



Bydlení  
pro život

# Zákon o podpoře bydlení

11. Národní konference Armády spásy  
16. 5. 2024

Ing. Sabina Ludvíková

---



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

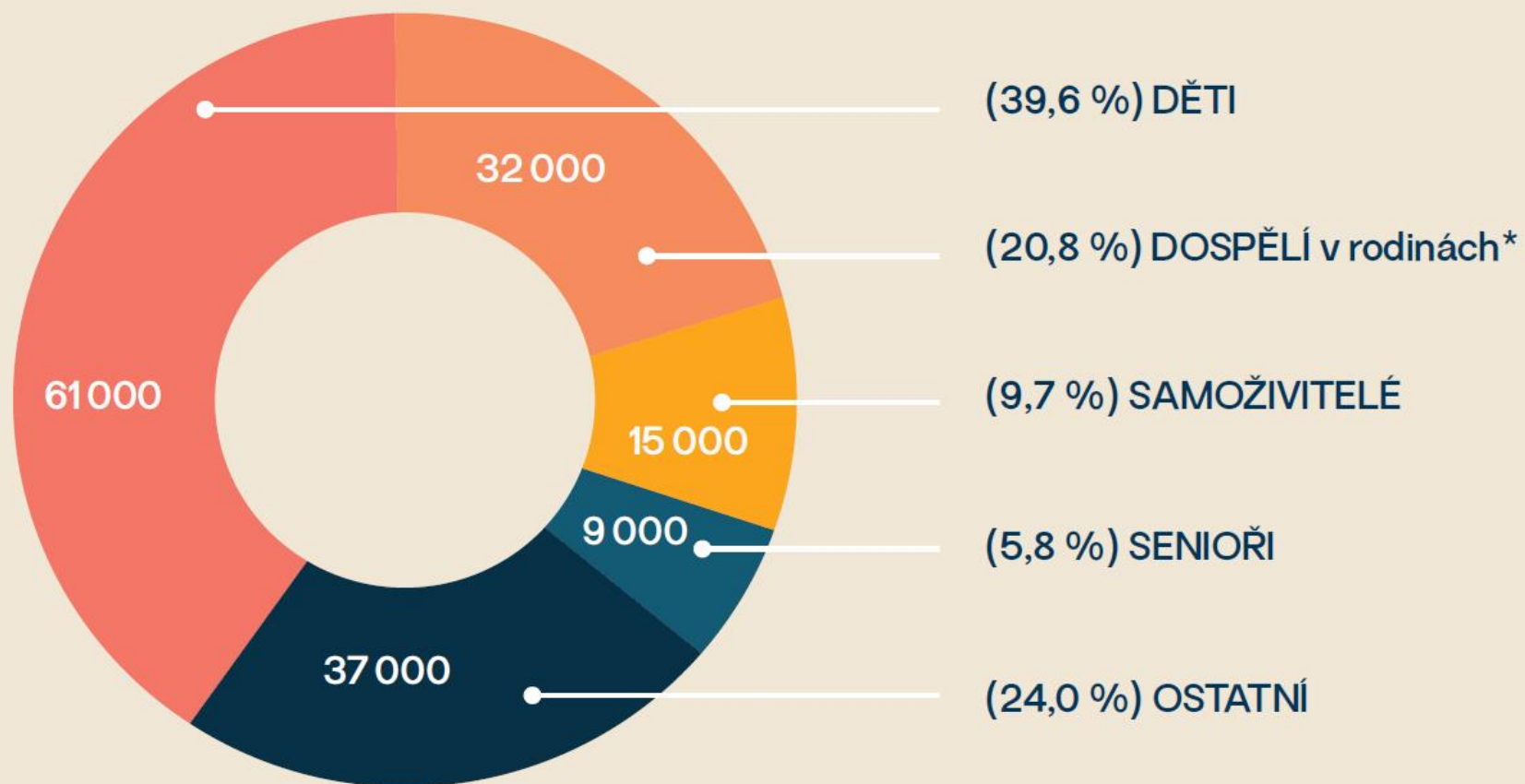


MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



# Komu zákon pomůže

## Osoby v bytové nouzi (154 000 osob)



\* Mimo samoživitele

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);  
Zpráva o vyloučení z bydlení (2021); Výpočet  
MMR EU-SILC (2021);  
Data MPSV (2022); SLDB (2021).



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

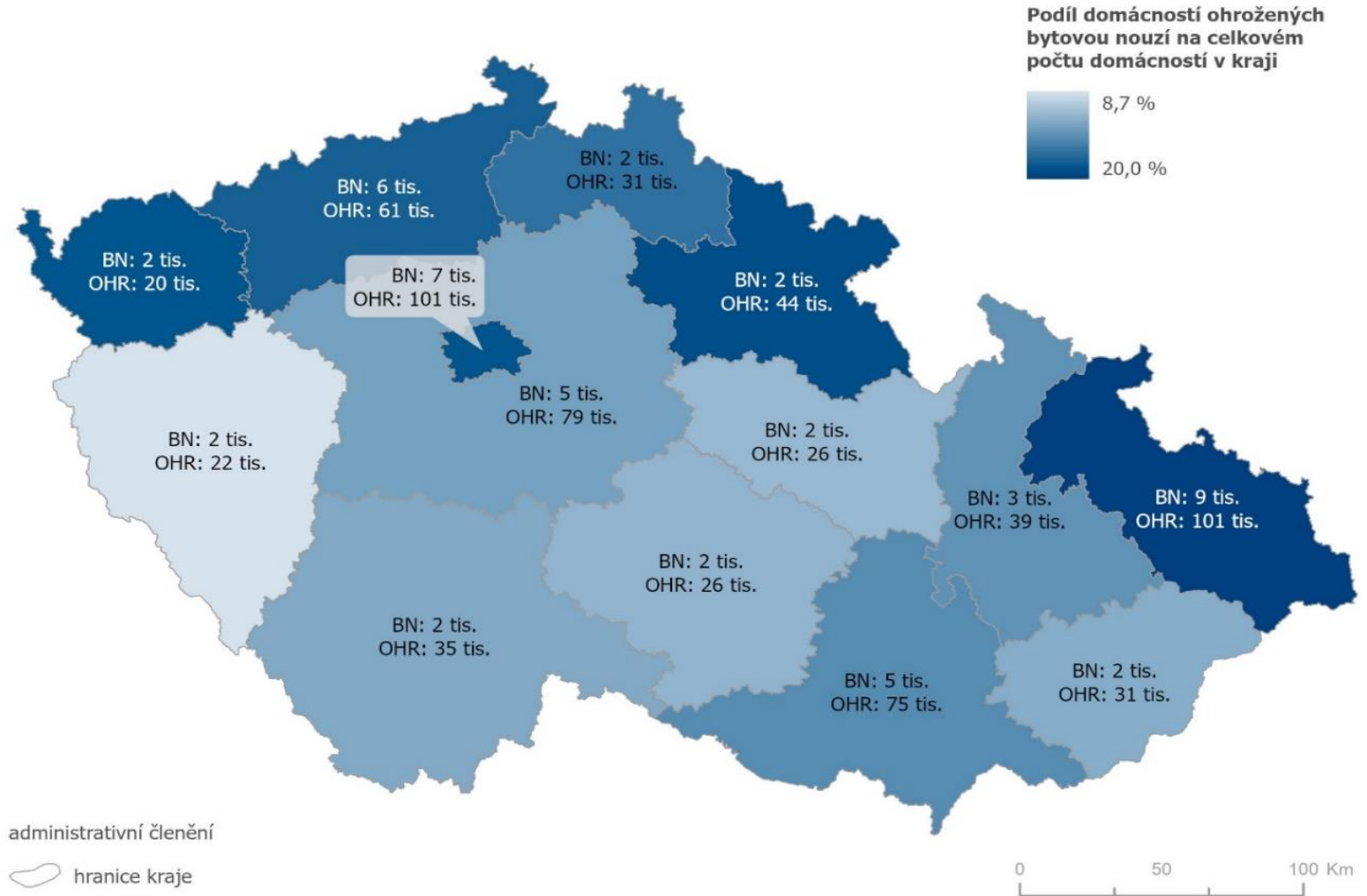
\* Domácnost = 2,3 osoby

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);

Zpráva o vyloučení z bydlení (2021);

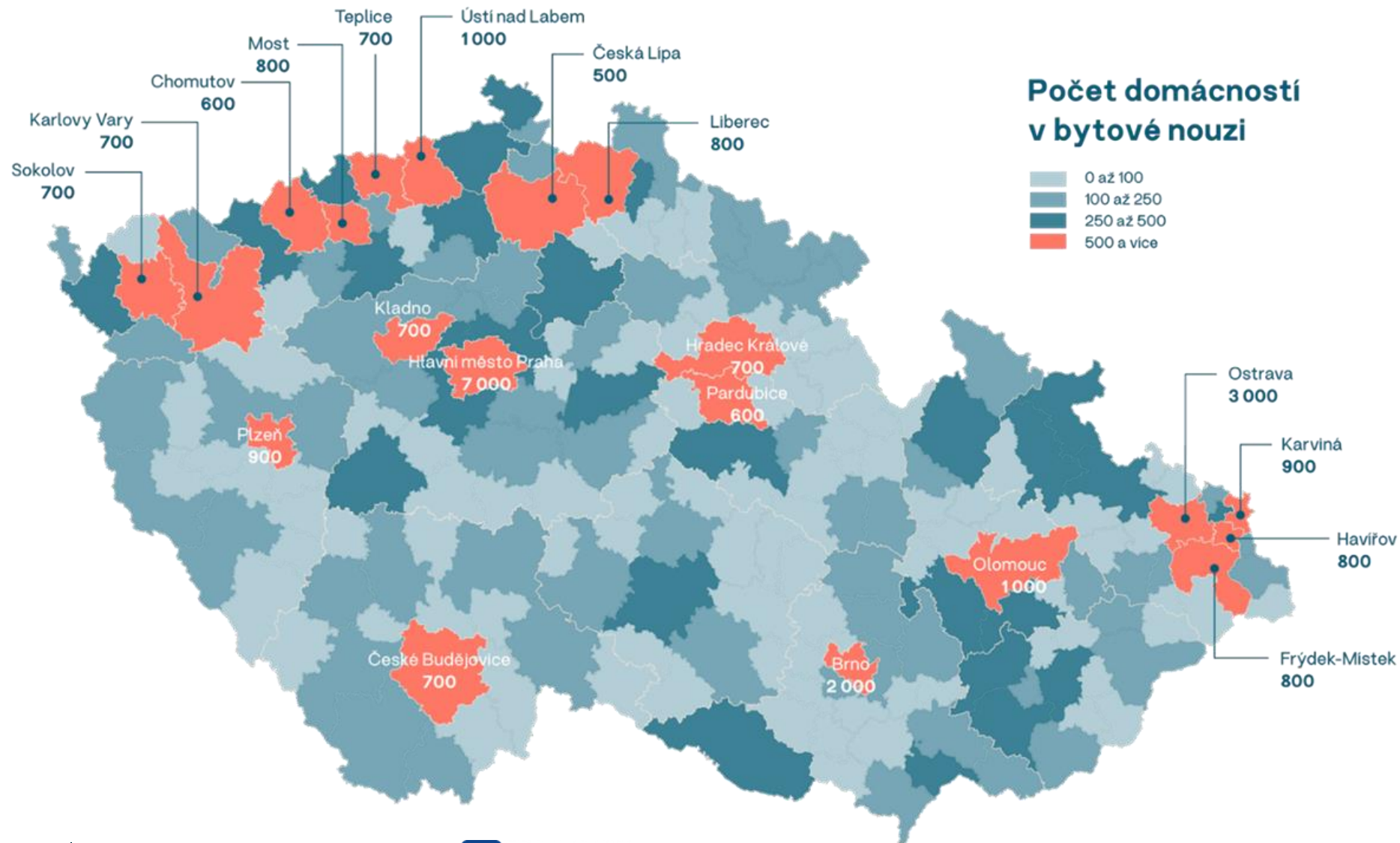
Výpočet MMR EU-SILC (2021);

Data MPSV (2022); SLDB (2021).

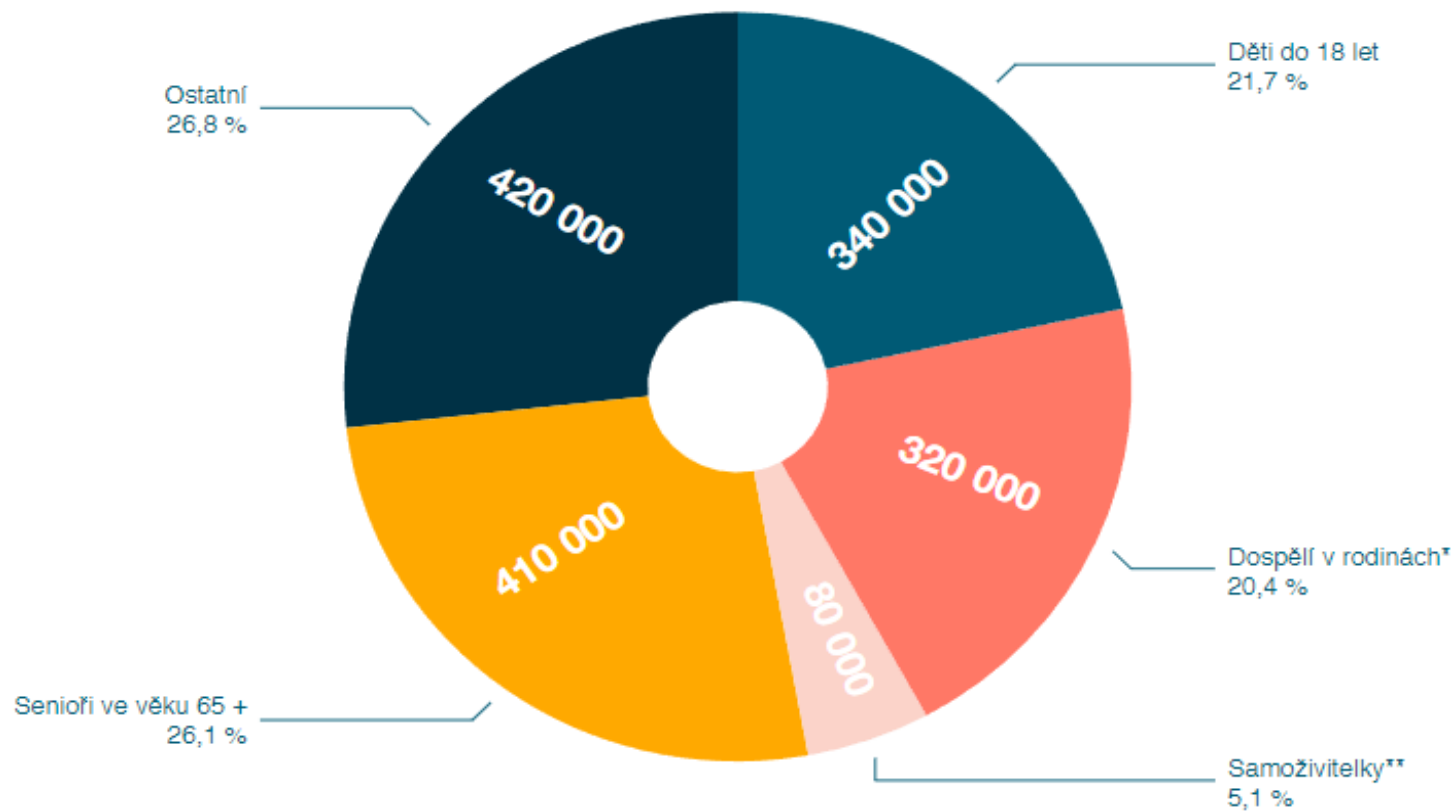




# Bytová nouze dle ORP



# Osoby ohrožené ztrátou bydlení, v energetické chudobě či s nadměrnými náklady na bydlení (1 570 000 osob)



\* Mimo samoživitele

\*\* Pouze dospělí v samoživitelských domácnostech

Zdroj: Výpočet MMR z dat EU-SILC.



# 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 154 000 obyvatel ČR** (a z toho více než 2/3 připadá na rodiny s dětmi).



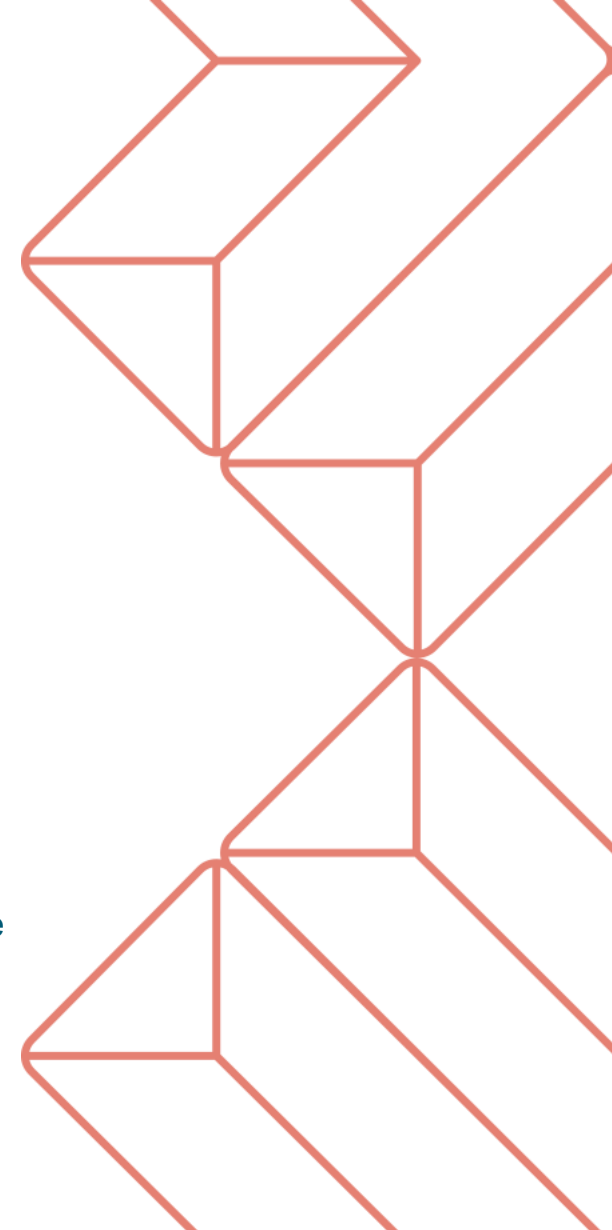
**Zpomalit nárůst počtu dětí ve státní péči.** Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin či nedokončení vzdělání.



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



**Přinést systémové řešení**, které bude spolu s dalšími nástroji fungovat dlouhodobě. Díky tomu můžeme lépe nastavit investice do bydlení.



# Pilíře zákona o podpoře bydlení

## 1 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 15 městech (Praha, Plzeň, Liberec, Most, Otrokovice, Brno, Písek, Ostrava).
- Na každém ORP.

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

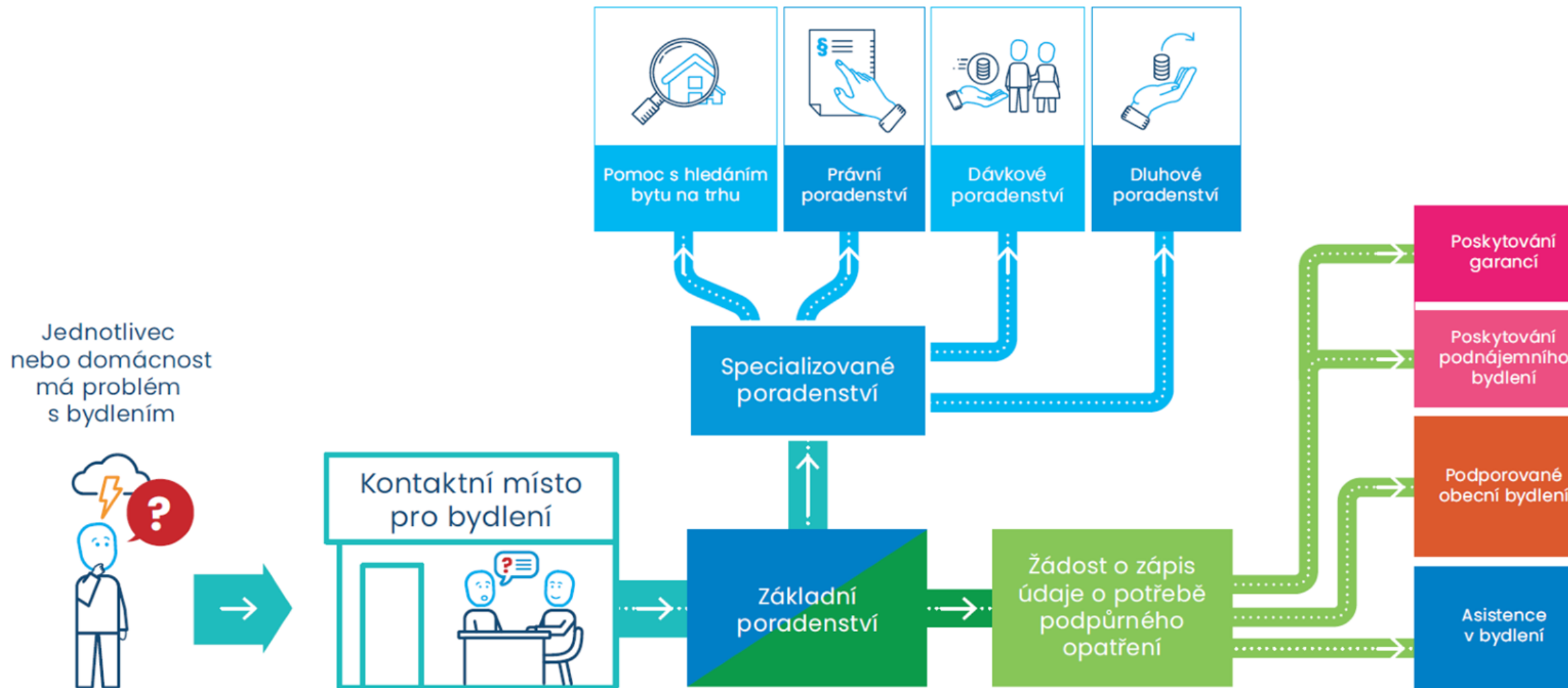
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám.
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému.
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem, Plzeň aj.

## 3 Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Nezbytná pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po 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.



# A CO ZDROJE?



## Byty

**Zapojení 2000 soukromých a 1000 obecních bytů ročně** (dobrovolné)

- soukromé byty - 1 % nově pronajatých bytů na trhu, zacílení také na dosud nevyužívané byty (v ČR 200 tisíc), vlastníci mají zájem
- obecní byty – ekvivalent 10 % z nově obsazovaných bytů ročně nebo 8 % z 13 tis. dlouhodobě prázdných obecních bytů



## Personální kapacity obecních úřadů

Nová agenda, ale jen 197 nových pracovníků

- na kontaktních místech úvazky dle zatížení bytovou nouzí
- většinou v rozmezí 1-2 úvazky na jedno ORP; více než 3 úvazky jen 8 velkých ORP
- část agendy zajistí obce stávajícími pracovníky (doplnění úvazků, využití kapacit pracovníků, kteří se věnují poradenství v oblasti bydlení, nebo kapacit z projektů)



## Poskytovatelé podpůrných opatření

Pilotní realizace ve více než 41 projektech v OPZ+, další piloty financované obcemi

- dostatek zkušených poskytovatelů ze strany obcí, poskytovatelů soc. služeb i garantů



# Kolika lidem zákon pomůže?



## Prevence a řešení bytové nouze

- 14 000 domácností ročně vyřešení bytové nouze nebo prevence
- za 4 roky 56 000 domácností
- z toho:
  - 3000 pronajatých bytů ročně (1000 obecních a 2000 soukromých)
  - dalších 5000 domácností - vyřešení bytové nouze pomocí MOP nebo poradenství
  - dalších 6000 domácností prevence bytové nouze



## Poradenství

- 100 000 lidí ročně
- často preventivní



# Podporované obecní bydlení

= dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem.

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

✓ Pokud obec svými standardními schvalovacími postupy a dle svých pravidel pronajme byt obyvateli daného ORP, který je v bytové nouzi a zvláště zranitelný, může čerpat od kraje příspěvek.

✓ Kontaktní místo napojuje klienta na poskytovatele asistence (tím může být i obec).

✓ 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.

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

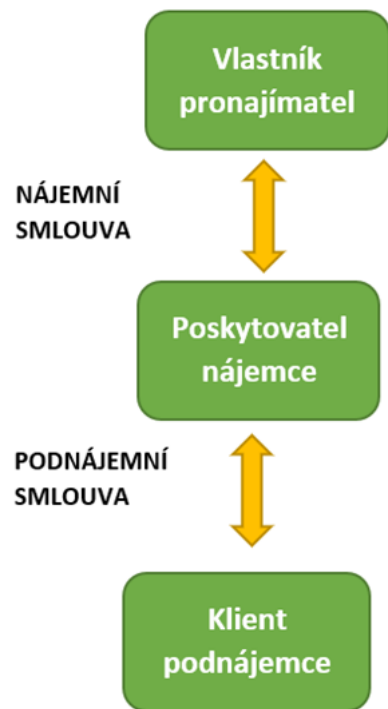


# Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení

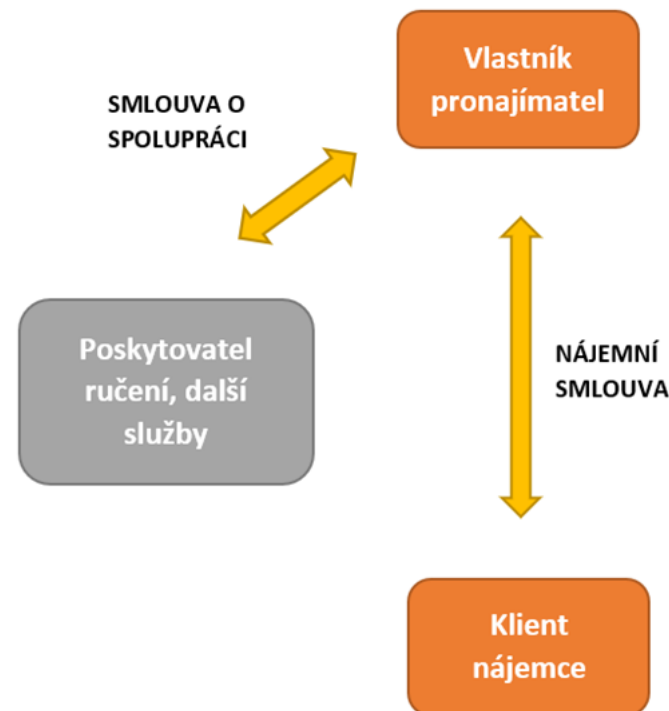
= dva možné modely spolupráce poskytovatele s pověřením se **soukromými vlastníky**.

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

## Poskytování podnájemního bydlení



## Poskytování bydlení s ručením





# Poskytování bydlení s ručením 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.
  - Ručení do výše nejméně **2 nájmu 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 (cenové mapy připravované MF).**



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



Většina klientů bude čerpat současně asistenci v bydlení.



# Kontrola kvality bytů – provádí KMB

O zápis bytu do evidence bude moci požádat **poskytovatel podpůrných opatření**.

**KMB byt do evidence zapíše, pokud**

- a) je byt **způsobilým bytem**,
- b) případné poskytování podpůrného opatření v souvislosti s bytem **nezhorší míru sociálního a prostorového vyloučení** v místě, kde se byt nachází.

**Nejsou-li splněny předpoklady pro zápis bytu do evidence, KMB byt nezapíše.**

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 dle cenových map**, a kontroluje se i **minimální délka smlouvy**.



# Asistence v bydlení



Je jedním z podpůrných opatření podle zákona o podpoře v bydlení – s její pomocí si lidé dokáží získané nájemní bydlení udržet.



**Asistence v bydlení a sociální služba se liší rozsahem činností** (vyšší míra kontroly, specializace na řešení bytové nouze, přesah mimo rozsah činností v ZSS) – proto upravena v ZPB. Po novelizaci ZSS se předpokládá začlenění asistence do ZSS.



**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.

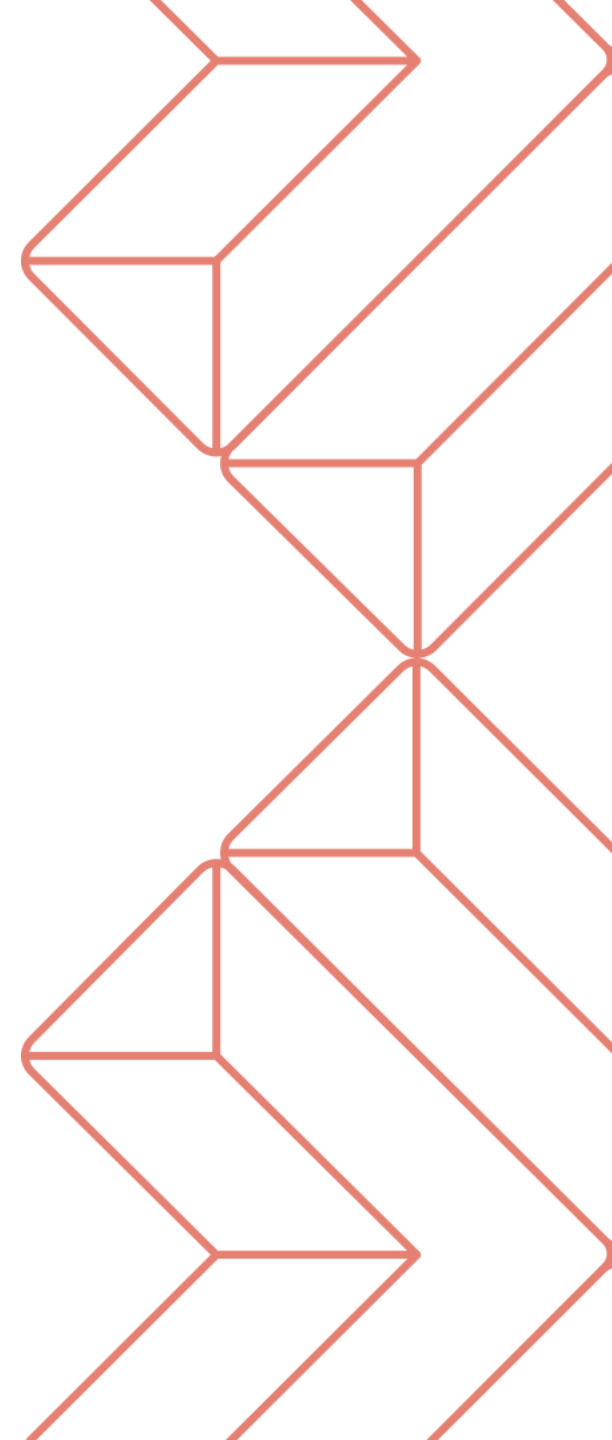


Asistenci je možné čerpat max. 3 roky (přezkoumání potřebnosti vždy po roce).



# Role krajského úřadu

- 1. Nadřízený správní orgán vůči KMB.**
- 2. Pověření - 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.**
- 4. Doplnkově - kontrola ve vztahu k poskytování podpůrných opatření (vykonává hlavně KMB).**



# Pověření

Každý poskytovatel podpůrného opatření musí krajský úřad požádat o pověření



## Pověření k poskytování podporovaného obecního bydlení

- může získat obec, kraj, příspěvková org., právnické osoby, jejímiž členy jsou pouze dříve uvedení
- podmínky bezúhonnost a nesmí trvat doba, po kterou nemůže být žadateli uděleno pověření (po sankčním odebrání)



## Pověření k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení

- podmínky jako u POB
- mohou získat osoby jako u POB;
- dále mohou získat registr. poskyt. soc. služeb; ostatní právnické osoby - stanovena nezbytná kvalifikace (nejméně 3 roky živnost realitní zprostředkování nebo správa a udržování nemovitostí) a pověřování ve 2 stupních:

**Základní pověření** (čerpání příspěvků pro max. 10 bytů)

**Rozšířené pověření** (bez omezení počtu bytů, na které lze čerpat příspěvek) – může žádat obec (aj.) 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

- podmínky jako u POB, doložení údajů o asistenci, odborné způsobilosti pracovníků asistence, oprávnění užívat prostory provozovny
- jednodušší než registrace soc. služby
- mohou získat osoby jako POB; dále: registrovaný poskytovatel soc. služeb; právnická osoba, která v posledních 5 letech poskytovala alespoň 3 roky obdobné služby aspoň 10 klientům



# Financování



Kontaktní místa pro bydlení a činnost krajských úřadů:

- **příspěvek na výkon státní správy v přenesené působnosti (viz Příloha 4 RIA ).**



Asistence, poskytování bydlení s ručením, 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 každou podporovanou osobu nebo za poskytnutý byt),
- žádají poskytovatelé s pověřením.



# Financování

## Možnost čerpat základní sazby příspěvků

- U (pouze) asistence u jakékoli osoby se zapsanou potřebou asistence (bez ohledu na zvláštní zranitelnost)
- U bytových podpůrných opatření (/v kombinaci s asistencí) **jen u osoby zvláště zranitelné** (pouze pokud by žádná nebyla, je možné čerpat i u ostatních – vydává se potvrzení o nepotřebnosti bytu pro zvl. potřebnou osobu)

Typ příspěvku	Navrhovaná výše dle RIA a tezí vyhlášek
<b>Asistence v bydlení</b>	85 000 Kč na 1 případ /rok
<b>Příspěvek na správu</b>	1-50 bytů: 18 tis./byt/rok 51 a více bytů: 12 tis./byt/rok
<b>Navýšení příspěvku na správu při první výplatě</b>	pro Prahu a Brno: 20 tis./byt jednorázově pro zbytek ČR: 13 tis./byt jednorázově
<b>Příspěvek na poskytování podnájemního bydlení NEBO</b>	pro Prahu a Brno: 40 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 30 tis./byt/ročně
<b>Příspěvek na poskytování bydlení s ručením</b>	
<b>Příspěvek na poskytování obecního podporovaného bydlení</b>	pro Prahu a Brno: 58 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 48 tis./byt/ročně

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



# Zvláště zranitelné osoby

**Osoba je zvláště zranitelná pokud je v bytové nouzi a současně splňuje některou z těchto podmínek:**

- a) přísluší nejméně k jedné ze skupin zvláště zranitelných osob podle přílohy č. 4 k tomuto zákonu,
- b) má 3 roky v evidenci zapsán údaj o potřebě bytového podpůrného opatření a nedošlo k uspokojení bytové potřeby.

## Příloha č. 4 zákona:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ohrožené děti</li><li>• Zranitelní mladí dospělí</li><li>• Osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním (vč. podskupiny osob se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování)</li><li>• Oběti domácího násilí</li><li>• Osoby samostatně pečující o dítě</li><li>• Osoby v domácnosti s více dětmi</li><li>• Osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Osaměle žijící osoby starší 65 let</li><li>• 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</li><li>• Oběti trestného činu</li><li>• Váleční veteráni</li><li>• Osoby diskriminované na trhu s bydlením</li><li>• Osoby bez střechy a osoby bez bytu</li><li>• Osoby v dlouhodobé bytové nouzi</li><li>• Osoby v úpadku a osoby v exekuci</li></ul> |
|---|--|



NEVYČÍSLENÉ NÁKLADY  
BYTOVÉ NOUZE



- Nedokončené vzdělání
- Domácí násilí
- Vězeňství
- Kriminalita
- Nezaměstnanost
- Závislosti
- Stigmatizace

?

Úspory, které  
zákon přinese

4,1  
mld.

- Náhradní rodinná péče
- Psychické zdraví
- Fyzické zdraví
- Zdravotnická záchranná služba
- Pohotovostní služby
- Hospitalizace

← VYČÍSLENÉ NÁKLADY  
BYTOVÉ NOUZE

1,4  
mld.

Po pěti letech se roční náklady a vyčíslené úspory zákona téměř vyrovnají

Zdroj: projekce RIA k zákonu, Vládní analytický útvar

# Úspory a náklady zákona

Opatření financovaná dle zákona	Roční náklady v 5. roce dle CBA
Poradenství (KMB) na obcích	483 mil. Kč
Obecní podporované byty	182 mil. Kč
Asistence	611 mil. Kč
Bydlení s garancí pro vlastníky bytu	227 mil. Kč
Krajské úřady a resorty	65 mil. Kč
IT systém	20 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>1, 588 mld. Kč</b>

# Harmonogram

Dokončení vypořádání připomínek v MPŘ	říjen 2023
Předložení materiálu pracovním komisím LRV a vládě	listopad 2023 – květen 2024
Projednání Parlamentem	2024
<b>Účinnost zákona</b>	<b>červenec 2025</b>







# KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

## Udržet klienta ve stávajícím bydlení

- Dávkové poradenství — příspěvek a doplatek na bydlení
- MOP pro řešení nečekaného výdaje spojeného s bydlením
- Pomoc s podáním žádosti o dávky a případný doprovod na úřad
- Dluhová poradna
- Právní poradna

„Můžu zůstat v bytě, na který jsem zvyklý, a daří se mi splácet dluhy. Už lépe rozumím tomu, co všechno je potřeba zařídit, a navíc mi s tím pomáhají. Našli mi i právníka.“

„Jsem senior a bydlím v nájmu. Poté, co mi zemřela manželka, která u nás doma zařizovala všechno kolem bydlení a starala se o účty, nezvládám včas platit nájem a pronajímatel mi hrozí vystěhováním. Mám taky obavy z příštího vyúčtování energií.“





„Jsem senior a bydlím v nájmu. Poté, co mi zemřela manželka, která u nás doma zařizovala všechno kolem bydlení a starala se o účty, nezvládám včas platit nájem a pronajímatel mi hrozí vystěhováním. Mám taky obavy z příštího vyúčtování energií.“

## KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

### Udržet klienta ve stávajícím bydlení

- Dávkové poradenství — příspěvek a doplatek na bydlení
- MOP pro řešení nečekaného výdaje spojeného s bydlením
- Pomoc s podáním žádosti o dávky a případný doprovod na úřad
- Dluhová poradna
- Právní poradna

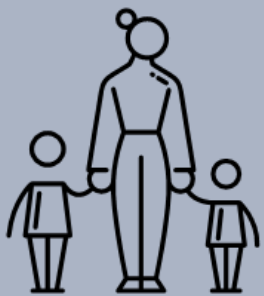
„Můžu zůstat v bytě, na který jsem zvyklý, a daří se mi splácet dluhy. Už lépe rozumím tomu, co všechno je potřeba zařídit, a navíc mi s tím pomáhají. Našli mi i právníka.“

2

### Zajistit klientovi obecní podporované bydlení

- Pomoc s podáním žádosti o byt z fondu obecního podporovaného bydlení
- Asistence v bydlení, pokud ji klient potřebuje

„Musel jsem se stěhovat, ale našel se pro mě obecní byt. A taky mám asistenci v bydlení, která mi pomáhá všechno zvládat.“



„Po rozchodu jsem s dětmi skončila na ubytovně. Je drahá a přitom se mačkáme v jednom pokoji. Chodím do práce, takže bych zvládla platit nájem. Ale když dětem zaplatím vše, co potřebují, nic nenaspořím, a tak nemám na kauci, kterou všichni pronajímatelé chtějí. Taký nevěří, že utáhnu nájem z jednoho platu.“

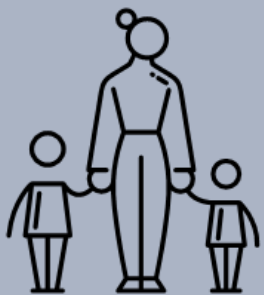
## KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

### Pomoc s hledáním bytu na volném trhu

→ Dávka mimořádné okamžité pomoci (MOP) na kauci

„Dostali jsme se z ubytovny do normálního bytu. Připadám si zase jako člověk! Kauci jsem zaplatila z MOPky.“



„Po rozchodu jsem s dětmi skončila na ubytovně. Je drahá a přitom se mačkáme v jednom pokoji. Chodím do práce, takže bych zvládla platit nájem. Ale když dětem zaplatím vše, co potřebují, nic nenaspořím, a tak nemám na kauci, kterou všichni pronajímatelé chtějí. Taky nevěří, že utáhnu nájem z jednoho platu.“

## KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

### Pomoc s hledáním bytu na volném trhu

→ Dávka mimořádné okamžité pomoci (MOP) na kauci

„Dostali jsme se z ubytovny do normálního bytu. Připadám si zase jako člověk! Kauci jsem zaplatila z MOPky.“

2

### Zprostředkování bytu s garancí

- Napojení na garanta, který zajistí pronájem bytu v systému bydlení s garancí
- Asistence v bydlení, pokud to klientka potřebuje

„Pronajímáme si byt s garancí a konečně máme trochu klid! Kdyby přišla nějaká krizovka, garant nás podrží, než se nám to povede vyřešit. A ta asistence v bydlení mi taky dost pomáhá.“

Garance už nyní fungují v Českých Budějovicích, Moravskoslezském kraji, Plzni, Mostě, Ústí nad Labem aj. Z dobrých praxí vytváří zákon systém dostupný všem ohroženým.



# 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

**Ing. Vít Lesák MSc.**

mob.: +420 705 894 915

e-mail: [vit.lesak@mmr.cz](mailto:vit.lesak@mmr.cz)

**Ministerstvo pro místní rozvoj**

Vedoucí oddělení koncepce dostupného bydlení  
odbor strategií a analýz regionální politiky  
a politiky bydlení

**Mgr. Zuzana Freitas Lopesová**

náměstkyně člena vlády

**Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR**

Na Poříčním právu 1, 128 01 Praha 2

tel.: 950 193 273

mob.: +420 776 278 860

e-mail: [zuzana.freitas@mpsv.cz](mailto:zuzana.freitas@mpsv.cz)

**Ing. Sabina Ludvíková**

mob.: +420 704 992 811

e-mail: [sabina.ludvikova@mmr.cz](mailto:sabina.ludvikova@mmr.cz)

**Ministerstvo pro místní rozvoj**

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

