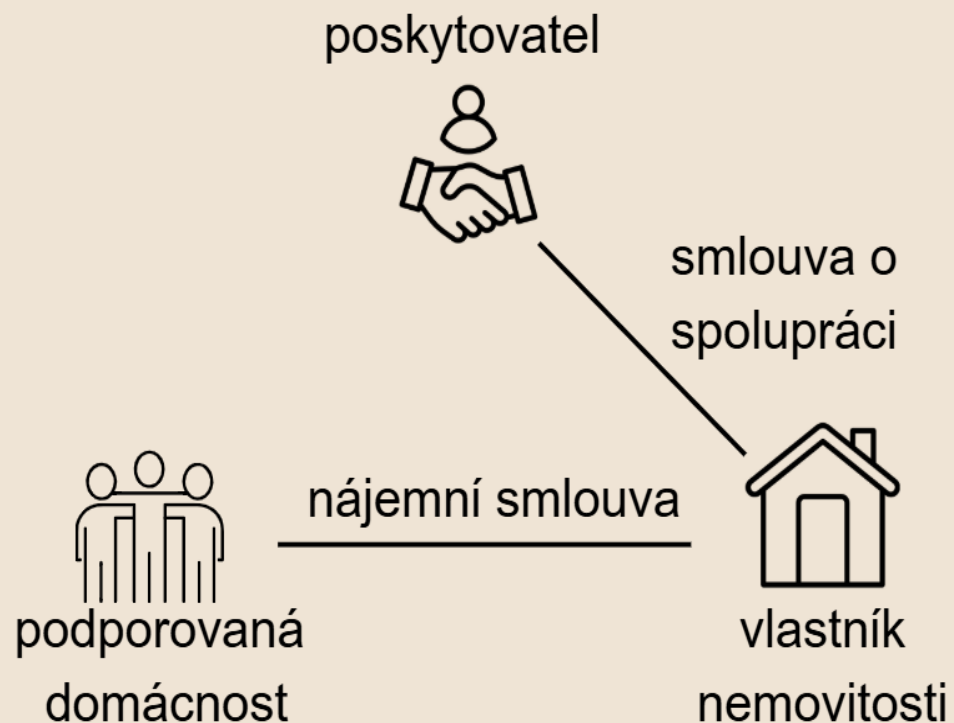
- bezprostřední blízkost lokality rezidenční segregace; tempo obsazování bytů a poskytování opatření v domě; lokalita zvýšeného sousedského napětí



SMLUVNÍ VZTAHY



Bydlení s ručením



Podnájemní bydlení



Smluvní vztahy: bydlení s ručením

Smlouva o spolupráci mezi vlastníkem a poskytovatelem

- zprostředkování podpisu nájemní smlouvy
- zajištění komunikace s podporovanou osobou a asistencí
- náprava škod a uplatňování nároku na náhradu škod
- řešení sousedských sporů
- ručení za nájemcovy dluhy
 - nájemné, náklady na služby, náhrada škody, ušlý nájem (§ 2295 občanského zákoníku)
 - nejméně ve výši dvojnásobku nejvyššího přípustného nájemného v den uzavření smlouvy o spolupráci
 - v případě obcí max. do výšky čtyřnásobku nejvyššího přípustného nájemného
- ujednání o správě plateb/přímých platbách nájemce-vlastník

Nájemní smlouva

- **min. na dobu 1 roku**
- výše nájemného nepřesahující **nejvyšší přípustné nájemné** (stanovuje každoročně MMR na základě cenových map MF)
- způsob placení nájemného



Smluvní vztahy: podnájemní bydlení

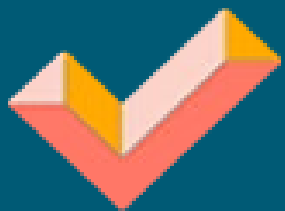
Nájemní smlouva

- poskytovatel - vlastník
- **min. na 2 roky**
- výše nájemného nepřesahující **nejvyšší přípustné nájemné**
- ujednání o podnájmu osobě potřebné dle zákona o podpoře bydlení

Podnájemní smlouva

- domácnost - poskytovatel
- **min. na dobu 1 roku**
- výše nájemného nepřesahující nejvyšší přípustné nájemné





FINANCOVÁNÍ OPATŘENÍ



Financování

- **výkonové financování**, vyplácí krajský úřad (resp. MMR v případě, že je poskytovatelem kraj) ve správním řízení po doložení uzavřených smluv
- poskytovatelé příspěvky **každoročně vyúčtovávají** (do 30. 4. za předcházející rok)
- výši příspěvků vláda stanoví každoročně nařízením

Příspěvky: bydlení s garancí

- **příspěvek na správu** je určený k pokrytí nákladů poskytovatele při poskytování opatření
- **navýšení příspěvku na správu** = při prvním zasmluvnění bytu
- Poskytovatel PO má navíc k dispozici finance na garance = **příspěvek na poskytování opatření**
- u některých zvláště zranitelných osob dochází k navýšení příspěvků o 20 %
- příspěvky je možné poskytovat max. na **2 + 1 rok**

Příspěvky: aktuální návrh (před schválením)

Typ příspěvku	Navrhovaná výše dle návrhu nařízení vlády
Asistence v bydlení	89 000 Kč na 1 případ /rok
Příspěvek na správu	1-50 bytů: 20 tis./byt/rok 51 a <u>více bytů</u> : 13 <u>tis.</u> /byt/rok
Navýšení příspěvku na správu při první výplatě	pro Prahu a Brno: 20 tis./byt jednorázově pro zbytek ČR: 13 tis./byt jednorázově
Příspěvek na poskytování podnájemního bydlení NEBO Příspěvek na poskytování bydlení s ručením	pro Prahu a Brno: 42 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 36 tis./byt/ročně
Příspěvek na poskytování obecního podporovaného bydlení	pro Prahu a Brno: 54 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 48 tis./byt/ročně



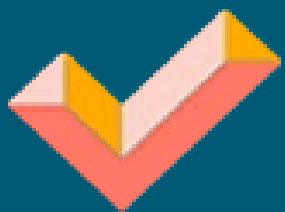
Vyúčtování

Příspěvky se vyúčtovávají všechny stejného druhu dohromady podle účelu využití (celkové náklady na správu, celkové náklady na garance), tj. nevykazují vztah ke konkrétnímu bytu, jen práci s částkou odvozenou od počtu bytů, ve kterých je poskytováno opatření a náklady vykazují dle jejich využití.

Vzorové tabulky týkající se jednotlivých druhů příspěvků:

I. Tabulka vyúčtování příspěvků na správu bytu			
1.	Náklady, které nelze pokrýt z příspěvků na poskytování bydlení s ručením ani z příspěvků na poskytování podnájemního bydlení a které poskytovateli vznikly v souvislosti s	Způsob určení nákladu	Výše nákladu
1.1	– vyhledáním způsobilého bytu a jeho zápisem do evidence	ALOKACE	...hodin práce x ...Kč =Kč
1.2	– placením pojistného za pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou poskytovatelem, nájemcem nebo podnájemcem	SKUTEČNÝ NÁKLAD	Kč
1.3	- vymáháním 1. pohledávky, která na něj přešla plněním dluhu na základě ručení podle smlouvy o spolupráci, 2. pohledávky vůči podporované osobě, která mu vznikla v souvislosti s opravou bytu, k níž byla povinna podporovaná osoba, ale kterou zajistil poskytovatel, a 3. podnájemného, nákladů na služby a náhrady podle § 2295 občanského zákoníku souvisejících s poskytováním podnájemního bydlení a náhrady škody, kterou mu způsobila podporovaná osoba neplněním povinností vyplývajících z podnájemní smlouvy podle § 47		
1.4	– komunikací s podnájemcem		





DALŠÍ ZÁKONNÉ POVINNOSTI PŘI POSKYTOVÁNÍ OPATŘENÍ



Základní informační povinnosti

- informování kraje/KMB o změnách v souvislosti s pověřením, příspěvky, bytem v evidenci, smlouvách, výškou nájmu
- informování asistence při dlužném nájmu, škodách, stížnostech

Povinnost svolat/účastnit se jednání při hrozbě ztráty bydlení



Další činnosti poskytovatele podle přílohy č. 7 zákona

- nápomoc vlastníkovi bytu přímo související s nájmem
 - výše nájemného
 - zálohy na služby a jejich vyúčtování
 - vyčíslení pohledávek a příprava splátkového kalendáře
 - postupy v případě porušování povinností nájemce
 - ukončení nájmu
 - pokračování nájemního vztahu
- nápomoc související se škodami v bytě
 - sjednání pojištění a shromáždění podkladů pro uplatnění pojistného plnění
 - opravy bytu
- nápomoc při řešení sousedských sporů
 - příjem stížností, návrhy a realizace řešení
- nápomoc při jednání s Úřadem práce (podklady pro dávky, přímá platba dávek)

Rok 2026

- Účinnost zákona od 1. 1. 2026, ale
- posuzování potřeby domácností od 1. 7. 2026 (ÚP začne posuzovat příjmy žadatelů)
- tzn. výhled začátku poskytování opatření od 1. 9. 2026

Q1 2026

Strategická rozhodnutí

- propojení se stávajícími činnostmi + poskytování asistence (?)
- složení týmu
- cílové skupiny
- možnosti spolupráce v území
- charakter bytového trhu v území a strategie oslovování vlastníků
- modely fungování a finanční plán



Q2 2026

Pověření k poskytování opatření

- základní a rozšířené
- žádost ke KÚ
- formulář podání



Q3 2026

Byty

- hledání bytů, komunikace s vlastníky
- základní podmínky standardů, umístění, výšky nájmu
- zápis bytu do evidence

Q3 2026

Domácnosti

- koordinace s asistencí
- výběr vhodného bytu
- podpis smluv
- zabydlení



Q3 2026

Příspěvky

- po podpisu smluv s vlastníkem a domácností
- žádost k příslušnému KÚ



Q4 2026

Poskytování opatření + monitoring poskytování + průběžně nové byty a domácnosti + účtování



Bydlení
pro život

Více informací:

<https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



BYT V TERMINOLOGII ZÁKONA

- **způsobilý byt** je byt, který splňuje **základní funkční standardy** podle přílohy 1; jde o kritérium relevantní pro **zápis bytu do evidence**
- **vhodný byt** je byt, který splňuje **standardy** (tj. jde o způsobilý byt) a zároveň **ve vztahu ke konkrétní domácnosti také požadavky na velikost** a počet místnosti podle přílohy 2, případně specifické potřeby domácnosti podle přílohy 3; jde o kritérium relevantní pro párování bytu s domácností, vydání závazného stanoviska pro poskytování asistence bez bytového opatření a pro **vyplacení příspěvků na poskytování podpůrných opatření**
- **vyhovující bydlení** znamená, že jde o bydlení ve **vhodném bytě**, domácnost má právní důvod k užívání za účelem bytové potřeby, nenachází se v něm osoba, která se dopustila **domácího násilí** na jiném členu domácnosti a **po odečtení nákladů na bydlení zbývá domácnosti příjem vyšší než životní minimum**; jde o kritérium relevantní pro posuzování **potřebnosti** žadatele o podpůrné opatření

Roční výše příspěvků na správu - příklady

počet bytů	roční příspěvek na správu					
	příspěvek na správu	bonifikace 20 % (zranitelnost domácnosti)	navýšení („nábo- rový příspěvek“) Praha_Brno	navýšení („nábo- rový příspěvek“) SO ORP mimo Brno	příspěvek na správu Pra- ha_Brno	příspěvek na správu SO ORP mimo Brno
5	100 000 Kč	20 000 Kč	100 000 Kč	65 000 Kč	220 000 Kč	185 000 Kč
10	200 000 Kč	40 000 Kč	200 000 Kč	130 000 Kč	440 000 Kč	370 000 Kč
15	300 000 Kč	60 000 Kč	300 000 Kč	195 000 Kč	660 000 Kč	555 000 Kč
20	400 000 Kč	80 000 Kč	400 000 Kč	260 000 Kč	880 000 Kč	740 000 Kč
60	780 000 Kč	156 000 Kč	1 200 000 Kč	780 000 Kč	2 136 000 Kč	1 716 000 Kč

Roční výše příspěvků na poskytování opatření ("garanční fond") - příklady

počet bytů	roční příspěvek na poskytování opatření („garanční fond“)					
	příspěvek Praha_Brno	bonifikace 20 % (zranitelnost domácnosti)	Praha_Brno dohromady	příspěvek SO ORP mimo Brno	bonifikace 20 % (zranitelnost domácnosti)	SO ORP mimo Brno dohromady
5	210 000 Kč	42 000 Kč	252 000 Kč	180 000 Kč	36 000 Kč	216 000 Kč
10	420 000 Kč	84 000 Kč	504 000 Kč	360 000 Kč	72 000 Kč	432 000 Kč
15	630 000 Kč	126 000 Kč	756 000 Kč	540 000 Kč	108 000 Kč	648 000 Kč
20	840 000 Kč	168 000Kč	1 008 000 Kč	720 000 Kč	144 000 Kč	864 000 Kč
60	2 520 000 Kč	504 000 Kč	3 024 000 Kč	2 160 000 Kč	432 000 Kč	2 592 000 Kč

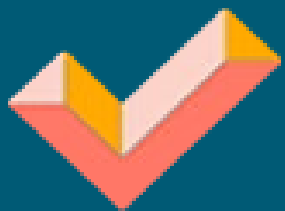
V případě nákladů na 1 úvazek podle důvodové zprávy k zákonu (pracovní pozice 33431 Odborní asistenti v administrativě odhad mediánu pro rok 2025 + režijní náklady ve výši 25 %, tj. 842 000 Kč ročně),
***kolik úvazků bude mít poskytovatel teoreticky k dispozici
v závislosti na počtu bytů (bydlení s garancí)?***

ÚVAZKY NA PRŮBĚŽNOU SPRÁVU (příspěvek na správu)	ÚVAZKY NA VYHLEDÁVÁNÍ A ZASMLUVNĚNÍ BYTU (navýšení příspěvku na správu)
0,14	0,12
0,29	0,24
0,43	0,36
0,57	0,48
1,11	1,43
0,14	0,08
0,29	0,15
0,43	0,23
0,57	0,31
1,11	0,93



Roční výše příspěvků na poskytování podporovaného obecního bydlení - příklady

počet bytů	roční příspěvek na poskytování podporovaného obecního bydlení					
	příspěvek Praha_Brno	bonifikace 20 % (zranitelnost domácnosti)	Příspěvek SO ORP mimo Brno	bonifikace 20 % (zranitelnost domácnosti)	příspěvek Praha_Brno	příspěvek SO ORP mimo Brno
5	270 000 Kč	54 000 Kč	240 000 Kč	48 000 Kč	324 000 Kč	288 000 Kč
10	540 000 Kč	108 000 Kč	480 000 Kč	96 000 Kč	648 000 Kč	576 000 Kč
15	810 000 Kč	162 000 Kč	720 000 Kč	144 000 Kč	972 000 Kč	864 000 Kč
20	1 080 000 Kč	216 000 Kč	960 000 Kč	192 000 Kč	1 296 000 Kč	1 152 000 Kč
60	3 240 000 Kč	648 000 Kč	2 880 000 Kč	576 000 Kč	3 888 000 Kč	3 456 000 Kč



CÍLOVÉ SKUPINY



Základní podmínky pro poskytnutí opatření

- při podpisu nájemní smlouvy musí mít podporovaná osoba zapsanou potřebu bytového opatření
 - zápis provádí KMB
- kritéria posuzování potřebnosti:
 - bez vyhovujícího bydlení a bez možnosti opatřit si ho vlastním přičiněním
 - v ohrožení, že se v následujících 3 měsících ocitne bez vyhovujícího bydlení
 - bez možnosti opatřit si či udržet vyhovující bydlení, i když aktuálně bydlí a to v rámci podpůrného opatření
 - podpůrné opatření je nezbytné pro dosažení či udržení bydlení
- místní příslušnost – trvalý pobyt / 2 roky bydliště/práce/studium



Závazné stanovisko úřadu práce

- KMB při posuzování potřebnosti žádá ÚP o stanovisko s ohledem na výši příjmů domácnosti
- ÚP vydá souhlasné stanovisko,
 - pokud bydlí ve vhodném bytě – reziduální příjem pod výšku životního minima
 - ostatní - pokud je reziduální (předpokládaný) příjem domácnosti po zaplacení předpokládaných nákladů na bydlení do 1,6 násobek životního minima (vč. započtení příjmů z dávek)



Zvláštní zranitelnost

- přiznání příspěvku na poskytování bytového opatření je podmíněno zvláštní zranitelností podporované osoby nebo člena její domácnosti
- nebo „potvrzením o rozšířené využitelnosti bytu“ v případě, že v evidenci KMB není vedena žádná potřebná zvláště zranitelná osoba, pro kterou by byl daný byt vhodným bytem

Skupiny zvláště zranitelných osob

- ohrožené děti
- zranitelní mladí dospělí
- osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním
- osoby se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování
- oběti domácího násilí
- osoby samostatně pečující o dítě (+ těhotné)
- osoby v domácnosti s více dětmi (nejméně 3)
- osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby
- osaměle žijící osoby starší 65 let
- osoby před opuštěním pobytového zařízení sociální služby nebo lůžkové péče ve zdravotnickém zařízení a osoby nedávno opustivší pobytové zařízení sociální služby nebo lůžkovou péči ve zdravotnickém zařízení
- oběti trestného činu
- váleční veteráni
- osoby diskriminované na trhu s bydlením
- osoby bez střechy a osoby bez bytu
- osoby v dlouhodobé bytové nouzi
- osoby v oddlužení
- nebo 3 roky v evidenci s údajem o potřebě bytového opatření bez jeho poskytnutí

