



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Zákon o podpoře v bydlení**

**porada Ministerstva vnitra s řediteli krajských  
úřadů a Magistrátu hlavního města Prahy 1. 2. 2023**

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

# 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.

# Harmonogram přípravy zákona o podpoře v bydlení


## Realizováno 2022

- **8 mezíresortních jednání s MPSV** – konzultace a upřesnění základních pilířů zákona
- **Nalezen konsensus MMR a MPSV** – společné shrnutí zákona pro jednání koaličních stran
- Zahájena práce na **RIA** ve spolupráci s analytickým týmem ÚV ČR
- Probíhají **konzultace s MF a MV (zejména financování)**
- **Jednání s Asociací krajů** (listopad) a **SMOČR** (prosinec), konzultace s dalšími obcemi a kraji
- Zahájena práce na **paragrafovém znění** odborem legislativně právním MMR
- Setkání **mezíresortní a dvou vnějších pracovních skupin** pro dopracování zákona
- Průběžné konzultace s kluby koaličních stran
- Jednání s MPSV k asistenci (vztah k zákonu o sociálních službách)
- Práce na tématech klíčových pro dopracování – ve spolupráci s **MPSV, MV, MF**

## Plán do března 2023

- další jednání s Asociací krajů a SMOČR
- Série cca 10 meziresortních PS (asistence, financování, prioritní skupiny, garance apod.)
- 3. setkání **externí pracovní skupiny** se zástupci zastřešujících organizací (obce, kraje, pronajímatelé, nájemci, cílové skupiny, neziskový sektor vč. poskytovatelů soc. služeb, akademici)
- Dopracování **RIA**
- Dopracování **paragrafového znění a konzultace s klíčovými aktéry před MPŘ**

## Výhled na 2023–2024

- 2023 – meziresortní připomínkové řízení, předložení Legislativní radě vlády
  - 2024 – projednání vládou a Parlamentem
  - 2025 – platnost zákona
- 

# Chystaný zákon je jen jedním ze stavebních kamenů



# Další realizované kroky v oblasti bydlení

## **Cenové mapy** - MF ve spolupráci s MMR a MPSV (do konce roku 2023)

- Potřeba pro nastavení stropů nájemného v bytech s garancí v zákoně, pro stropy nájemného v dotačních titulech SFPI a MMR, pro optimalizaci nastavení normativů dávek na bydlení apod.
- Hledání adekvátních zdrojů dat a metodologie, důraz na kvalitu a současně rychlost (využitelnost do konce roku 2023)

## **Podněty pro legislativní změny v nájemních vztazích**

- Vnímáme potřebu lidí žít v nájemním bydlení, které je stabilní a ve kterém nejsou odkázáni na opakované uzavírání krátkodobých smluv.
- Na druhou stranu chceme také chránit poctivé pronajímatele před nájemci, kteří náležitě neplní své povinnosti.
- **Hledáme proto způsob, jak zjednodušit a zrychlit proces vyklizení nemovitostí a zároveň i v takových případech zajistit nájemci adekvátní ochranu.** Analyzujeme jednotlivé varianty změny právní úpravy, hledáme vhodné řešení a jednáme s partnery (SON, ANB, MSp, MF aj.)

## **Pilotní programy na podporu využívání neobsazených bytů pro potřebné skupiny** (od února 2023)

- Spolupráce MMR a IOM: příspěvky a služby pro majitele bytů, které min. 6 měsíců nebyly nabízeny na trhu a které by byly poskytnuty rodinám uprchlíků z války na Ukrajině
- Spolupráce MMR a MPSV: nová výzva OPZ+ na podporu sociálních realitních agentur zejména pro rodiny uprchlíků, které dlouhodobě zůstávají v nouzovém ubytování

## Kolik lidí v ČR je dotčeno problémy s bydlením?

Lidé v bytové nouzi	76–165 tisíc lidí	35–62 tisíc domácností
Lidé ohrožení bytovou nouzí	320–400 tisíc lidí	130–190 tisíc domácností z toho cca 100 tisíc dětí
Nadměrné náklady na bydlení (více než 40 % příjmů)	440–500 tisíc lidí <b>2022: 750 tisíc lidí</b>	300–350 tisíc domácností z toho 1/3 seniorské domácnosti

Zdroj: [Zpráva o vyloučení z bydlení 2021](#)

**A výrazný nárůst (cca o 30 %) ohrožených domácností kvůli rostoucím cenám energií, rekordnímu růstu cen, vlivem války na Ukrajině aj.**

# Co přinese zákon o podpoře v bydlení

- **Prevenici a snížení počtu lidí v bytové nouzi**
- Rozšíření **cenově dostupného bydlení** v obcích
- **Ujasnění pojmů a rolí** jednotlivých aktérů v systému bydlení
- Pravidelné **mapování bytové nouze**
- **Kontaktní místa pro bydlení** pro ověření bytové nouze a koordinaci místního systému vč. kontrol
- **Poradenství** sloužící k získání či udržení bydlení (právní, dluhové, sociální, realitní...)
- **Asistenci v bydlení** (dnes chybí systémové financování)
- **Podporu při hrazení kaucí**, výpadku příjmu apod.
- Cíleně vytvářený obecní **systém podporovaného bydlení** (s finanční motivací)
- **Systém bydlení s garancí** (formou záruky ze strany státu pro soukromé pronajímatele)
- Předvídatelné **finanční zajištění všeho výše zmíněného**



# Pilíře reformy

## **I. Kontaktní místa pro bydlení na obcích**

- Poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola a sběr dat
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 10 městech
- Uvažujeme o kontaktních místech na každém ORP

## **II. Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce**

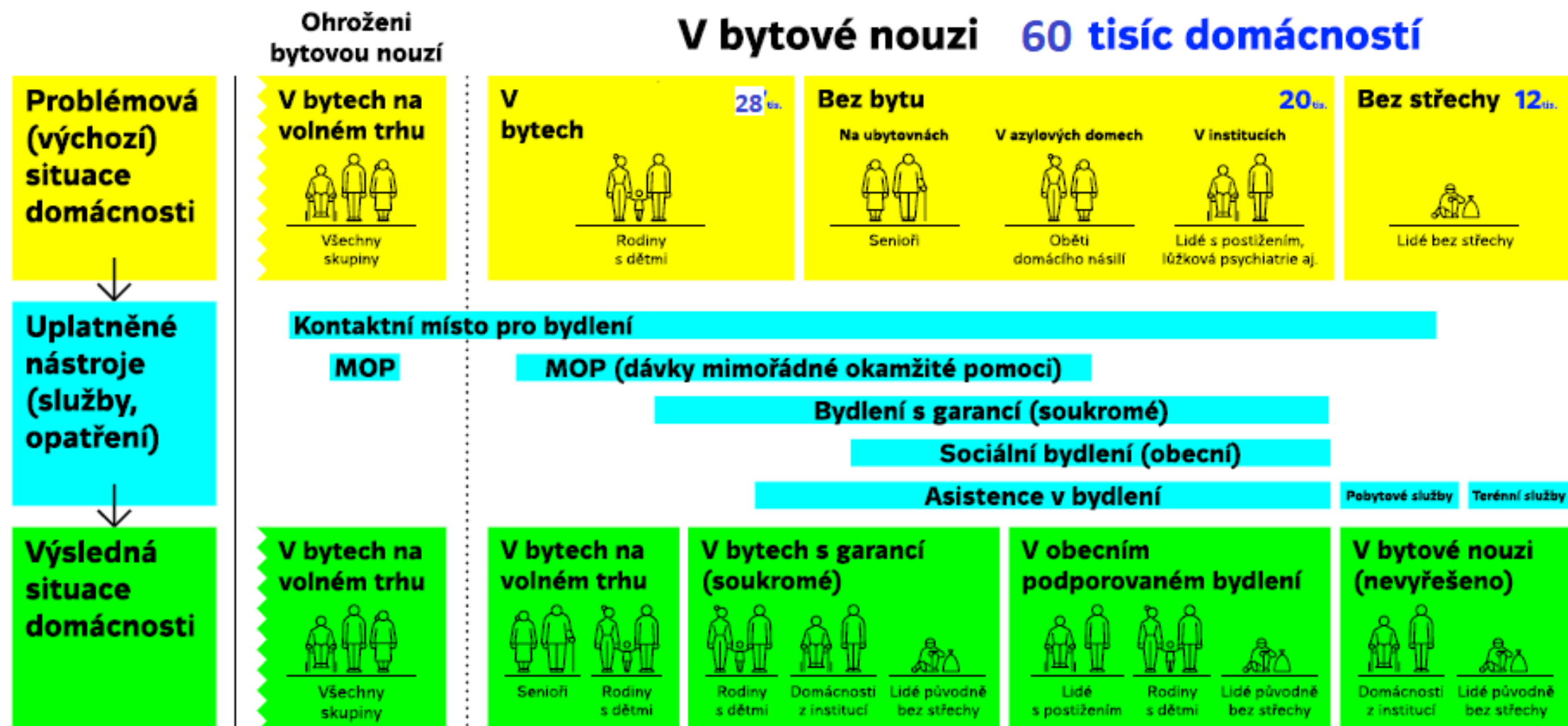
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most a Praha

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

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



# Jak funguje podpora v bydlení podle navrhovaného zákona



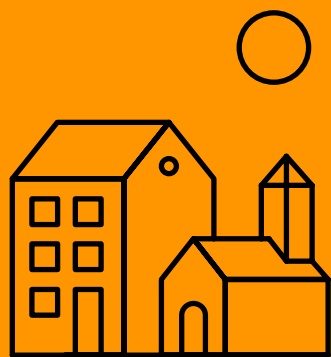
# **Jak funguje podpora v bydlení z pohledu aktérů**



OBEC S ROZŠÍŘENOU  
PŮSOBNOSTÍ, KTERÁ  
ZAKLÁDÁ KMB

## CO DĚLÁ KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ

- **Analýza bytové nouze**  
KMB mapuje bytovou nouzi v obcích v obvodu ORP — zpracovává analýzu bytové nouze a doporučení pro rozvoj podpory v bydlení.
- **Poradenství a podpůrná opatření**  
KMB poskytuje poradenství, posuzuje bytovou situaci a rozhoduje o podpůrných opatřeních.
- **Služba klientům a koordinace**  
KMB plní koordinační roli a propojuje klienty s poskytovateli specializovaného poradenství, asistence, s garanty, se sociálními a bytovými odbory v místě jejich bydliště, s Úřadem práce.
- **Evidence klientů, garantů, asistentů**  
KMB vede evidenci žadatelů o bydlení a poskytovatelů garancí a asistence v území ORP.
- **Přístup do databází**  
KMB nahlíží do evidencí bytů zapojených v systému (obecních i soukromých), do OK systému apod.
- **Přehled poraden**  
KMB vede přehled dluhových a právních poraden, uzavírá smlouvy pro potřebné kapacity.
- **Sledování dopadů**  
KMB sleduje dopady podpůrných opatření a rozhoduje o jejich případném prodloužení.
- **Kontrola kvality**  
KMB ve spolupráci s krajským úřadem kontroluje kvalitu bytů a definované standardy poskytování asistence a bydlení s garancí.



OBEC

# ROLE OBCE V SYSTÉMU PODPORY V BYDLENÍ

→ **ZAPOJENÍ OBCE DO SYSTÉMU PODPORY V BYDLENÍ JE DOBROVOLNÉ A PODPOŘENÉ FINANČNÍM KRYTÍM.**

→ **Spolupráce**

Obec spolupracuje s KMB na příslušném ORP — její obyvatelé tam mohou žádat o pomoc, když jim hrozí ztráta bydlení, nebo když bydlení nemají.

→ **Podporované bydlení v rámci obecního bytového fondu**

V návaznosti na výsledky mapování bytové nouze může obec v rámci svého obecního bytového fondu vytvářet systém podporovaného bydlení, na který může čerpat příspěvek od státu (kraje).

→ **Informování**

Obec informuje KMB o svých disponibilních bytech. KMB jí pak doporučuje prověřené žadatele o bydlení, včetně doporučení asistence v bydlení.

→ **Poslední slovo**

Finální výběr klienta a přidělení bytu zůstává v kompetenci obce.

→ **Asistence a sociální pracovníci**

V rámci svého sociálního odboru či příspěvkové organizace může obec zažádat o pověření k výkonu asistence a zaměstnat své sociální pracovníky, na které bude čerpat příspěvek.

→ **Role garanta**

Obec se může stát garantem (např. přes příspěvkovou organizaci města a sjednávat dohody se soukromými majiteli).



NESTÁTNÍ  
NEZISKOVÁ ORGANIZACE

## ROLE NEZISKOVKY V SYSTÉMU PODPORY V BYDLENÍ

### → **Specializované poradenství**

Podle typu své činnosti může NNO poskytovat specializované poradenství klientům, které k ní posílá KMB. KMB s ní uzavírá smlouvy na potřebné kapacity.

### → **Asistence a sociální pracovníci**

NNO může požádat o pověření k výkonu asistence v bydlení a zaměstnat své sociální pracovníky, na které bude čerpat státní příspěvek dle počtu podpořených domácností.

### → **Role garanta**

Neziskovka se může stát garantem a vybrat si pro sebe nejvhodnější způsob poskytování garancí. Na poskytování garancí bude čerpat státní příspěvky dle počtu zajištěných bytů a podpořených domácností.

### → **Naděje pro dlouhodobé klienty**

Pro dlouhodobé klienty NNO bude konečně existovat nabídka, jak se dostat do stabilního bydlení.



SOUKROMÝ  
VLASTNÍK BYTU

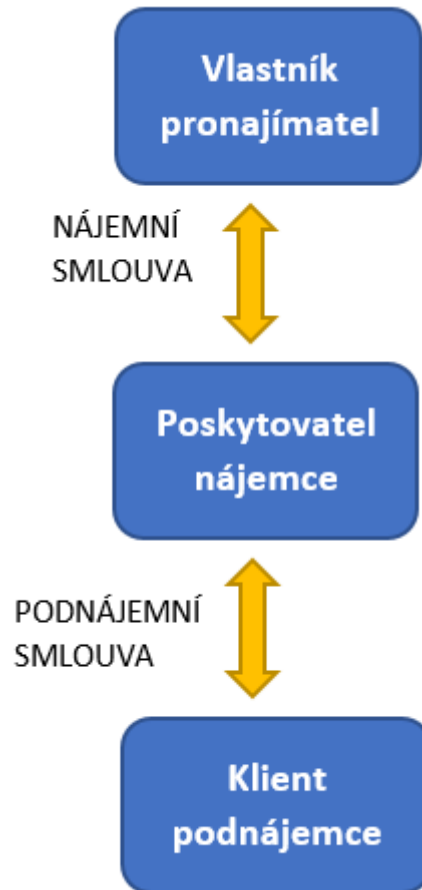
## ROLE VLASTNÍKA BYTU V SYSTÉMU PODPORY V BYDLENÍ

- **Možnost volby**  
Vlastník poskytne svůj soukromý byt do systému na určitou dobu a vybere si pro sebe nejvhodnější způsob — nájem a podnájem nebo smlouva s klientem napřímo.
- **Tržní nájemné**  
Za poskytnutí bytu získá místně obvyklé tržní nájemné.
- **Vhodný byt**  
Nabízený byt musí splňovat základní stavebně technické standardy a nesmí se nacházet v segregované lokalitě.
- **Garance**  
Díky spolupráci s garantem je vlastníkově garantována úhrada nájmu a případných škod, a to po dobu až 3 let.
- **Služby garanta**  
Garant může poskytovat i další servis, aby vlastník neměl s poskytováním bytu zbytečnou administrativní zátěž. Když nastane problém, vlastník ho řeší především s garantem.
- **Kauce**  
Vlastník může od ubytovaného klienta požadovat kauci.
- **Asistence pro klienta**  
Klient ubytovaný v soukromém bytě může čerpat asistenci v bydlení, pokud ji potřebuje. Vlastník bytu tak má jistotu, že klient bude včas platit nájem, dobře vycházet se sousedy a bude se o byt dobře starat.

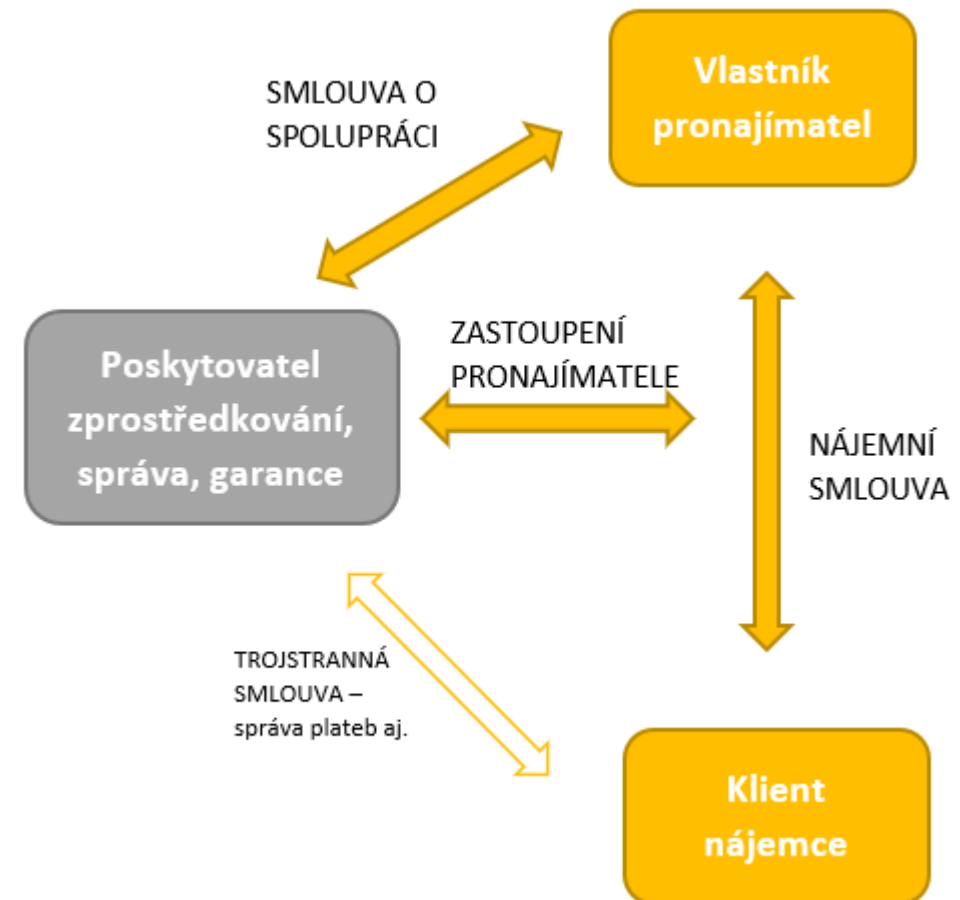
# Bydlení s garancí pro majitele bytů

= **dva možné modely spolupráce** poskytovatele s pověřením (např. obec, registr. poskyt. soc. služeb a další) se soukromými vlastníky. Poskytovatel získá na tyto činnosti státní příspěvky.

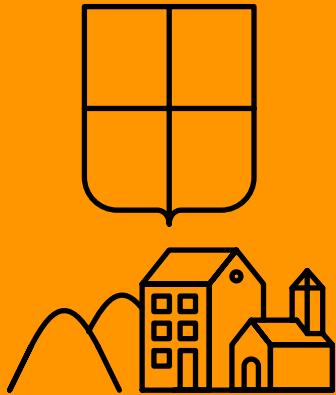
## A. Poskytování podnájemního bydlení



## B. Poskytování garancí





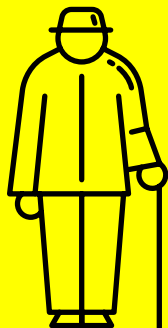


KRAJ V PŘENESENÉ PŮSOBNOSTI  
(KRAJSKÝ ÚŘAD)

## ROLE KRAJE V SYSTÉMU PODPORY V BYDLENÍ

- **Informovanost**  
Kraj shromažďuje informace o stavu bytové nouze od ORP v rámci kraje.
- **Komunikace**  
Kraj komunikuje průběžně s koordinátory KMB o stavu zajištění bydlení pro žadatele v dané ORP; řeší stížnosti a odvolání.
- **Evidence**  
Kraj vede evidenci bytů vložených do systému podporovaného bydlení a bytů s garancí.
- **Pověření**  
Kraj vydává či odebírá pověření k výkonu asistence a pověření k výkonu činnosti garanta.
- **Finanční podpora**  
Kraj zprostředkovává několik forem finanční podpory: příspěvek na činnost KMB; prostředky na výkon činnosti garanta a služby asistence v bydlení; příspěvky na byty zařazené do fondu bydlení s garancí; příspěvek pro obce, které vloží své byty do fondu podporovaného bydlení.

# **Jak funguje podpora v bydlení z pohledu klientů**



„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

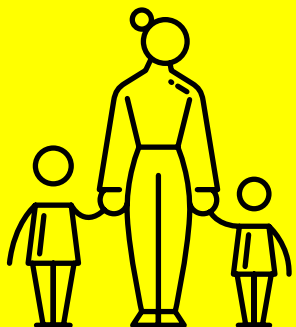
„Můžu zůstat v bytě, na který jsem zvyklý, a daří se mi splácet dluhy. Už lépe rozumím tomu, co všechno je potřeba zařídit, a navíc mi s tím pomáhají. Našli mi i právníka.“

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.“

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.“



„Mám dlouhodobé zdravotní potíže, ze kterých se už asi nedostanu. Povedlo se mi dostat do azylového domu, ale napořád tu zůstat nemůžu a nemám kam jít. Chtěla bych už něco stabilního. Žiju v neustálém strachu, že mě zase vyhodí z bytu.“

## KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1. Zmapování situace klientky a poradenství, kde hledat řešení.
2. Doporučení, aby klientka podala žádost o byt z obecního fondu podporovaného bydlení nebo bydlení s garancí — klientka patří do prioritní skupiny.
3. Pokud klientka souhlasí s podmínkami, mohou následovat další kroky.
4. Sociální šetření a doporučení využít asistenci v bydlení.
5. Klientka je v evidenci žadatelů o byt a čeká.
6. KMB zmapuje kapacity — obvolá 5 obcí a 3 garanty ze seznamu a najde vhodný obecní byt v režimu BZÚ, který je v místě trvalého bydliště klientky.
7. Klientka s podporou koordinátorky nebo koordinátora podá žádost o vytipovaný obecní byt a dostane na výběr ze dvou poskytovatelů asistence.
8. Prohlídka bytu i s pracovníkem asistence.
9. Klientka souhlasí s pronájmem nabízeného bytu a asistencí v bydlení. Pronájem schválí rada města. Podepíše se smlouvy.
10. Klientka se stěhuje do bytu. Nasmlouvaná asistenční služba jí pomáhá se zabydlením.

# Role krajských úřadů

## **Metodické vedení a kontrola**

- Ve vztahu k výkonu KMB, asistence a garantům

## **Řešení odvolání**

- Jako nadřízený správní orgán vůči KMB

## **Pověření**

- Krajský úřad uděluje či odebírá pověření k výkonu asistence v bydlení a pověření k výkonu činnosti garanta

## **Výplata státních příspěvků**

Krajský úřad vyplácí několik forem finanční podpory:

- příspěvky na asistenci v bydlení
- příspěvky na byty v rámci bydlení s garancí pro majitele bytů (byty u soukromých vlastníků)
- příspěvek pro obce, které pronajmou své byty v rámci obecního podporovaného bydlení

# Role krajských úřadů ve vztahu ke KMB

- **metodické vedení a kontrola plnění standardů kontaktních míst pro bydlení (na základě metodik MMR)**
  - specifika: metodická setkání, případové konzultace, informování, sdílení dobré praxe
- **odvolací orgán (jako nadřízený správní orgán vůči KMB)**
  - specifika: odvolání žadatelů proti rozhodnutí o podpůrném opatření (předchází mu posouzení bytové nouze) nebo prioritizaci
- **metodické podpora pro KMB v souvislosti s tvorbou analýz a doporučení rozvoje bydlení (dle metodik MMR)**

# Role krajských úřadů ve vztahu k asistenci v bydlení

- **metodické vedení a dohled nad plněním standardů asistence v bydlení**
  - specifikace: metodická setkání, případové konzultace, informování, sdílení dobré praxe
- **vydávání pověření k výkonu asistence v bydlení**
  - specifikace: formální úkon, ověření registrace soc. služby
- **odnímání pověření k výkonu asistence v bydlení**
  - specifikace: na základě podnětů, stížností, dat – sankce pro poskytovatele asistence v bydlení (bude ještě upřesněno)
- **rozhodování o nároku na příspěvky na asistenci v bydlení**
  - posouzení, zda jsou doloženy všechny dokumenty:
    - 1. rozhodnutí o bytové nouzi (podpůrné opatření a prioritizace)
    - 2. smlouva o poskytování asistence mezi klientem a poskytovatelem
- **výplata příspěvků na asistenci v bydlení - 1x ročně**





# Role krajských úřadů ve vztahu k bydlení s garancí

- **metodické vedení a dohled nad činností garantů**
  - specifikace: metodická setkání, sdílení dobré praxe
- **vydávání pověření k výkonu garancí**
  - specifikace: formální úkon, ověření podmínek pro garanta
- **odnímání pověření k výkonu garancí**
  - specifikace: na základě podnětů a stížností – sankce pro garanty (bude ještě upřesněno)
- **odvolací orgán při kontrole kvality bytů v bydlení s garancí**
  - specifikace: kontrolu kvality bytů v bydlení s garancí provádí primárně KMB, kraj odvolacím orgánem, může provádět rovněž správní přezkum
- **rozhodování o nároku na příspěvky na garance** - posouzení, zda jsou doloženy všechny dokumenty:
  - 1. rozhodnutí o bytové nouzi (podpůrné opatření a prioritizace)
  - 2. nájemní smlouva
  - 3. smlouva o spolupráci mezi poskytovatelem garancí a majitelem
  - 4. rozhodnutí KMB o tom, že je byt vhodným bytem
  - 5. smlouva o asistenci (pokud u klienta rozhodnuto i o tomto podpůrném opatření)
- **výplata příspěvků na garance** - 1x ročně
- **finanční kontrola využívání příspěvků na garance** - kontrola, zda jsou prostředky na zvláštním účtu využívány jen na zákonem určené účely

# Role krajských úřadů ve vztahu k obecnímu podporovanému bydlení

- **odvolací orgán při kontrole kvality bytů v bydlení s garancí**
  - specifikace: kontrolu kvality bytů v bydlení s garancí provádí primárně KMB, kraj odvolacím orgánem, může provádět rovněž správní přezkum
- **rozhodování o nároku na příspěvek na kompenzaci pro obce - posouzení, zda jsou doloženy všechny dokumenty:**
  - 1. rozhodnutí o bytové nouzi (podpůrné opatření a prioritizace)
  - 2. nájemní smlouva
  - 3. rozhodnutí KMB o tom, že je byt vhodným bytem
  - 4. smlouva o asistenci (pokud u klienta rozhodnuto i o tomto podpůrném opatření)
- **výplata kompenzací pro obce - 1x ročně**

# Financování nástrojů v zákoně

## 1) Kontaktní místa pro bydlení

- Vykonává obecní úřad v rámci přenesené působnosti, financováno v rámci **příspěvku na výkon státní správy v přenesené působnosti (jeho navýšení)**
- Propočet potřebné alokace – MV vychází při stanovení z RIA
- Kombinace paušální a výkonové složky

## 2) Krajské úřady

Výkon agendy založené zákonem v přenesené působnosti

- Stanovení počtu odpovídajících úvazků → navýšení stávající stavu
- MV vychází při vyčíslení a obhájení potřebnosti z informací v RIA, lze stanovit odlišně podle dopadů na daný kraj

# **Způsob financování fakultativně realizovaných nástrojů**

## **3) Asistence, bydlení s garancí, obecní podporované bydlení**

- **Transfer ze státního rozpočtu na účet kraje, peníze přerozděluje krajský úřad v přenesené působnosti**
- Finanční vypořádání a rozpočtová pravidla → speciální právní úprava v zákoně o podpoře v bydlení (obdobně jako u příspěvku na provoz dětských skupin)
- Obce - založení nových účelových znaků (samostatný pro každý typ příspěvku – bydlení s garancí pro majitele bytů, asistence, kompenzace u obec. podpor. bydlení)
- Ostatní poskytovatelé podpůrných opatření (mohou být poskyt. bydlení s garancí a poskyt. asistence) - vyhláška stanoví, co jsou povinni vykazovat (tabulka pro kontrolu výdajů), účet u ČNB

## Kontakty

**Ing. Vít Lesák MSc.**

mob.: +420 705 894 915

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

**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**

Vedoucí oddělení koncepce dostupného  
bydlení

odbor strategií a analýz regionální politiky  
a politiky bydlení

**Ministerstvo pro místní rozvoj**

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

Mobil: +420 776 278 860

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