



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Zákon o podpoře v bydlení**

**Setkání tajemníků obcí Královéhradeckého  
kraje 27. 4. 2023**

**Ministerstvo pro místní rozvoj  
ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí**

# Chystaný zákon je jen jedním ze stavebních kamenů



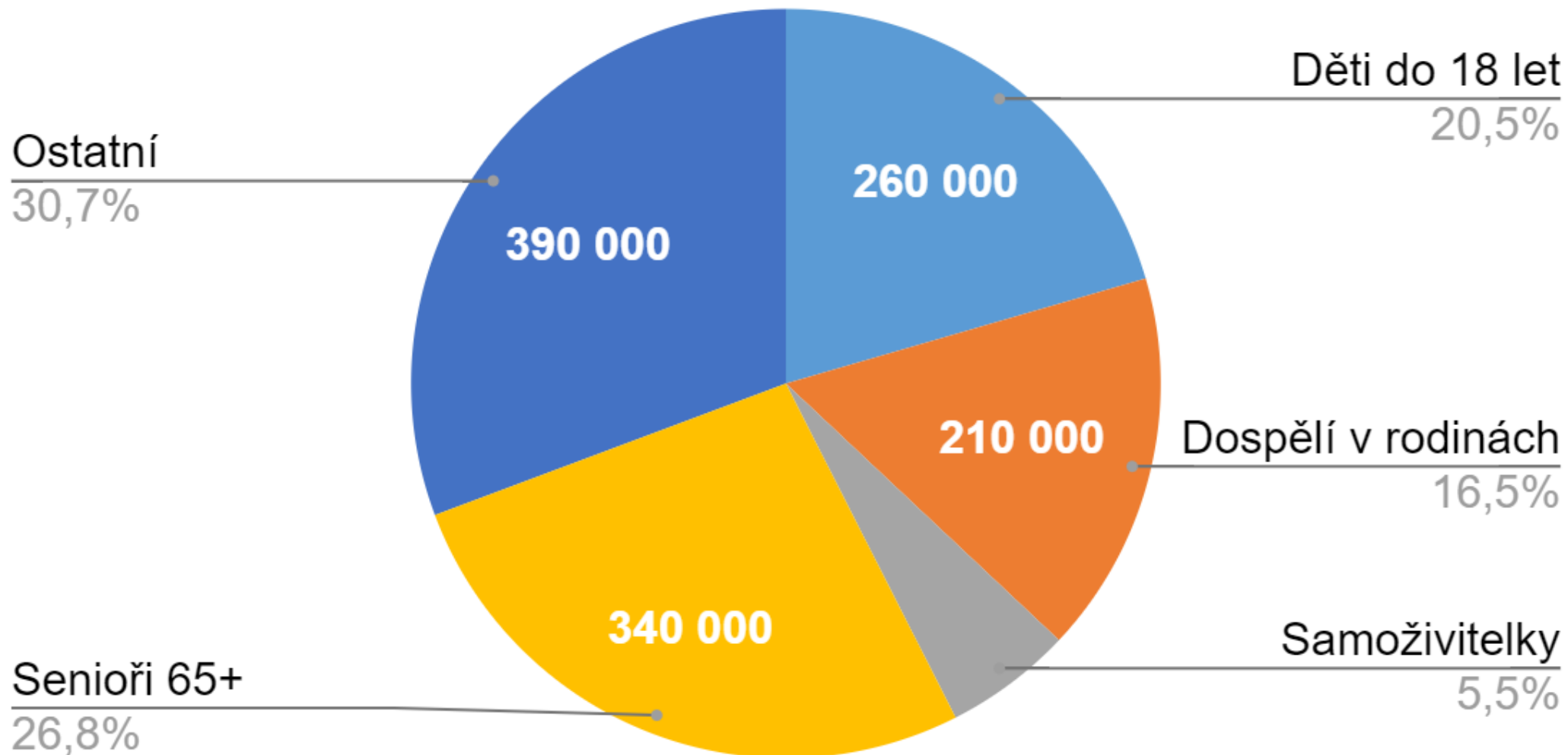
# Programové prohlášení

Vláda se ve svém programovém prohlášení zavázala, že:

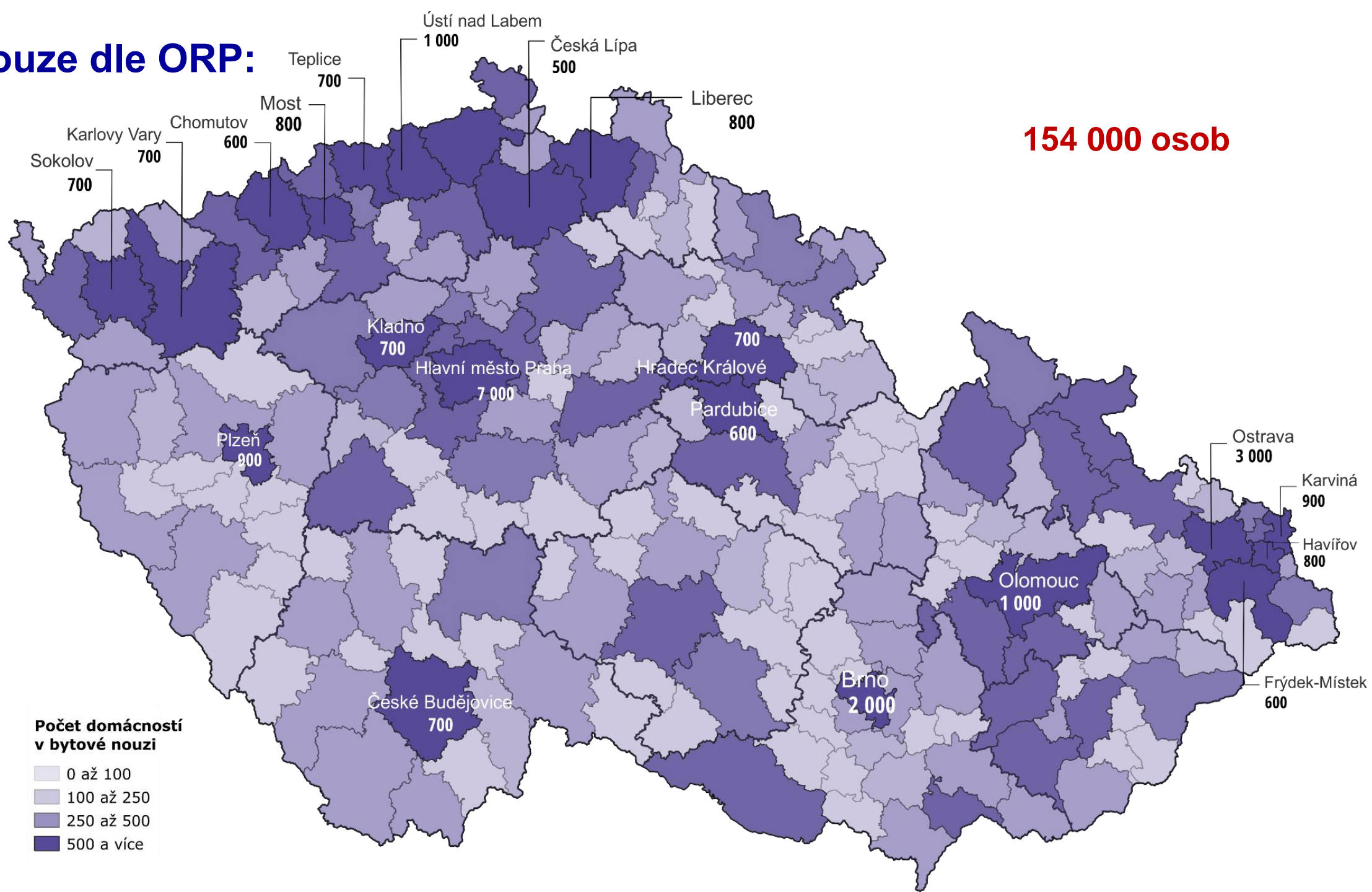
- během prvních dvou let volebního období připraví zákon o podpoře bydlení, který nabídne obcím soubor volitelných nástrojů, jež umožní systematicky řešit bytovou situaci obyvatel;
- zajistí efektivnější pomoc ohroženým dětem podle potřeb dětí a rodin;
- upřednostní vyrůstání dětí v rodinách místo v ústavech, zejména u nejmladších dětí.

# Komu zákon pomůže

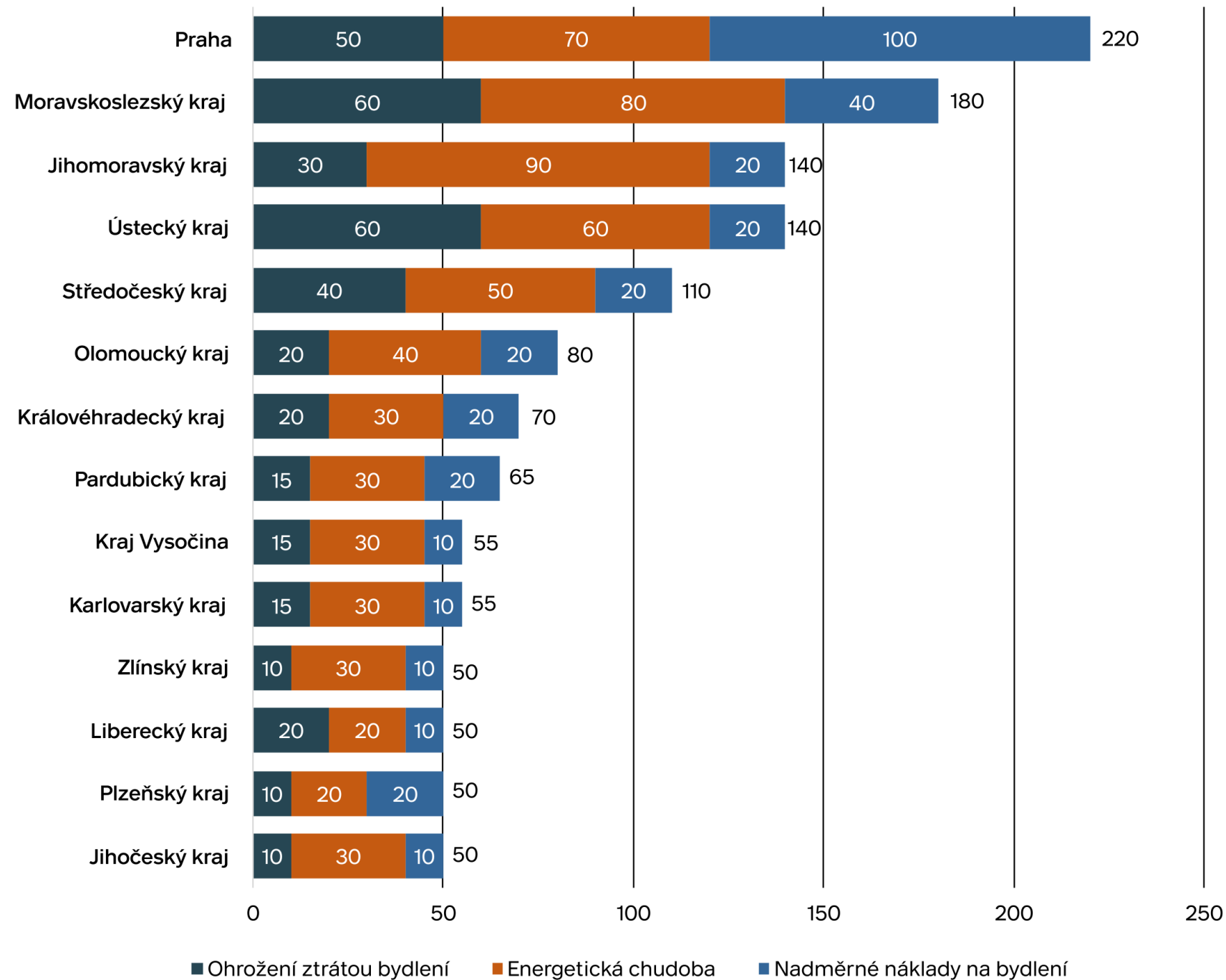
1 270 000 osob ohrožených ztrátou bydlení, v energetické chudobě  
či s nadměrnými náklady na bydlení



# Bytová nouze dle ORP:



**Přibližný počet osob v domácnostech ohrožených ztrátou bydlení, v energetické chudobě nebo s nadměrnými náklady na bydlení**



# Přijetí zákona pomůže

1. **Chránit 1,3 milionu osob ohrožených** bytovou nouzí. Jedná se zejména o **děti, seniory, samoživitele i oběti domácího násilí**. Celkový počet ohrožených osob stále roste.
2. Snížit počet osob v bytové nouzi nejméně o 30 % za 10 let. **V bytové nouzi se nyní nachází 154 000 obyvatel ČR** (a z toho více než 2/3 připadá na rodiny s dětmi).
3. **Zpomalit nárůst počtu dětí ve státní péči**. Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin či nedokončení vzdělání.
4. **Omezit sekundární trh s bydlením**, a to díky cenovým mapám a kontrolám standardu bytů v evidenci.
5. Přinést **systemové řešení**, které bude spolu s dalšími nástroji fungovat dlouhodobě. Díky tomu můžeme lépe nastavit investice do bydlení.

# Pilíře zákona o podpoře v bydlení

## I. Kontaktní místa pro bydlení na obcích

- Základní a specializované poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola a sběr dat
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 10 městech (Praha a 6 MČ, Plzeň, Liberec, Most, Brno, Jihlava, Písek, Ostrava, České Budějovice)
- na každém ORP

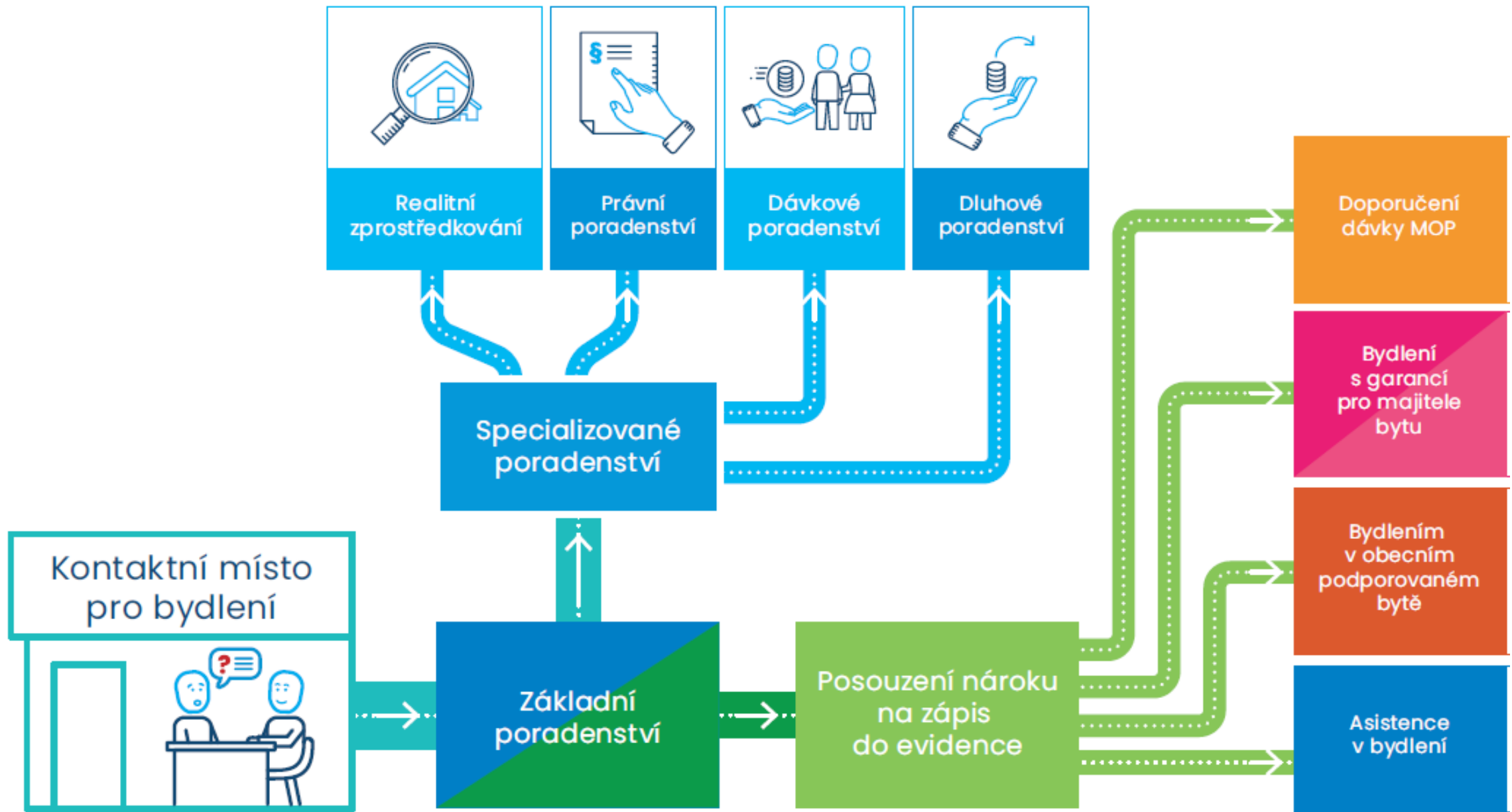
## II. Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

- 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, Plzeň aj.

## III. Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Nezbytné pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po majitele i sousedy

# Fungování kontaktních míst pro bydlení




# Kontaktní místo pro bydlení (KMB)

= **jedno místo na obci** (ORP), kam občan přijde, když nebydlí nebo je jeho bydlení ohroženo

- KMB poskytne základní a specializované poradenství a pokud to nestačí, doporučí MOP nebo silnější podpůrné opatření: bydlení s garancí pro majitele, obecní podporované bydlení; často v kombinaci s asistencí v bydlení
- KMB poté vše koordinuje a vyhodnocuje a také mapuje bytovou nouzi ve svém území

## PRINCIPY:

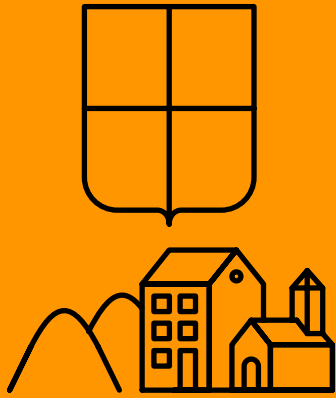
- ne každý potřebuje byt, proto máme celou paletu nástrojů
  - levná řešení fungují, jen pokud se uplatní včas
  - nákladnější řešení jsou zacílená na ty, kdo je skutečně potřebují
  - každý se může obrátit, pomůže i s náklady na energie apod.
- 



OBEC S ROZŠÍŘENOU  
PŮSOBNOSTÍ, KTERÁ  
ZAKLÁDÁ KMB

## CO DĚLÁ KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ

1. **Poskytování poradenství v oblasti bydlení** a informování o možnostech řešení problémů v oblasti bydlení = navigování)
2. **Koordinace podpory** v bydlení, vyhodnocování, plánování, rozhodování o podpůrných opatřeních
3. **Vedení evidencí** osob potřebou podpůrného opatření a bytů zařazených v systému
4. **Utváření místní sítě** podpůrných služeb a nástrojů v oblasti bydlení vedení seznamu poskytovatelů asistence, garancí a bytů podporovaného bydlení **vč. kapacit**
5. **Kontrola standardů a vhodnosti bytů** (provádí zápis bytu do evidence)
6. **Sdílení informací** vymezených zákonem
7. Periodické zpracování **zprávy o bydlení** pro správní obvod



KRAJ V PŘENESENÉ PŮSOBNOSTI  
(KRAJSKÝ ÚŘAD)

## CO DĚLÁ KRAJSKÝ ÚŘAD

### 1. Nadřízený správní orgán vůči KMB

### 2. Pověření - Krajský úřad uděluje či odebírá pověření k výkonu

- asistence v bydlení
- činnosti poskytovatele garancí nebo podnájemního bydlení (soukromé byty); základní a rozšířené pověření
- Podporovaného obecního bydlení

### 3. Výplata státních příspěvků - krajský úřad vyplácí několik forem finanční podpory:

- příspěvky na asistenci v bydlení
- příspěvky na poskytování garancí nebo podnájemního bydlení (poskytovatelé spolupracující se soukromými vlastníky)
- příspěvek pro obce, které pronajmou své byty v rámci obecního podporovaného bydlení

### 4. Doplnkově - kontrola ve vztahu k poskytování podpůrných opatření (hlavně KMB)

# Podpůrná opatření

Podporované obecní bydlení

Bydlení s garancí pro majitele bytu – 2 formy:

Poskytování podnájemního bydlení

Poskytování garancí

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

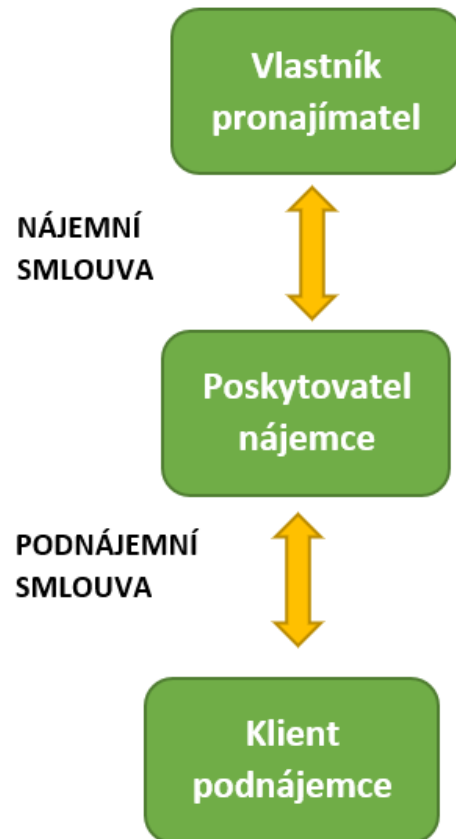
= dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem, spočívá v pronájmu obecních bytů cílovým skupinám; samostatná působnost

- Obec se může rozhodnout, že chce část svých bytů pronajmout občanům daného ORP v bytové nouzi a oznámí KMB, že má disponibilní byty; KMB poté obci nabídne prioritní potřebné, kteří mají zapsané toto PO, a pomůže jim vyplnit žádost o obecní byt **NEBO**
- Obec při výběru nájemce zjistí od KMB, kteří ze žadatelů o obecní byt jsou prioritní potřební – schválení pronájmu bytu takovým žadatelům znamená možnost čerpat příspěvek státu na obecní podporované bydlení
- KMB byty posoudí a zapíše do evidence
- Standardní schvalovací proces na obci (zákon nezasahuje do pravidel pronájmu) - **finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce**
- **Současně KMB napojuje** klienta na poskytovatele **asistence**, pokud má toto PO zapsané v evidenci; poskytovatelem asistence může být i samotná obec
- Obec poté žádá KÚ o příspěvek na obecní podporované bydlení (využívá ho pro účely bytové politiky); poskytovatel asistence o příspěvek na asistenci
- Předpoklad trvání - 3 roky, možnost prodloužení až o 2 roky; poté konec státních příspěvků

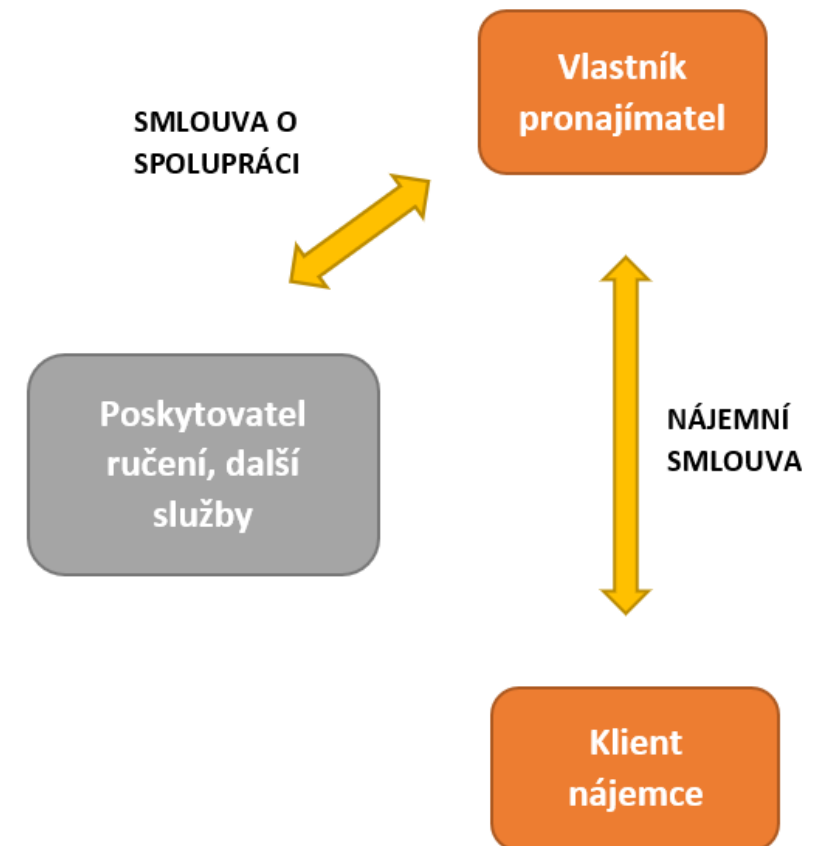
# Poskytování garancí a poskytování podnájemního bydlení

= dva možné modely spolupráce poskytovatele s pověřením **se soukromými vlastníky**. Poskytovatel (nikoli vlastník!) získá na tyto činnosti státní příspěvky. Někdy ve zkratce označováno jako bydlení s garancí pro majitele bytu.

## Poskytování podnájemního bydlení



## Poskytování garancí



# Poskytování garancí a poskytování podnájemního bydlení

## Poskytovatel

- **garantuje** po omezenou dobu vlastníkovu bytu **úhradu nájemného, nákladů na služby a škod** a popřípadě náhradu, na kterou má vlastník bytu nárok, neodevzdá-li nájemce byt vlastníkovu bytu v den skončení nájmu. Případné výpadky nebo nedoplatky **kryje ze státního příspěvku**
- poskytuje **další servis**, jak směrem k vlastníkovu bytu, tak k zabydlené domácnosti - zákon stanoví minimální požadavky, volba ohledně zbytku je na poskytovateli

## Z čeho vyplývají garance:

- Poskytování podnájemního bydlení: z existence nájemního vztahu mezi pronajímatelem a poskytovatelem – nájemce musí plnit své povinnosti
- Poskytování garancí: z povinností, ke kterým se poskytovatel zavázal ve smlouvě o spolupráci (ručení do výše 4 nájmu dle cenových map; slouží pouze ke stanovení částky; účely využití viz výše)

Možnost pronajímatele požadovat jistotu (kauci)

**Předpoklad trvání - 2 roky**, možnost prodloužení o 1 rok; poté konec státních příspěvků

# Bydlení s garancí – činnosti v rámci poskytování garancí

Smlouvou o spolupráci se poskytovatel zavazuje

- bezúplatně zprostředkovat vlastníkovu bytu uzavření nájemní smlouvy s potřebným
- pro případ, že vlastník bytu uzavře s potřebným nájemní smlouvu, se poskytovatel dále zavazuje napomáhat vlastníkovu bytu při
  - a) komunikaci s nájemcem a popřípadě také s poskytovatelem asistence ohledně záležitostí týkajících se placení nájemného a nákladů na služby a ohledně skončení nájmu,
  - b) nápravě a náhradě škod způsobených na bytě nebo na jeho vybavení, včetně spolupráce při uplatňování nároku na pojistné plnění,
  - c) řešení susedských sporů,
  - d) komunikaci s Úřadem práce,
  - e) kontrole, zda se byt nestal přelidněným.

Správa plateb není povinná, ale je v praxi často realizovaná.

**U poskytování podnájemního bydlení obdobně.**

# Poskytování garancí a poskytování podnájemního bydlení

- Nájemné – nejvýše **v místě obvyklé nájemné (cenové mapy připravované MF)**
- **Kontrola kvality bytu** ze strany KMB
- Předpoklad trvání - 2 roky na jednu domácnost/byt, možnost prodloužení o 1 rok; poté konec státních příspěvků
- Většina klientů bude čerpat současně **asistenci v bydlení**

# Kontrola kvality bytů

**KMB kontroluje kvalitu bytů, které mají být poskytovány v rámci bydlení s garancí nebo v rámci obecního podporovaného bydlení – zápis bytu do evidence; nutné doložit:**

- údaje prokazující, že se jedná o vhodný byt = byt **splňující základní funkční i technické standardy**, který se **nachází ve vhodné lokalitě**.
- fotodokumentaci současného stavu bytu,
- údaje o dispozicích bytu a podlaží, ve kterém se byt nachází, a informaci, zda se jedná o přístupný byt.

Pokud je to potřebné KMB **provede ohledání na místě**

Zápis bytu do evidence – **podklad pro řízení o přiznání příspěvku poskytovateli vedené Krajským úřadem** – v rámci řízení se dokládá i nájemní smlouva, aby bylo zřejmé, že **sjednané nájemné je nejvýše místně obvyklé nájemné** a kontroluje se i **minimální délka smlouvy (1 rok)**

# Asistence v bydlení – činnosti asistence

**Asistencí je odborná dlouhodobá a individualizovaná činnost za účelem udržení vyhovujícího bydlení zahrnující podporu a pomoc při**

- a) **zajištění finančních prostředků** k udržení vyhovujícího bydlení a nakládání s nimi,
- b) řešení zadlužení, které ohrožuje udržení vyhovujícího bydlení,
- b) **zajištění sociálních služeb** podle zákona o sociálních službách a **dalších služeb** potřebných k udržení vyhovujícího bydlení,
- c) Navázání nebo udržení **sociálních vazeb** potřebných k udržení vyhovujícího bydlení, včetně dosahování a udržování dobrých **sousedských vztahů** a řešení případných sousedských sporů,
- d) **hospodárném užívání bytu**, které nevede k jeho nadměrnému opotřebení, a **udržování bytu ve vyhovujícím stavu**.

**+ specifikace úkonů ve vyhlášce + standardy kvality**

Asistenci je možné čerpat max. 3 roky (přezkoumání vždy po roce).

Asistence je upravena tímto zákonem, tedy **mimo režim zákona o sociálních službách**.

# Pověření

Každý poskytovatel podpůrného opatření musí krajský úřad požádat o pověření (prostřednictvím evidence) Správní řízení, dokládané skutečnosti a přílohy - § 112 a n.

## **Pověření k poskytování podporovaného obecního bydlení**

- Podmínky pouze bezúhonnost a nesmí trvat doba, po kterou nemůže být žadateli uděleno pověření (po sankčním odebrání)

## **Pověření k poskytování garancí a podnájemního bydlení**

- může získat fyzická i právnická osoba; není stanovena nezbytná praxe či kvalifikace, ale navrženo pověřování ve 2 stupních:
  1. Základní pověření (čerpání příspěvků pro max. 10 bytů)
  2. Rozšířené pověření (bez omezení počtu bytů, na které lze čerpat příspěvek) – může žádat obec bez dalších podmínek; ostatní právnické osoby po splnění dalších podmínek (alespoň v 8 bytech po dobu alespoň 6 měsíců poskytuje podpůrné opatření a nedopustila se hrubého porušení povinností dle tohoto zákona); stávající garanti dokládají praxi – podmínky v přechodných ustanoveních (§ 164)

## **Pověření k poskytování asistence**

- Nejvíce podmínek, nicméně stále jednodušší než registrace soc. služby

# Financování

Kontaktní místa pro bydlení a činnost krajských úřadů – **příspěvek na výkon státní správy v přenesené působnosti**

Asistence, poskytování garancí, poskytování podnájemního bydlení, obecní podporované bydlení – **transfer ze státního rozpočtu, příspěvky na tyto činnosti vyplácejí poskytovatelům krajské úřady** na základě doložení podkladů definovaných zákonem

- Výkonové financování (za každého podpořeného nebo za poskytnutý byt)
- Poskytovatelem může být obec, nebo jiná právnická osoba, která získá od kraje pověření

Typ příspěvku	Navrhovaná výše dle RIA
Asistence v bydlení	80 000 Kč na 1 případ/rok
Příspěvek na správu	1-50 bytů: 18 tis./byt 51 a více bytů: 12 tis./byt
Navýšení příspěvku na správu při první výplatě	pro Prahu a Brno: 20 tis./byt pro zbytek ČR: 13 tis./byt
Příspěvek na poskytování podnájemního bydlení <b>NEBO</b> příspěvek na poskytování garancí	pro Prahu a Brno: 40 tis./byt pro zbytek ČR: 30 tis./byt
Příspěvek na poskytování obecného podporovaného bydlení	pro Prahu a Brno: 58 tis./byt/rok pro zbytek ČR: 48 tis./byt/rok

# Celkové náklady zákona

Opatření financovaná dle zákona	Roční náklady v 5. roce dle CBA
Poradenství (KMB) na obcích	439 mil. Kč
Obecní podporované byty	178 mil. Kč
Asistence	539 mil. Kč
Bydlení s garancí pro vlastníky bytu	220 mil. Kč
Krajské úřady a resorty	57 mil. Kč
IT systém	2 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>1, 435 mld. Kč</b>

**Průměrné náklady bytové nouze pro veřejné rozpočty jsou 2,44 mld. ročně.** (viz RIA)

Náklady na dávku MOP činí 193 mil. Kč a jsou uváděny samostatně, neboť jejich financování není upraveno navrhovaným zákonem.

# Harmonogram

<b>Předložení materiálu do MPŘ</b>	<b>18. květen 2023</b>
Počátek vypořádání připomínek z MPŘ	červen 2023
Vypořádání připomínek – finální věcné návrhy úprav	září 2023
<b>Předložení materiálu pracovním komisím LRV a vládě</b>	<b>listopad 2023</b>

- 2024 – projednání Parlamentem
- 2025 – účinnost zákona



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Kontakty

**Mgr. et Mgr. Anna Hájková**

mob.: +420 705 894 887

e-mail: [anna.hajkova@mmr.cz](mailto:anna.hajkova@mmr.cz)

**Ministerstvo pro místní rozvoj**

Oddělení koncepce dostupného bydlení  
odbor strategií a analýz regionální politiky  
a politiky bydlení