



Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



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 (Ostrava, Praha, Plzeň, Liberec, Most, Brno, České Budějovice, Písek, Hradec Králové a dal.).
- Ze zákona na 115 ORP, zbylá ORP mají možnost se zapojit dobrovolně.

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

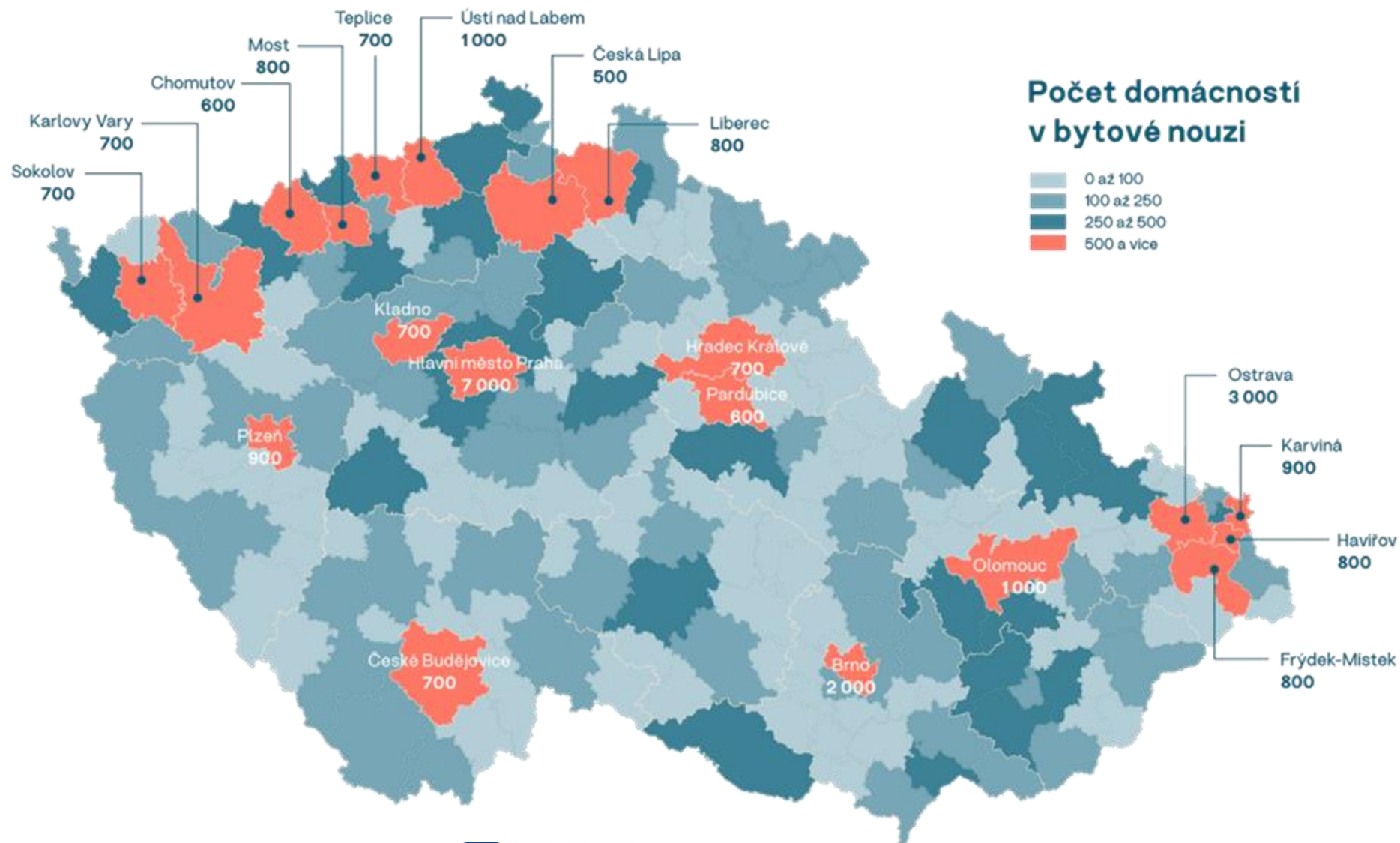
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám.
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému.
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem, Plzeň aj.

3 Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

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



Bytová nouze dle ORP

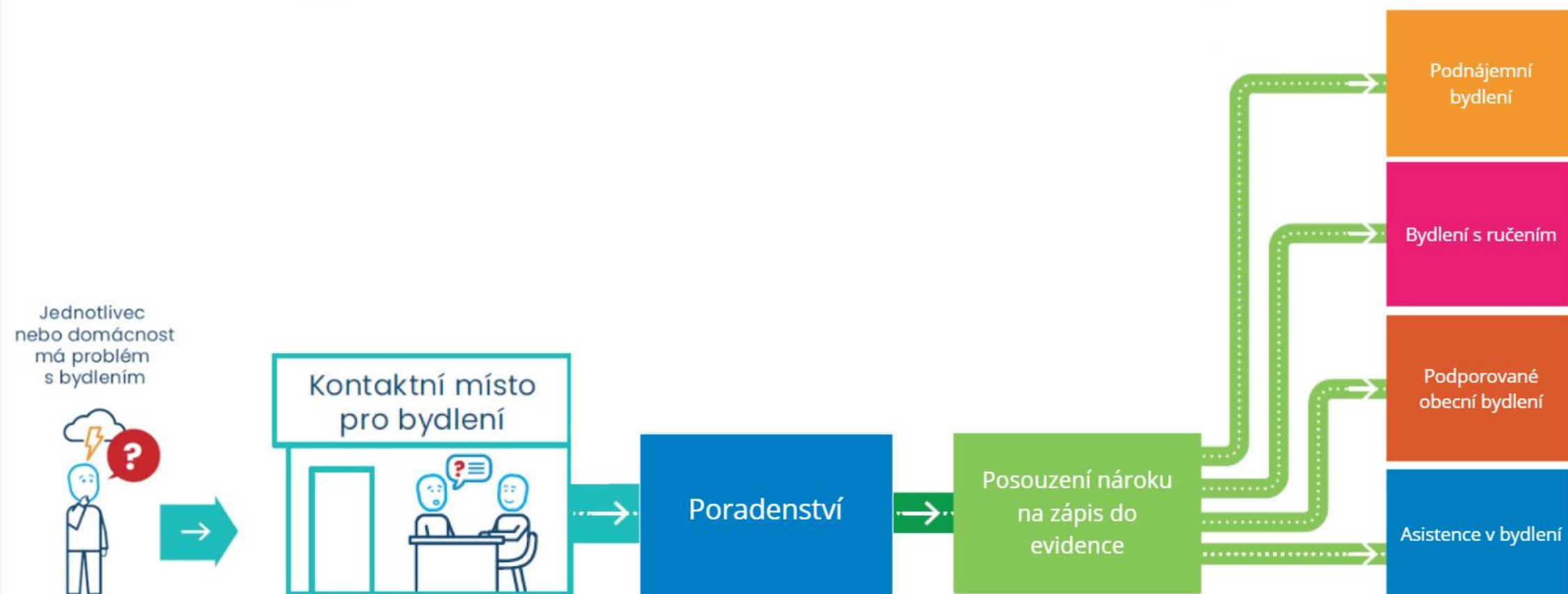




KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ



Fungování kontaktních míst pro bydlení



Poskytování poradenství – týká se vždy bydlení

- provádí se formou **rozhovoru**, pracovník o poskytnutí poradenství provede **záznam v evidenci**
- zahrnuje zejména
 - a) vyhodnocení bytové situace osoby,
 - b) navržení dalšího postupu a
 - c) pomoc při vyhledání, dosažení a udržení vyhovujícího bydlení.

Úředník kontaktního místa pro bydlení s člověkem **probere jeho situaci, posoudí ji (zváží ji) a na základě této úvahy pak člověku navrhne další postup:**

- informování o možnostech bydlení ve správním obvodu kontaktního místa, které jsou dostupné a vhodné pro žadatele,
- obecné informování o právech a povinnostech nájemce nebo podnájemce bytu,
- pomoc s orientací v dávkovém systému a doporučení uplatnění nároku na konkrétní dávky
- doporučení dalších podpůrných služeb (sociálního odboru obce, poskytovatele sociálních služeb, vč. dluhových poraden, bezplatné nebo placené právní poradny, poskytovatele pobytových služeb a podobně), včetně předání kontaktu

Poskytování poradenství – týká se vždy bydlení

Pomoc při vyhledání, dosažení a udržení vyhovujícího bydlení zahrnuje zejména:

- pomoc s **orientací na trhu s bydlením** nebo přímo pomoc s **vyhledáním vyhovujícího bydlení** na internetových stránkách realitních zprostředkovatelů,
- pomoc s **oslovením potenciálního pronajímatele** bytu,
- pomoc s **komunikací s pronajímatelem**,
- základní informování o **možnostech řešení dluhů** souvisejících s bydlením (nezahrnuje komplexní poradenství, pro které může úředník osobu odkázat na odborné služby),
- **pomoc s přípravou jednoduchých formulářových podání, např.**
 - Úřadu práce, která souvisejí s bydlením, např. žádosti o příspěvek na bydlení nebo žádosti o doplatek na bydlení,
 - Okresní správě sociálního zabezpečení, např. žádostí o vdovský či sirotčí důchod,
- **pomoc s přípravou žádosti o zápis údaje** o potřebě podpůrného opatření do evidence.

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">• Ohrožené děti• Zranitelní mladí dospělí• Osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním (vč. podskupiny osob se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování)• Oběti domácího násilí• Osoby samostatně pečující o dítě• Osoby v domácnosti s více dětmi• Osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby | <ul style="list-style-type: none">• 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 |
|---|---|



PODPŮRNÁ OPATŘENÍ



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.



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 státní příspěvek, který přiznává krajský úřad.



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.

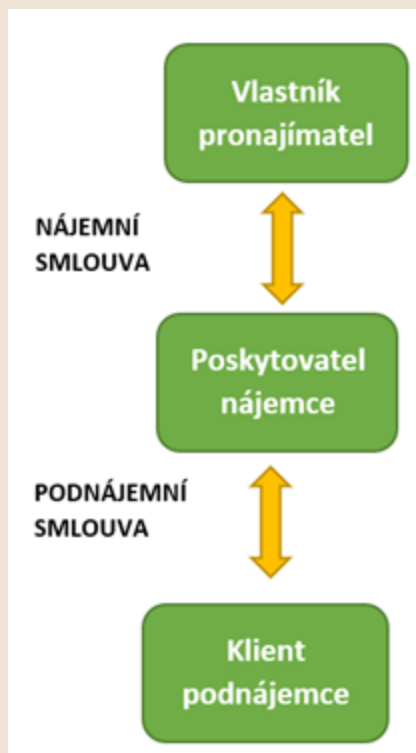


Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení

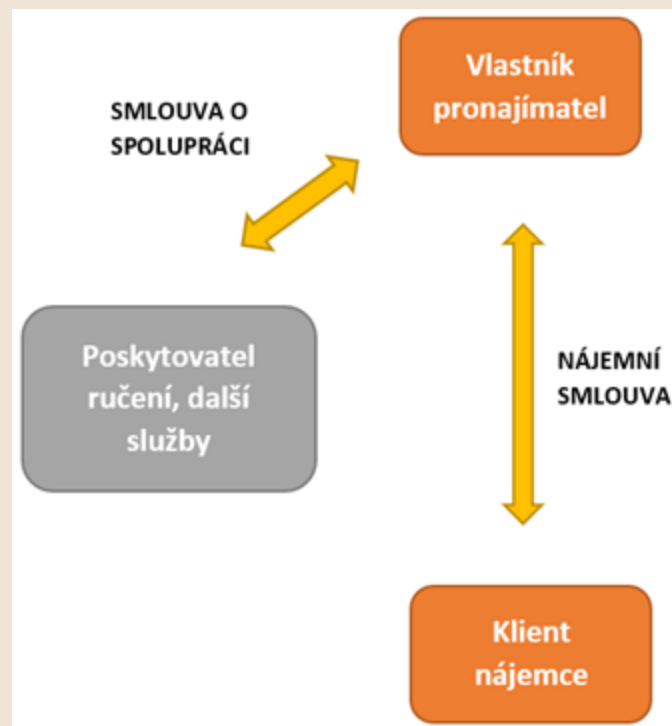
= dva možné modely spolupráce poskytovatele s pověřením se **soukromými vlastníky**.

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, 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 (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.



Asistence v bydlení



Je jedním z podpůrných opatření podle zákona o podpoře v bydlení – s její pomocí si lidé dokáží získané 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 zákoně o sociálních službách) – proto upravena v zákoně o podpoře bydlení.



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. 2 roky (přezkoumání potřeby vždy po roce).



Nespolupráce s asistencí může být výpovědním důvodem.



Financování

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

Typ příspěvku	Navrhovaná výše dle návrhu nařízení vlády
Asistence v bydlení	92 000 Kč na 1 případ /rok
Příspěvek na správu	1-50 bytů: 21 tis./byt/rok 51 a více bytů: 13 tis./byt/rok
Navýšení příspěvku na správu při první výplatě	pro Prahu a Brno: 23 tis./byt jednorázově pro zbytek ČR: 15 tis./byt jednorázově
Příspěvek na poskytování podnájemního bydlení NEBO	pro Prahu a Brno: 46 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: 67 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 57 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. **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 a příjem vyúčtování.
4. **Doplňkově - kontrola** ve vztahu k poskytování podpůrných opatření
(vykonává hlavně KMB).





HLAVNÍ ZMĚNY V ZPB



Vetší změny v původním návrhu zákona 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 1.7.2027, 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 (v MPŘ)
- NV o síti kontaktních míst (OPT-IN ORP osloveny dopisem ohledně zařazení do základní sítě, postupně se vyjadřují, v červnu MPŘ)
- NV o navýšení násobku životního minima pro provádění příjmového testu v rámci závazného stanoviska ÚP (na 1,6 násobek)
- Vyúčtovací vyhláška
- Vyhláška s činnostmi asistence



Další kroky pro implementaci

Informační systém – Evidence podpory bydlení

- dokončuje se business a funkční analýza; pro MMR vyvíjí MPSV (Karel Trpkoš), testování na konci léta

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



Děkuji za pozornost a spolupráci na zavádění zákona do praxe

Kontakt

Barbora Špicarová Stašková

e-mail: barbora.staskova@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Náměstkyně

Oddělení koncepce dostupného bydlení

Odbor politiky bydlení

Tel.: +420 224 864 015

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

www.mmr.gov.cz

<https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot>

