



Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení

Ing. Sabina Ludvíková

Oddělení implementace zákona o podpoře bydlení



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



Přijetí zákona pomůže



Chránit až 1,6 milionu osob ohrožených bytovou nouzí. Jedná se zejména o **děti, seniory, samoživitele i oběti domácího násilí**. Celkový počet ohrožených osob stále roste.



Snížit počet osob v bytové nouzi nejméně o 30 % za 10 let. **V bytové nouzi se nyní nachází 161 000 obyvatel ČR** (z toho více než 2/3 připadá na rodiny s dětmi).



Zpomalit nárůst počtu dětí ve státní péči. Snížení rizika odebrání dětí z rodin a prevence nedokončení vzdělání dětí.



Omezit sekundární trh s bydlením, a to díky cenovým mapám a kontrolám standardu bytů v evidenci.



Přinést systémové řešení

Data o bytové nouzi, lepší nastavení státní politiky bydlení a investic do bydlení v budoucnu.

Větší předvídatelnost financování díky příspěvkům pro poskytovatele.



Přibližný počet domácností* v bytové nouzi a ohrožených bytovou nouzí dle krajů

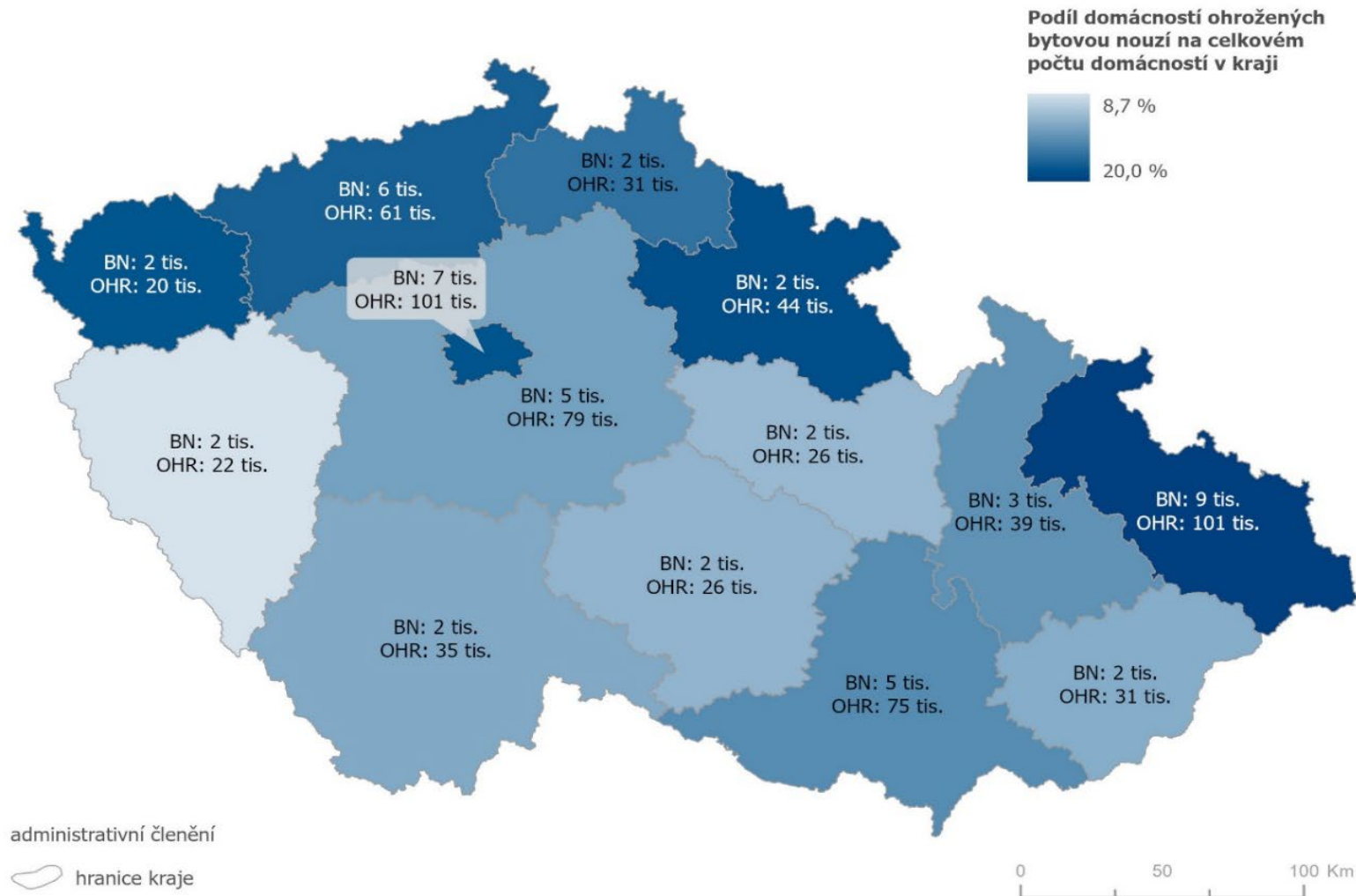
* Domácnost = 2,3 osoby

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);

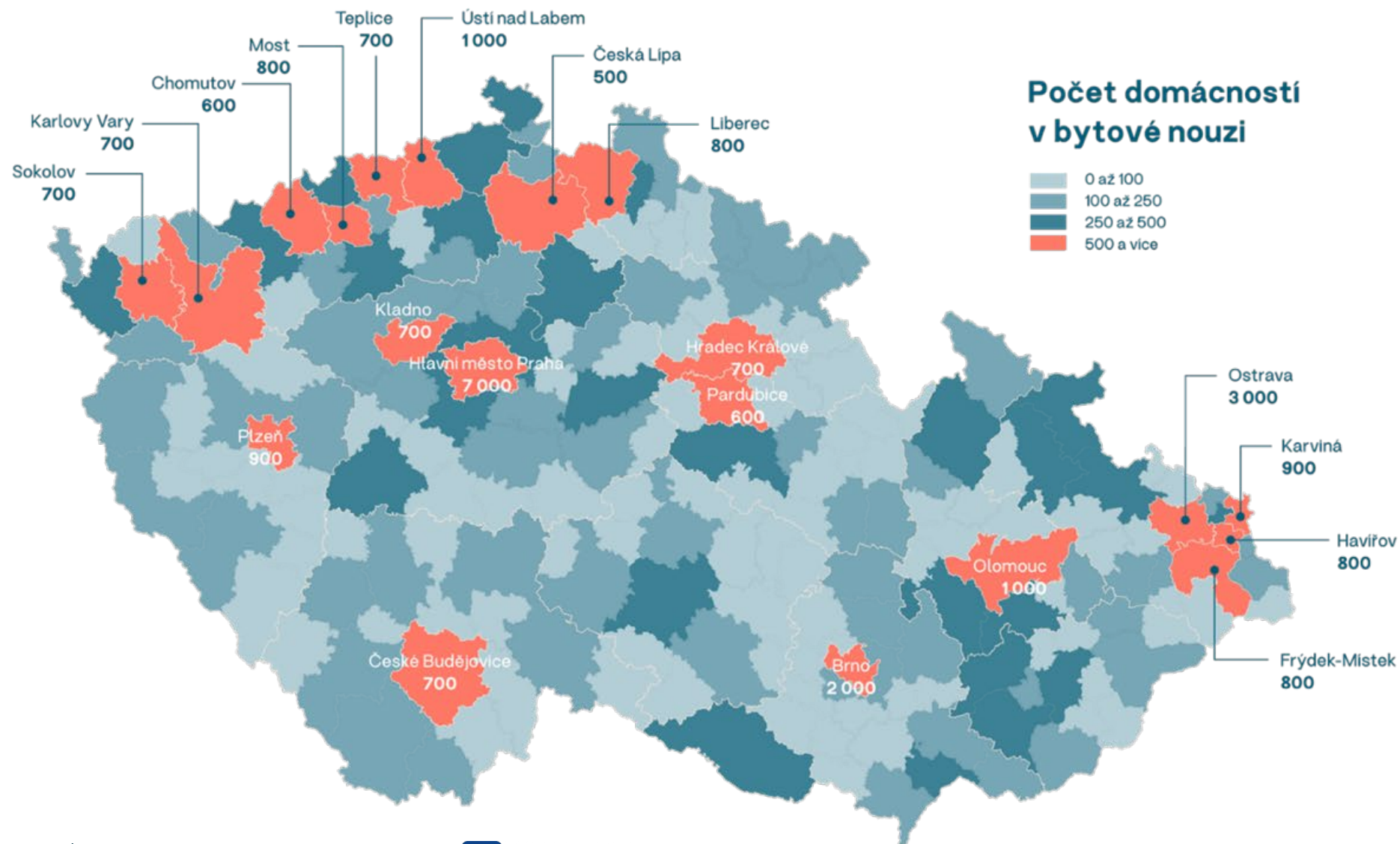
Zpráva o vyloučení z bydlení (2021);

Výpočet MMR EU-SILC (2021);

Data MPSV (2022); SLDB (2021).



Bytová nouze dle ORP



Pilíře zákona o podpoře bydlení

1 Kontaktní místa pro bydlení na obcích (KMB)

- Poradenství v bydlení, posouzení bytové situace a návrh podpory, kontrola a sběr dat.
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 15 městech (Praha, Plzeň, Liberec, Most, Otrokovice, Brno, Písek, Ostrava).
- Celkem 154 KMB (ze zákona 115 + 17 dobrovolných + 22 KMB v Praze)

2 Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

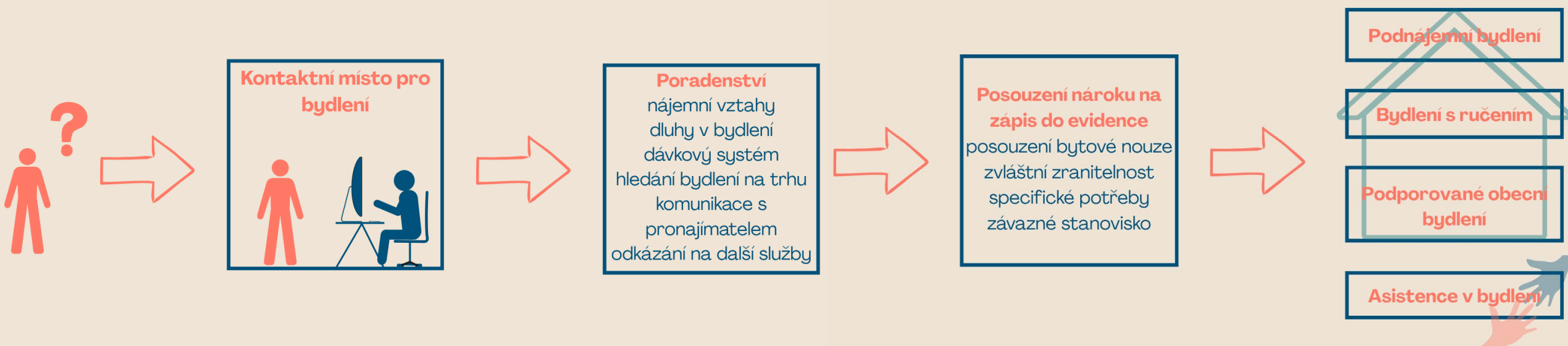
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám.
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému.
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem, Plzeň aj.

3 Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Získání a udržení si vyhovujícího bydlení. Minimalizace rizik pro majitele i sousedy.



Fungování kontaktních míst pro bydlení



PODPŮRNÁ OPATŘENÍ

- 1 Podporované obecní bydlení
- 2 Bydlení s garancí pro majitele bytu
 - 2 formy:
 - Poskytování podnájemního bydlení
 - Poskytování bydlení s ručením
- 3 Asistence v bydlení

Realizují je poskytovatelé s pověřením, kteří na tuto činnost čerpají státní příspěvky.

Pokud vykonávají obce, činí tak v **samostatné** působnosti.



Podporované obecní bydlení

= dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem.

✓ Spočívá v pronájmu obecních bytů cílovým skupinám = samostatná působnost.

✓ Obec může být zároveň i **poskytovatel asistence**.

✓ Obec využívá příspěvek pro **účely bytové politiky**.
Byty musí projít **kontrolou kontaktního místa**.

✓ **Zákon nezasahuje do pravidel pronájmu** - finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce. Platí **dvě podmínky**: cílová skupina jsou lidé v bytové nouzi a zvláště zranitelní a délka smlouvy je minimálně 1 rok.

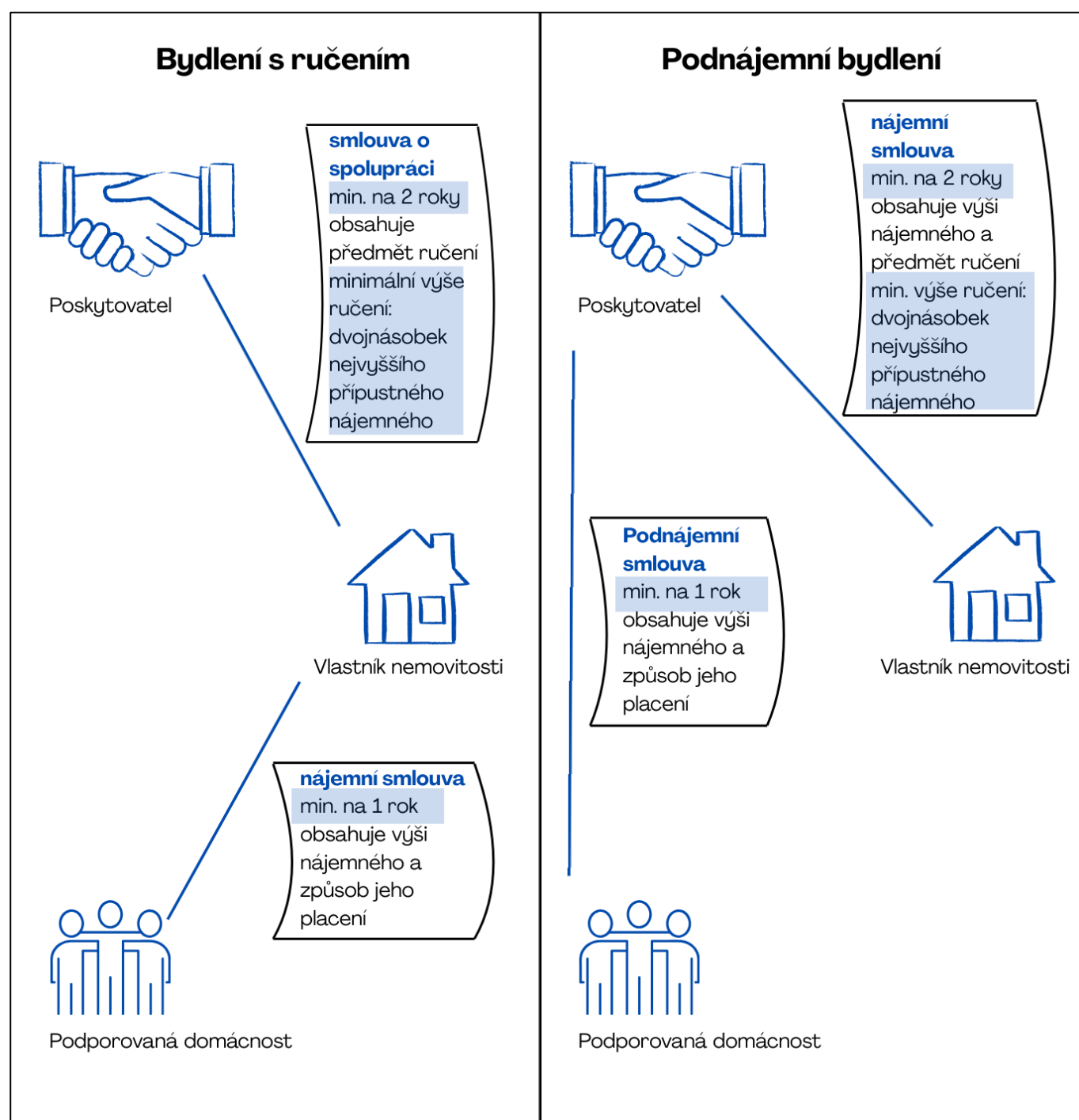
✓ **Předpoklad trvání** – 3 roky, možnost prodloužení až o 2 roky; poté konec státních příspěvků.



Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení

= dva možné modely spolupráce
poskytovatele s pověřením se **soukromými
vlastníky**.

Poskytovatel (**nikoli vlastník**) získá na tyto
činnosti státní příspěvky.



Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení



Poskytovatel :

- **Garantuje** po omezenou dobu vlastníkovu bytu úhradu nájemného, nákladů na služby a škod a další náklady. Případné výpadky, nedoplatky a škody **kryje ze státního příspěvku**.
 - Ručení do výše nejméně **2 nájmů dle cenových map** (obce max. 4)
- **Poskytuje další servis**, jak směrem k vlastníkovu bytu, tak k zabydlené domácnosti – zákon stanoví **minimální požadavky**, volba ohledně zbytku je na poskytovateli.



Poskytovatel **čerpá na tyto služby příspěvky**.



Nájemné – nejvýše v místě obvyklé nájemné (vychází z cenových map MF).



Předpoklad trvání – 2 roky, možnost prodloužení o 1 rok; poté konec státních příspěvků.



Většina klientů bude čerpat současně asistenci v bydlení.



Asistence v bydlení



Asistence v bydlení je upravena v zákoně o podpoře bydlení a od sociálních služeb se liší obsahem a rozsahem činností (vyšší intenzita spolupráce a zaměření na řešení bytové nouze, spolupráce s asistencí může být podmínkou pro čerpání bytového podpůrného opatření, zákonem dané informační povinnosti poskytovatele).



Asistencí je odborná dlouhodobá a individualizovaná činnost za účelem udržení vyhovujícího bydlení zahrnující podporu a pomoc nájemcům v těchto oblastech:

- Zajištění finančních prostředků a nakládání s nimi, řešení zadlužení ohrožujícího bydlení, navázání na další služby, pomoc s připojením energií, udržováním sousedských vztahů a řešení sporů, hospodárným užíváním bytu, které nevede k jeho nadměrnému opotřebení, a udržováním bytu ve vyhovujícím stavu.



Nespolupráce s asistencí může být výpovědním důvodem.



Asistenci je možné čerpat max. 2 roky (přezkoumání potřeby vždy po roce).



Předasistence a překlenovací asistence



Financování podpůrných opatření

Výkonové financování, vyplácí krajský úřad ve správním řízení po doložení uzavřených smluv

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 více bytů: 13 tis./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	pro Prahu a Brno: 42 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 36 tis./byt/ročně
Příspěvek na poskytování bydlení s ručením	
Příspěvek na poskytování obecního podporovaného bydlení	pro Prahu a Brno: 54 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 48 tis./byt/ročně

Možnost bonifikace + 20 % nebo + 40 % k základní sazbě v zákonem stanovených případech.



Role krajského úřadu

1. **Nadřízený správní orgán** vůči KMB (ale odvolání možné jen výjimečně).
2. **Pověřování** - krajský úřad uděluje či odebírá pověření k poskytování:
 - asistence v bydlení,
 - bydlení s ručením a podnájemního bydlení (soukromé byty),
 - podporovaného obecního bydlení.
3. **Výplata státních příspěvků** na podpůrná opatření a příjem vyúčtování.
4. **Doplňkově - kontrola** ve vztahu k poskytování podpůrných opatření
(vykonává hlavně KMB).





HLAVNÍ ZMĚNY V ZPB



Velké změny v zákoně o podpoře bydlení

1. **Zúžení sítě KMB z původních 205 na 115 (+ 22 MČ Prahy).** ORP v základní povinné síti jsou specifikována v příloze č. 5 zákona, všechna ostatní ORP se mohou MMR přihlásit a povinnost zřídit ORP a výsledné správní obvody jim stanoví nařízení vlády („opt-in“ ORP).
2. **Závazné stanovisko ÚP při posouzení žádosti o podpůrné opatření.** Při posuzování nároku na zápis údaje o potřebě podpůrného opatření si KMB vyžádá od ÚP závazné stanovisko týkající se splnění příjmového limitu. Plánované navýšení limitu na 1,6 násobek ŽM.
3. **Posouzení „uplatitelnosti bytu“** krajským úřadem při výplatě příspěvku poskytovateli
4. **Přidání CS osob ve vyhovujícím bydlení s příliš vysokými náklady na bydlení.** CS musí též projít závazným stanoviskem ÚP, je na ni uplatňován přísnější násobek ŽM.
5. **Asistence v bydlení nejvýše 2 roky**, poté podpora soc. služby.
6. **Změny v účinnosti zákona:**
 - předsazená účinnost ustanovení o převodu peněz na kraje od července 2025
 - hlavní účinnost zákona od 1.1. 2026 - kontaktní místa, poradenství, pověřování, zápis bytů
 - část třetí (žádosti osob o podpůrná opatření) od 1.7.2026, tzn. i příspěvky na PO nejdříve až od tohoto okamžiku



Další změny v zákoně o podpoře bydlení

1. **Vyškrtnutí specializovaného poradenství ze zákona.** Tato část agendy kontaktních míst se tak stává zcela dobrovolnou. Díky tomu dochází rovněž ke snížení nákladů zákona.
2. Z okruhu zvláště zranitelných osob byly **vypuštěny osoby v exekuci**. Naopak byly **přidány těhotné ženy**.
3. **Nespolupráce s asistencí jako možný výpovědní důvod.**
4. **Volné podání** – zrušení nutnosti používat předepsané formuláře.
5. **Potvrzení o bezdlužnosti od SVJ** jako podmínka zápisu bytu.

Změny v zákoně o podpoře bydlení

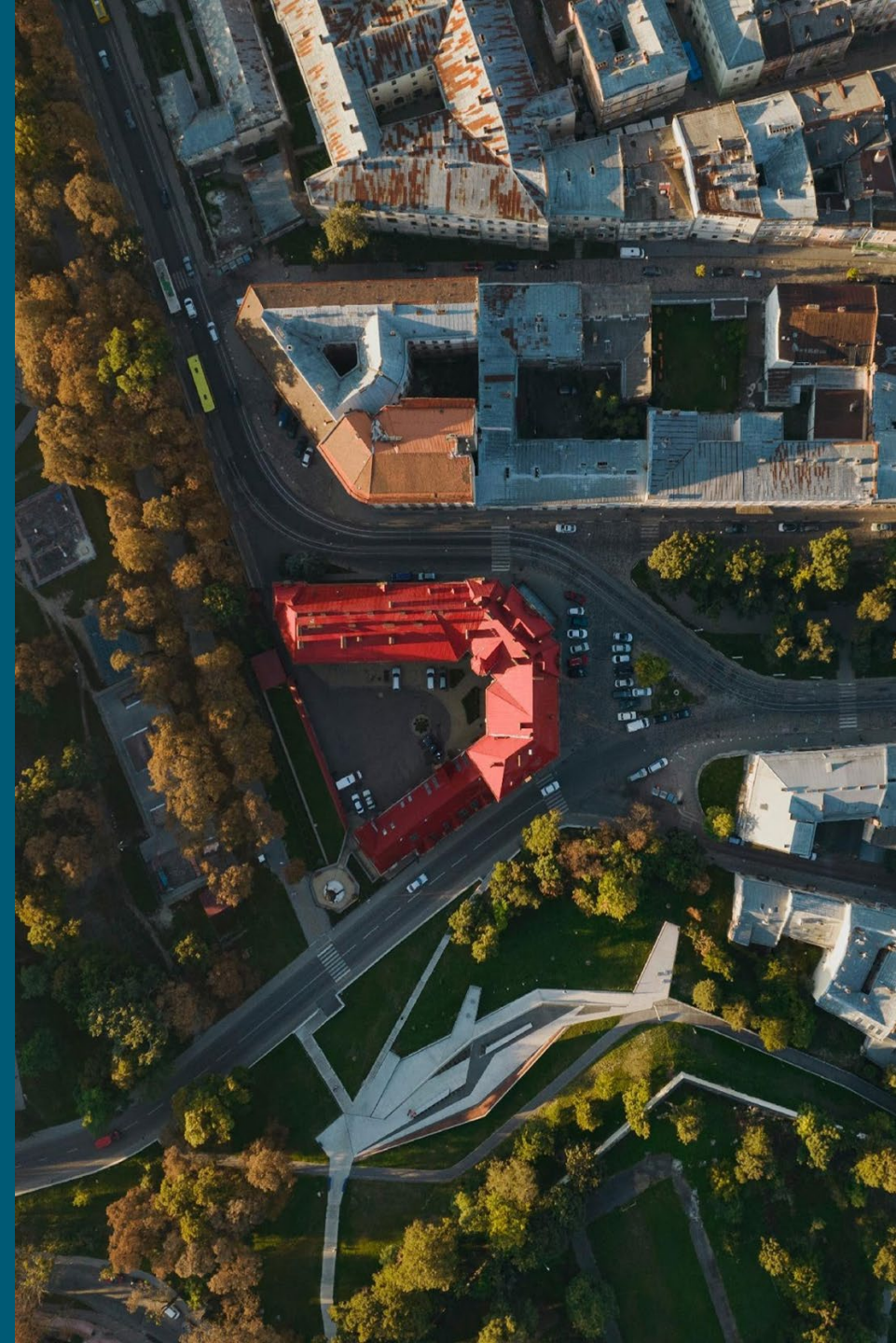
6. Povinnost MMR vydávat **směrnici k sociálnímu vyloučení**, tj. směrnici upravující za jakých podmínek je možné zapsat byt do systému tak, aby se poskytováním podpůrného opatření v konkrétním bytě nezhoršila míra prostorového a sociálního vyloučení v oblasti, kde se tento byt nachází.
7. **Další změny u asistence** (možnost vyúčtovat činnost asistence max. 1 měsíc před uzavřením nájemní smlouvy) a překlenovací asistence, což je asistence, která na omezenou dobu poskytuje podporu i po ztrátě vyhovujícího bydlení.
8. Další **legislativně-technické změny**

Další změny v doprovodném změnovém zákoně: datové schránky, rozkaz k vyklizení, úpravy definice dostupného bydlení, přidání penzijních fondů do investic

Další kroky pro implementaci

Prováděcí předpisy

NV o výši příspěvků	ukončeno MPŘ 15.10. bude projednáno na vládě
NV o síti kontaktních míst	schváleno
NV o navýšení násobku životního minima pro provádění příjmového testu v rámci závazného stanoviska ÚP (na 1,6 násobek)	schváleno
Vyúčtovací vyhláška	v přípravě
Vyhláška s činnostmi asistence	vypořádané MPŘ
Směrnice k posuzování sociálního a prostorového vyloučení	Od cca 15.10. připomínkování: kraje, SMS, SMOČR, Sdružení tajemníků do konce roku schválit



Další kroky pro implementaci

Informační systém – Evidence podpory bydlení

- pro MMR vyvíjí MPSV (Karel Trpkoš), testování systému v září 2025

Setkání na krajích – září a říjen 2025

- účast zástupců obcí, sociálních odborů, poskytovatelů soc. služeb, pilotních realizátorů aj.

Příprava metodik a vzdělávání

- metodiky, vzdělávání, informační videa, kampaň zaměřená na vlastníky bytů
- průběžný update webu [Bydlení pro život](#)



Kontakty

Mgr. et Mgr. Anna Hájková

mob.: +420 705 894 887

e-mail: anna.hajkova@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

Vedoucí oddělení implementace zákona o
podpoře bydlení
odbor politiky bydlení

Ing. Sabina Ludvíková

mob.: +420 704 992 811

e-mail: sabina.ludvikova@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

oddělení implementace zákona o podpoře
bydlení odbor politiky bydlení

Ing. Vít Lesák MSc.

mob.: +420 705 894 915

e-mail: vit.lesak@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

Ředitel odboru politiky bydlení

