# Dny nájemního bydlení

SON
SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ ČR

# 2022

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Za podpory projektu: „Odborné bytové poradenství v roce 2022“

# OBSAH


Jak se stát postará o bydlení lidem, kteří neodpovídají kritériím? ... 3
Význam nájemního bydlení v rámci IUT (Mezinárodní unie nájemníků) ... 4
Možné podoby podpory družstevní bytové výstavby ... 5
Politika bydlení ... 7
Jak dál s nájemním bydlením v období Green Dealu ... 8
Přehled současných programů a informace o budoucích programech SFPI ... 10
Aktuální situace na realitním trhu z pohledu realitních zprostředkovatelů ... 13
Senioři a nájemní bydlení ... 14
Příspěvek na bydlení ... 15
(Ne)dostupné nájemní bydlení ... 17
Dostupné seniorské bydlení v praxi ... 18


## Dny nájemního bydlení 2022


**Sborník konference, neprodejné**
Vydala Media Advice 2023



**© Media Advice, s. r. o., 2023**




# JAK SE STÁT POSTARÁ O BYDLENÍ LIDEM, KTEŘÍ NEODPOVÍDAJÍ KRITÉRIÍM?


***Stanislav Křeček, čestný předseda SON a veřejný ochránce práv České republiky, veřejný ochránce práv***


*Podle mého názoru v budoucnu bude třeba uvažovat stejnou cestou jako je zajišťování sociálních zdravotních služeb. Každý má v našem státě nárok na zdravotní ošetření. I když se to může zdát jako revoluční řešení, domnívám se, že tudy se bude muset společnost ubírat. Že lidé budou mít nárok na bydlení a stát bude povinen jim je zajistit. Vyloučené lokality se množí, lidé vydávají za bydlení částky, které jsou nad jejich dlouhodobé možnosti, přibývá domácností, které se díky současným nákladům na bydlení dostávají do dluhové pasti.*

Nájemní bydlení se dotýká občansko-právních vztahů, které sice do oblasti veřejné ochrany práv obecně nespadají, výjimkou jsou některé konkrétní situace související s diskriminací.

## OBČANSKÝ ZÁKONÍK NENÍ PODPOROU

Při přípravě Občanského zákoníku probíhaly diskuse nad ustanoveními, za jakých podmínek se může zvyšovat nájem. Je stanoveno, že nájem lze zvyšovat pouze v určitých časových odstupech a nesmí jednorázově přesáhnout 7 % a za tři roky 21 %. Tato ustanovení ale popisovaný problém neřeší a jsou to mrtvá ustanovení. Důvodem je dovětek – pokud se strany nedohodnou jinak.

V nájemních vztazích není svoboda rozhodování.

Jsou řešeny praktické otázky, nikoliv výhled, kam bydlení směřuje. Nikdo dosud neodpověděl na to, jak zajistit bydlení lidem, kteří se dostali do patové situace.

## ŘEŠÍ SE DISKRIMINACE, NIKOLIV PODSTATA PROBLÉMU

Příkladem je situace občana jednoho moravského města, který si stěžuje, že mu město nepřidělilo byt, protože je Rom. Město se brání ustanovením Občanského zákoníku, který stanoví pro tuto velikost bytu 5+1 maximální počet 8 osob. Rodina však čítá 14 osob. Občan si stěžuje, že byt nedostal proto, že je romské národnosti. Na čí straně je pravda? Občan se v této situaci objektivně nemůže dostat k bytu, protože takový byt, který by splňoval podmínky pro 14 člennou rodinu není a město musí konat v souladu s legislativou a byty nesmí přetěžovat. Vlastní dům si tento občan postavit nemůže, protože na něj nemá prostředky. V současné době tato velká rodina bydlí v bytě 1+1.

Druhý případ se také týká občana romské národnosti, který si plánoval podnajmout družstevní byt. Na základě zjištění národnosti podnájemníka přijalo družstvo usnesení zakazující podnájem bytu cizincům a Romům. Člen družstva tedy nemohl Romovi byt podnajmout. Řešíme obecnou diskriminaci, ale neřešíme problém – tedy získání bytu.

## KDO TEDY MÁ DÁT BYT TĚM, KTEŘÍ SE K NĚMU NEMOHOU DOSTAT?

Chybí systém, který by zajišťoval přístup k bytu lidem, kteří z nějakých důvodů neodpovídají kritériím.

Jsou lidé, kteří nemají na vlastnické ani na nájemní bydlení. Tím se nikdo nezabývá. Pro tyto skupiny je nutné vymyslet něco nového. Řešení se hledá dlouhodobě, ale stále se nenachází. Je nutné navrhnout nový systém bydlení.

## JAKÁ BY MĚL BÝT PODOBA SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ?

Pro optimální model sociálního bydlení se stále hledá cesta. O zákonu o sociálním bydlení se hovoří, otázkou je zda a v jaké podobě bude, je nutné vyřešit také objem finančních prostředků, který byl byl k dispozici.

Je to problém etnik nebo určitých skupin obyvatel? Kdo by měl vlastně na sociální bydlení mít nárok? ■

Plné znění prezentace Stanislava Křečka, čestného předsedy SON a veřejného ochránce práv České republiky, naleznete zde

# VÝZNAM NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V RÁMCI IUT (MEZINÁRODNÍ UNIE NÁJEMNÍKŮ)

***Barbara Steenbergen, International Union of Tenants (IUT), Member of the Executive Committee***

*IUT vyzývá vlády, Radu EU, Komisi ERU a Evropský parlament, aby jednaly neprodleně a to tak, aby se zabránilo dalšímu růstu nákladů na bydlení a byla zajištěna ochrana nájemců.*

Bytová a energetická krize nepostihla pouze Českou republiku. Zejména s rychlým růstem cen energií se v současné situaci potýká řada evropských zemí. Náklady na bydlení jsou největším výdajem domácnosti. Současná míra inflace v EU je 11,5 %, v ČR 15,5 %.

Nejohroženější skupinou bytové a energetické krize jsou nájemci.

V nájmu bydlí téměř 30 % domácností. Z toho 23,1 % u soukromých pronajímatelů, 5,7 % v rámci sociálního bydlení.

## ALARMUJÍCÍ JE NÁRŮST CEN ENERGIÍ

Průměrný nárůst cen energií v zemích Evropské unie je o 38,7 %.

| | |
|---|---|
| 99,7 % | v Nizozemsku |
| 71,7 % | v Itálii |
| 43,5 % | v Německu |
| 33,7 % | v Polsku |
| 19,0 % | na Slovensku |
| 14,2 % | v České republice |

## IUT PLÁN OCHRANY NÁJEMCŮ

1. Vyvinout politiku stabilizace a kontroly nájemného, aby se zabránilo zvyšování nájemného dle inflace a omezení zvyšování nájemného zejména v soukromém nájemním sektoru.

2. Stanovit cenový strop pro zákaznickou spotřebu energie.

3. Žádné omezení dodávek energií pro domácnosti finančně zatížené zvyšujícími se cenami energií.

4. Musí být zaveden princip neutrality nákladů na bydlení: jakékoli zvýšení nájemného musí být alespoň plně vyváženo úsporami energie. V případě, že renovace vedou ke zvýšení nájemného nebo nejsou nákladově neutrální, musí být nájemci chráněni.

5. Zákaz vystěhování nájemců, kteří zaostávají se svými platbami ze shora uvedených důvodů.

6. Dlouhodobá kompenzace zvýšených nákladů na energie ze strany vlád pro domácnosti s nízkými a středními příjmy (příspěvky na bydlení) pomocí vnitrostátního veřejného financování, doplněného o Fond sociálního klimatu EU a nadměrnou daň ze zisku/daň z neočekávaných zisků.

7. Vypracovat politiku energetické renovace, která nebude mít negativní dopad na nájemce a nepovede k jejich vystěhování a vysídlení.

8. Zajistit maximální míru institucionální participace a demokracie nájemníků za rovných podmínek s pronajímateli a poskytovateli bydlení.

9. Organizace nájemců jsou připraveny zapojit se do evropské a národní platformy věnované řešení energetické chudoby a do partnerství v oblasti energetické účinnosti.

10. Jasnější a přesnější smluvní informace a žádné další poplatky za údaje o měření a rozúčtování pro nájemce, jak je tomu již v případě majitelů domů. ■

Plné znění prezentace Barbary Steenbergen, International Union of Tenants (IUT), Member of the Executive Committee, naleznete zde



# MOŽNÉ PODOBY PODPORY DRUŽSTEVNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

***Petr Černý, předseda představenstva a ředitel SBD Sever***

*SBD Sever vzniklo již v roce 1965, po 28 letech privatizačního procesu je převedeno 96 % bytů z původního počtu 6 680 bytových jednotek.*

## ROZŠIŘUJÍCÍ SE PORTFOLIO SLUŽEB REAGUJE NA AKTUÁLNÍ POŽADAVKY ZEJMÉNA U SVJ

V současnosti se SBD Sever již nesoustředí na původní cíl, kterým bylo uspokojování bytových potřeb členů družstva, ale na správu bytového fondu, a to i třetím osobám a dalším bytovým korporacím mimo dosavadní působnost družstva. Díky praxi a současné šíři poskytovaných služeb má SBD Sever zkušenosti se všemi formami bydlení – komerčním, družstevním i vlastnickým.

Aktuálně družstvo vykonává správu pro 9 600 bytů, celkově i s nebytovými prostorami a garážemi se jedná celkem o více než 11 000 jednotek.

Kromě těchto standardních služeb se objevují i služby nové, které reagují na aktuální potřeby. Vzhledem k dlouhodobě klesajícímu zájmu o výkon statutárních funkcí z řad vlastníků jednotek, je jasným trendem stále sílící poptávka po profesionálním výkonu funkce předsedy společenství vlastníků. Touto formou poskytuje SBD Sever služby již 93 společenstvím.

## SBD SEVER VYUŽÍVÁ VLASTNÍCH ZKUŠENOSTÍ SE VŠEMI TŘEMI FORMAMI BYDLENÍ – VLASTNICKÝM, DRUŽSTEVNÍM I KOMERČNÍM

V roce 2011 SBD Sever zahájilo vlastní novou bytovou výstavbu. V projektech byly nabízeny byty vlastnické nebo družstevní, i byty s komerčním nájemným.

V roce 2015 byla dokončena výstavba prvního domu v Liberci s 21 byty a 4 komerčními prostory. Tyto byty byly rozprodány do vlastnictví.

V roce 2015 započala výstavba nového sídla SBD Sever. V objektu se nachází i 15 nájemních bytů, které družstvo pronajímá za komerční ceny cca 220 Kč/m$^2$ v průměru. Z původního sídla družstva v suterénních prostorách jednoho z bytových domů vzniklo rekonstrukcí dalších 7 bytů. Příjmy z komerčního nájemného umožňují družstvu z významné části pokrývat náklady na úvěr, kterým byla financována výstavba nové správní a administrativní budovy družstva.

Mezi aktuální projekty patří Rezidence Liliová s byty určenými do vlastnictví s cenou 95 000 Kč/m$^2$ + cena parkingu. Kolaudace projektu leden 2023.

## O BYTY Z NOVÉ DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY JE ZNAČNÝ ZÁJEM. KROMĚ DOBRÉ CENY LÁKÁ RYCHLÉ DOKONČOVÁNÍ PROJEKTŮ

V dalších obdobích se již družstvo zaměřovalo na typickou družstevní výstavbu. Nejprve ve spolupráci s pražskými partnery se podíleli na výstavbě v Praze Hloubětíně, další projekt s názvem Oáza v centru již realizovali v Liberci. Projekt 114 bytů a 144 krytých parkovacích stání byl postaven bez podpory i bez dotace. Průměrná cena bytů je 57 000 Kč/m$^2$ podlahové plochy v prodejní ceně pro členy družstva. Člen družstva skládá 20 % ceny bytu, zbývající část je hrazena prostřednictvím nájemného. Ve spolupráci s Českou spořitelnou byla úspěchem fixace úvěru s 2,7% úrokovou sazbou. V rámci nastavených podmínek je možné po pěti letech a úplném splacení družstevního podílu možnost převodu bytů do vlastnictví. Všechny družstevní podíly v tomto projektu byly rozebrány půl roku před kolaudací.

Novým projektem ve spolupráci s partnery je projekt Bytová družstva Zahrada. Družstevní bytová výstavba nabídne v první etapě 96 bytů, v druhé 77 bytů.

Odhaduji, že celkový počet pronajímaných bytů ve vlastnictví v České republice by mohl být kolem 800 000. V některých lokalitách je až 30 % bytů pronajímáno. Přes tato čísla vede nedostatek nové výstavby i k nedostatku bytů nájemních.

Poptávka po nájemním bydlení je obrovská, z toho vychází i rostoucí cena nájmů. Díky tomu není postavení nájemce a pronajímatele vyvážené.

Z hlediska komerčního nájmu v současné době vidíme první problémy v tom, že někteří nájemníci nebudou schopni pokrýt zvýšené náklady na bydlení a dostanou se do platebních problémů. Z pozice pronajímatele pak máme velký problém s vystěhováním těchto osob, protože v podstatě nemají kam jít. Obce a stát obecně na svou sociální roli zcela rezignoval.

Průměrné ceny se aktuálně pohybují těsně pod hranicí 80 000 Kč/m². Úroková sazba je 6,5 %. V porovnání s předchozími projekty je díky skokovým nárůstům úrokových sazeb zřetelný obrovský rozdíl ve výši plátky.

## ODSTRANĚNÍ NEJČASTĚJŠÍCH PŘEKÁŽEK OTEVŘE MOŽNOSTI PRO PODPORU DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY ZE STRANY STÁTU

První překážkou jsou rostoucí ceny bytů, díky nimž stoupá naléhavost vlastních zdrojů. Jaká je pro zájemce o byt realita?

Požadavek bank 20 – 25 % = 800 000 – 1 000 000 Kč vlastních prostředků u bytu 50 m² při uvažované ceně 80 000 Kč/m² včetně DPH, u bytu 70 m² je nutné počítat s vlastními prostředky 1 120 000 – 1 400 000 Kč.

Další velmi výraznou překážkou jsou aktuálně vysoké úrokové sazby kolem 7 %, což má za následek příliš vysoké anuitní splátky.

Úvěr 3 200 000 Kč na 30 let u bytu 50 m² při sazbě 6,55 % představuje měsíční splátku úvěru 20 226 Kč, což znamená s ostatními náklady na energie  a opravy cca 25 000 Kč měsíčně (zaplacený úrok 4 081 000 Kč celkem), u úvěru 4 480 000 Kč je splátka úvěru 28 316 Kč (úrok 5 714 000 Kč). Tato splátka je pro většinu osob nedostupná.

Podporu družstevní výstavby brzdí též nemožnost odpočtu zaplacených úroků z daní v případě družstevního bytu. V případě hypotéky u bytu ve vlastnictví je odpočet zaplacených úroků z daní možný. Postavení člena družstva je tak znevýhodněno. Vyrovnání podmínek bude pravděpodobně směřovat k tomu, že bude zrušena výhoda odpočtu zaplacených úroků u hypoték u bytů ve vlastnictví.

## JAKÝ BY MOHL BÝT MODEL PODPORY DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVY

Model si můžeme ukázat na teoretickém příkladu. Stát dnes z výstavby jednoho bytu 50 m² v ceně 80 000 Kč/m² získá na DPH 522 000 Kč, u bytu 70 m² 730 000 Kč. V Praze jsou částky díky vyšším cenám bytů úměrně vyšší.

Při výstavbě 30 000 bytů ročně se u DPH jedná o částku 18,8 mld. Tyto finance by se mohly využít k některé formě podpory.

## PODPORA FORMOU PŘÍMÉ DOTACE NA BYTOVOU JEDNOTKU

Například přímá dotace pro družstvo 400 000 Kč na byt bez ohledu na jeho velikost by umožňovala snížení požadavku na výši vlastních zdrojů u zájemců o družstevní byt. Tato forma by přispěla ke snadnější finanční dostupnosti i osobám, které na dnes požadovanou výši vlastních zdrojů nemohou dosáhnout. Při výstavbě již zmiňovaných 30 000 bytů ročně by se jednalo o pomoc ve výši 12 miliard.

## PODPORA FORMOU FIXOVANÉ ÚROKOVÉ SAZBY 1 % PO CELOU DOBU SPLÁCENÍ

Další formou podpory by mohla být dotace úroků, respektive fixovaná úroková sazba 1 % po celou dobu splácení 30 nebo 40 let. Pokud by stát hradil aktuální rozdíl mezi touto fixovanou sazbou a aktuálními úroky, vycházejí roční náklady mezi 4 – 6 mld Kč. To by byla významná pomoc, protože při výstavbě 30 0000 bytů ročně by u bytu 50 m² vycházela splátka 8 091 Kč na 40 let, u bytu 70 m² by s touto podporou dotace úroků měsíční splátka dosahovala 11 328 Kč měsíčně. Pokud by taková pomoc státu existovala, už by nemělo význam řešit daňový odpočet zaplacených úroků. Pokud by takový program běžel deset let, za tu dobu by se postavilo 30 000 družstevních bytů.

Efekt podpory by byl i v tom, že by ceny bytů tak nesmyslně vysoko a rychle nerostly. Řešení bytových potřeb by tak bylo dostupnější širším vrstvám společnosti. ■

Některou z forem podpor družstevní výstavby bychom uvítali, ale nikdo nemůže suplovat sociální bydlení a úlohu státu, který by se měl o tyto méně majetné a sociální skupiny postarat.

Plné znění prezentace Petra Černého, předsedy představenstva a ředitele SBD Sever, naleznete zde



# POLITIKA BYDLENÍ

***JUDr. Pavla Schödelbauerová. vedoucí oddělení bytových agend na Ministerstvu pro místní rozvoj***

*Koncepční záměry MMR tvoří řada provázaných kroků, které by měly přispět ke zlepšení poměrů v oblasti bydlení celkově. Otázky bydlení nevyřeší žádný jednotlivý nástroj, je nezbytná spolupráce soukromého a veřejného sektoru napříč ministerstvy.*

Základem je příprava zákona o podpoře bydlení, ale MMR se zabývá též redesignem investičních programů, posuzování jednotlivých programů bydlení nakolik plní svou funkci a zda nejsou potřeba nějaké změny.

MMR se věnuje oblasti družstevnictví, kde je na místě poděkování jednotlivým družstevním svazům za spolupráci.

Mezi další diskutované otázky, kterým se MMR věnuje, patří i regulace krátkodobého ubytování a další problematiky.

## ZÁKLADNÍ STAVEBNÍ KAMENY BYTOVÉ POLITIKY

Novela stavebního zákona
Redesign investičních programů
Reforma územního plánování
Podpora družstevnictví
Zákon o podpoře bydlení
Cenové mapy
Nové finanční nástroje a mobilizace soukromého kapitálu
Motivace využívání (polo)prázdných bytů a domů
Regulace krátkodobého ubytování
Podpora přípravy kvalitních projektů a absorpční kapacity obcí pro výstavbu

## PŘIPRAVOVANÉ ZMĚNY V OBLASTI BYDLENÍ

A) 1. Nařízení vlády v režimu Gber. Tento režim veřejné podpory stanovuje, aby v nájemních bytech bylo vybíráno místně obvyklé nájemné.
   2. Byty budou určeny všem zájemcům, kteří nevlastní nemovitost určenou k bydlení.
   3. Výše podpory – dotace až do výše 25 % způsobilých nákladů, úvěr až do výše 90 % způsobilých nákladů

B) 1. Nařízení vlády, které bude notifikováno. Nájemné bude nižší než tržní.
   2. Byty budou určeny vybraným skupinám nájemců.
   3. Výše podpory – dotace až do výše 35 – 45 % způsobilých nákladů, úvěr až do výše 90 % způsobilých nákladů.

## ZÁKON O PODPOŘE V BYDLENÍ

Vláda se v programovém prohlášení zavázala

- 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

Připravuje MMR ve spolupráci s MPSV a dalšími rezorty (MF, Msp, MV)

## VÝHLED 2023 – 2024

2033 – mezirezortní připomínkové řízení, předložení Legislativní radě vlády
2. pol. 2023 – předložení vládě ke schválení
2023/2024 – projednání Parlamentem
7/2024 – účinnost zákona

## PILÍŘE REFORMY

I. Kontaktní místa pro bydlení v obcích
   – Poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola a sběr dat
   – Uvažujeme o kontaktních místech na každém OPR (rozhodnutí padne až v rámci podrobné diskuse s partnery v území)
II. Systém garancí pro obce a soukromé majitele
   – Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám
   – kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému
III. Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)
   – Nezbytné pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik pro majitele i sousedy

## ÚPRAVA PRÁVNÍCH VZTAHŮ NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE

Také tato problematika patří do gesce MMR. V současné době je dopracovávána analýza nájemních vztahů. Aktuálními náměty jsou např.:

- Krátkodobé nájemní smlouvy
- Exekuční doložky
- Úprava nájemného
- Otázky spojené s úhradou kauce či nájemní smlouvy atd.

## PODPORA DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

- Základ tvořil zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů
- Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů
- Podpora je poskytována v režim de minimis
- Omezená převoditelnost družstevního podílu
- Je třeba hledat nové cesty: daňové úlevy, vyjasnění ekonomického postavení bytových družstev, řešení uspokojování pohledávek atd.

Plné znění prezentace JUDr. Pavly Schödelbauerové, vedoucí oddělení bytových agend na Ministerstvu pro místní rozvoj, naleznete zde

# JAK DÁL S NÁJEMNÍM BYDLENÍM V OBDOBÍ GREEN DEALU

***Milan Krček, předseda Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z.s***

*Diskutované balíčky připravovaných legislativních opatření ke snížení energetické náročnosti se ve stanoveném horizontu jeví pro mnoho nájemních bytů jen velmi obtížně realizovatelné, případně s vysokými náklady a diskutabilní návratností z pohledu příjmu z nájemního bydlení.*

## REKAPITULACE STAVU BYDLENÍ Z ČR Z POHLEDU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

V polistopadové vládě bylo k nájemnímu bydlení přistupováno z ideologických či přímo populistických pozic. Zásadním dopadem této politiky došlo k dramatickému poklesu nájemních bytů v republice, a to z téměř 1,5 mil. bytů v roce 1991 na necelých 900 000 bytů v roce 2021. Nejvýznamnější dopad poklesu vzešel z masivní privatizace obecního bytového fondu. S poklesem nájemního bydlení se raketově zvýšil podíl bytů v osobním vlastnictví, a to z 30 000 v roce 1991 až na 1 120 000 podle posledního sčítání domů a bytů v roce 2021.

## TRVALÝ PŘÍKLON ČECHŮ K VLASTNICKÉMU BYDLENÍ

Podle odborníků realitního trhu je základním motivem pro vlastnictví bytu zajištění se na stáří a zajištění bydlení pro potomky. Je to zcela racionální a pochopitelný důvod. Banky nabízely velmi výhodné hypotéky. Dramatická změna nastala až v průběhu 2022, kdy se se hypoteční trh propadl o více než 50 %.

Hlavním důvodem byl prudký nárůst úrokových sazeb k 6 % i více, setrvale vzrůstající ceny rezidenčních nemovitostí a zpřísňující se kritéria ČNB. Roli sehrává také všeobecná obava obyvatel z inflace a zdražování.

### Korporátní pronajímatelé si vybírají

V každém případě lze konstatovat, že se i nadále bude zvyšovat zastoupení korporátních pronajímatelů mezi vlastníky nemovitostí. Určitou zajímavostí je Praha, která momentálně přestává být zajímavá pro korporátní investory. Vzhledem k současné hypertrofované tržní ceně nemovitostí je pro ně nerentabilní a investoři se momentálně ohlížejí po cenově méně náročných lokalitách.



## ZMĚNY PROVÁZÍ I TRADIČNÍ MODEL DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

Je nutné zmínit i bytové družstevnictví, které u nás patří k tradičním formám bydlení. Bohužel jako v případě nájemního bydlení zaznamenal i počet družstevních bytů razantní pokles bytů v družstevním vlastnictví o 80 %. Z původních 700 000 bytů došlo k propadu na 141 000 bytových jednotek. Důvody jsou obdobné jako u nájemního bydlení: špatně nastavená legislativa, obtížná veřejná podpora a také touha majitelů družstevních podílů stát se vlastníky bytu.

## NÁSTUP INSTITUCIONÁLNÍCH KORPORÁTNÍCH INVESTORŮ DO SEKTORU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Silný nástup domácích i zahraničních investorů do segmentu nájemního bydlení se v posledních pěti, sedmi letech stal celoevropským a ČR není výjimkou. Podle Asociace pro kapitálový trh výrazně stoupl objem prostředků v podílových fondech, které investují do rezidenčních nemovitostí. Se vstupem především zahraničních v posledních dvou letech stoupl i počet developerských projektů BTR (Built to rent), které jsou stavěny za účelem nájmu bytů.

## BALÍČEK GREEN DEAL A JEHO DOPAD NEJEN DO OBLASTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Až donedávna byly otázky kolem bytové politiky prakticky ve výluční kompetenci jednotlivých členských zemí EU. To se má změnit přijetím balíku legislativních opatření, předložených Evropskou komisí. Její konečná podoba se nyní dohaduje na půdě orgánů EU. Tento balíček je známý pod názvem Green deal. Zelená dohoda pro Evropu je soubor politických iniciativ Evropské komise, jejichž hlavním cílem je dosáhnout toho, aby Evropa byla v roce 2050 klimaticky neutrální. Obsahuje plán s vyhodnocenými dopady, jehož cílem je snížit emise skleníkových plynů EU do roku 2030 o 55 % ve srovnání s rokem 1990.

Z pohledu vlastníků nájemních domů je kritickou direktivou především nově přepracovaná směrnice tzv. Energetické náročnosti budov. Ta má poprvé v historii zavést minimální normy energetické náročnosti. To je zásadní změna. Tyto minimální normy se mají postupně stát povinné pro veškeré budovy v rámci EU, tedy i pro starší a většinou neefektivní rezidenční zástavbu. Pro stávající obytné budovy stanoví povinnost dosáhnout nejpozději 2033 alespoň energetické třídy náročnosti D. Drtivá většina starších domů je v kategorii G, případně F, tedy nejméně vyhovující.

Důležité je zmínit i další stanovený milník 2040 pro dosažení vnitrostátně stanovené hodnoty, která bude odvozená z postupného snižování průměrné spotřeby primární energie.

V roce 2050 má celý fond budov EU vykazovat nulové emise. Směrnice tak zároveň zapadá do strategického plánu Renovační vlna pro EU, podle kterého chce evropská komise dosáhnout minimálně zdvojnásobení hloubkových rekonstrukcí stávajících neefektivních budov.

Směrnice se netýká jenom stanovení minimálních energetických standardů. Zabývá se také požadavky na vybavení domů infrastrukturou pro elektromobilitu nebo optimalizaci nových budov pro využití fotovoltaiky.

78 % procent domů vlastněných členy sdružení majitelů domů nevlastní ani průkaz energetické náročnosti budovy.

Existuje značné množství neúsporných rezidenčních budov. Jisté je, pokud by se měly realizovat všechny klimatické plány EU, výdaje by dosahovaly stovek miliard. Navíc nastavený časový rámec je tak krátký, že je prakticky jisté, že nebudou k dispozici ani potřebné kapacity – energetičtí specialisté, projektanti, realizační firmy a další. Cíle nové směrnice jsou mimo realitu. Možná proto snad neexistují ani hrubé odhady celkových nákladů vztažených na jednotlivé země EU. Je zde tedy určitý plán, ale nikdo dosud nebyl schopen spočítat náklady, ani určit, kdo to zaplatí. Je zde na místě příměr s německou energetickou revolucí, která byla prosazena pod tlakem německých aktivistů a vedla k likvidaci jejich stabilních zdrojů energie, včetně bezemisního jádra. To pak bylo nahrazeno závislostí na dodávkách ruského plynu, který měl vykrývat výpadky zelené energie. Vlivem sjednoceného trhu s energiemi narůstaly značné potíže, vedoucí k ekonomické nestabilitě občanů a narůstajícímu deficitu státního rozpočtu.

## ZELENÉ ZMĚNY JAKO ÚKOL PRO VLÁDU

Nicméně zelené změny nelze chápat jako špatné. Vláda by však měla alespoň primárně zadat zpracování případové studie, která by ukázala alespoň rámcové náklady a proveditelnost nastavených klimatických cílů včetně dopadu na ekonomiku ČR a životní úroveň obyvatel.

Pokud jde o dopad na nájemní bytový fond, bude třeba rozlišovat mezi novými a starými projekty.

### Rostoucí zájem o nájemní bydlení pravděpodobně nebude trvalý

Vlivem stále rostoucí nedostupnosti bydlení roste zájem o nájemní bydlení. Neznamená to pravděpodobně nějaký trvalý obrat, kdy by nájemní obydlení dostalo dlouhodobě přednost před pořízením vlastního bytu nebo rodinného domu. K plné rehabilitaci nájemního bydlení jako akceptovatelného celoživotního řešení povede zřejmě ještě dlouhá cesta.

## Řešení musí být stavěno na reálných základech

Je ku prospěchu věci, že se Senát ve svých usneseních k novým legislativním návrhům přicházejícím z Evropské komise drží prosté logiky a racionální argumentace. Aktuálně se to dotýká zejména návrhů spadajících do balíčku Fit for 55.

Pokud by nové rezidenční projekty měly být do roku 2030 zcela bez emisí, bylo by nutné počítat s navýšením pořizovací ceny zhruba o 10 – 20 %.

U vlastnické výstavby je určitou výhodou, že se vícenáklady vrátí formou úspor za energie. Situace u nových nájemních objektů není však tak jednoznačná, neboť zde existuje princip různých zájmů. V případně domu určeného pro nájem, využívají benefity nájemníci. Lze očekávat, že se tyto vícenáklady opět promítnou do výše nájemného.

### JAK SE SE ZELENÝMI POŽADAVKY VYPOŘÁDAJÍ STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍ DOMY?

Je otázka, co se stávající nájemními domy různého stáří a různé stavební konstrukce. Je zcela iluzorní počítat s tím, že jejich majitelé se nějakým způsobem proinvestují do bezemisní budoucnosti. Zde bude nezbytně zapotřebí odhodit veškerou ideologii a stanovit pro každý dům realistické možnosti jak z pohledu technické proveditelnosti, tak i vyřešit otázku ekonomické návratnosti.

V každém ohledu se bavíme o obrovských dodatečných nákladech pro vlastníky bytových domů staršího data. Reálně přitom můžeme hovořit o 20 – 30% snížení energetické náročnosti, ale tím to končí. Proto se Občanské sdružení majitelů domů v ČR snaží prosazovat myšlenku, že v rámci těchto evropských cílů by měl být do plnění zapojen především energetickým průmysl jako základ závazku. Pro ilustraci nákladů poslouží konkrétní příklad: Při dnešních cenách se prostá výměna kazetových třídílných oken v jediném bytě starého činžovního domu může vyšplhat na sumární výnos z nájemného za dva roky. ■

Plné znění prezentace Milana Krčka, předsedy Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z.s, naleznete zde

# PŘEHLED SOUČASNÝCH PROGRAMŮ A INFORMACE O BUDOUCÍCH PROGRAMECH SFPI

***Hana Pejpalová, ředitelka Státního fondu podpory investic***

*Poslání podpory bydlení se uskutečňuje na základě koncepcí a strategií. Současně se změnou názvu Státního fondu rozvoje bydlení v roce 2020 na Státní fond podpory investic bylo poslání fondu rozšířeno o podporu regionálního rozvoje a cestovního ruchu.*

## PŘEHLED PROGRAMŮ SFPI

### *Stávající programy*

Výstavba pro obce NV č.112/2019 Sb.
Nájemní byty NV č. 2/2021 Sb.
Panel 2013+ NV 468/2012 Sb.
Brownfieldy NV č. 496/2020 Sb.

### *Ukončené programy*

Regenerace sídlišť NV 390/2017 Sb.
Vlastní bydlení NV č. 1/2021 Sb.

### *Připravované programy*

Brownfieldy z NPO
Nájemní byty
Dostupné byty

## STÁVAJÍCÍ PROGRAMY

### *Dotace s úvěry na sociální a dostupné byty a sociální, dostupné a smíšené bytové domy*

Program je určen pro obce nebo dobrovolný svazek obcí, městskou část nebo městský obvod

Dotaci lze využít na pořízení sociálních bytů a sociálních nebo smíšených domů

Úvěr lze využít na pořízení dostupných bytů a dostupných nebo smíšených domů

Po schválení NV – nájemní byty bude ukončen příjem žádostí do části programu Výstavba pro obce – dostupné byty

***Podmínky pro poskytnutí dotace:***

- Pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu
- Sociální byt bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti (aktuální mezní hodnota 64,36 Kč/m$^2$), udržitelnost nejméně 20 let

***Výše dotace:***

- Až do výše způsobilých nákladů investičního záměru
- Nejvýše do výše průměrných nákladů na výstavbu na 1 m$^2$ užitkové plochy bytu
- Důraz je kladen na komplexnost oprav

Výše podpory až do 90 % rozhodných výdajů při dodržení limitu de minimis.

Uroková sazba ve výši základní sazby EU pro ČR, aktuálně 6,95 % p.a. Úroková sazba je fixována po celou dobu splácení. Splatnost až 30 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Tento program bude novelizován – nižší úroková sazba, umožnění dofinancování NZU.

### *Program Nájemní byty pro vymezené skupiny obyvatel*

Program je určen pro výstavbu nájemního bydlení pro skupinu vymezených osob (senioři 65+, zletilé osoby mladší 30 let, zdravotně či příjmově vymezení občané)

O úvěr může žádat vlastník pozemku na kterém se bude stavět nebo vlastník nemovitosti, ve které se budou provádět stavební úpravy.

Podpora je poskytována formou úvěru až do 90 % rozhodných výdajů, maximálně 100 milionů Kč.

Úroková sazba je stanovena ve výši základní sazby EU pro ČR snížené o nevyčerpaný limit de minimis min. 0,5 % p.a.

Splatnost nejméně 10 a nejdéle 30 let ode dne ukončení výstavby.

Bude nahrazen novými připravovanými programy.

### *Program Panel 2013+*

Úvěrový program je určen pro vlastníky bytových domů na jejich opravy a modernizaci.

Úvěr lze použít například na:

- Snížení energetické náročnosti domů, opravy poruch domů, opravy a modernizace společných prostor, modernizace bytových jader, modernizaci nebo pořízení výtahu, přístavbu balkónů a další

### *Program Živel dotace a úvěry na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou 24. 6. 2021*

Program je určen pro vlastníky nebo spoluvlastníky postiženého obydlí a pro stavebníky stavby pro obydlení, která nebyla dokončena.

Úvěr lze využít na obnovu obydlí, tj. opravu, pořízení nebo výstavbu jiné nemovitosti.

Výše podpory: celkové náklady na obnovu minus 70 % z pojistného plnění a příspěvků státu. Dotace nejvýše 2 miliony Kč, úvěr nejvýše 3 miliony Kč.

Úroková sazba 1 % p.a. s fixací po celou dobu splácení. Splatnost úvěru je 25 let.

### *Program Brownfieldy revitalizace území pro jiné než hospodářské využití*

Program je určen pro územní samosprávné celky. Lze jej využít na revitalizaci území se starou stavební zátěží – vždy zahrnuje odstranění (i částečné), opravu, stavební úpravu, přístavbu nebo nástavbu stavby.

Revitalizací má vzniknout občanské vybavení – veřejně přístupný park a stavby pro vzdělání, výchovu a sport, kulturu, společenské účely, sociální služby, potřeby IZS nebo ochranu obyvatelstva nebo pro plnění úkolů v rámci veřejné správy.

Výše podpory (úvěru, dotace nebo kombinace) až do 90 % uznatelných nákladů, v součtu nejméně 400 tisíce a nejvýše 50 mil Kč. Dotace může být poskytnuta do výše 30 – 50 % celkových nákladů.

## PŘIPRAVOVANÉ PROGRAMY

### *Program Brownfieldy – Národní plán obnovy*

NPO
- Brownfieldy pro nehospodářské využití
- ***Komponenta 2.8.1. – Investiční podpora a regenerace specifických brownfieldů***

  Závazným cílem je realizace 14 projektů, a to po jednom v každém kraji a Praze. Výše podpory 50 – 500 mil. Kč.

  Program je určen na podporu demolice a novou energeticky úspornou výstavbu nebo energeticky úspornou rekonstrukci. Alokace 2 mld. Kč, dokončení projektu 12/2025.
- ***Komponenta 2.8.2. – Investiční podpora regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití***

  Závazným cílem je realizace 45 projektů. Výše podpory 3 – 50 mil. Kč.

Podpora je určena na energeticky úsporné rekonstrukce nebo demolice a vytvoření „přírodního úložiště uhlíku“ (lesopark, les).

Alokace 800 mil. Kč, příjem žádostí 02/2023, dokončení projektu 12/2025.

## *Programy na podporu dostupnosti nájemního bydlení*

Výstavba nájemních bytů – GBER čl. 56 nebo de minimis (lze vyhlásit po účinnosti NV – předpoklad 1. 4. 2023.

Výstavba dostupných bytů – notifikační rozhodnutí – předpoklad 4 Q/2023.

***Rozdíly***

výše dotace, cílová skupina, výše nájemného

***Společné podmínky***

Žadatel je právnická osoba, která má své sídlo na území EU a EHS

***Vznik bytů***

- Novostavba BD
- Stavební úprava nebytových prostor mimo úprav v RD
- Nástavba nebo přístavba, mimo úprav v RD, pokud z RD nevznikne BD
- Stavební úpravy RD nebo BD nezpůsobilého k bydlení

***Uznatelné náklady***

- Výdaje vynaložené na vznik bytu
- Náklady na demolici, pokud je nezbytná pro výstavbu

Žádost musí být podána před zahájením revitalizace (motivační účinek) výstavby. Neplatí pro de minimis.

***Podmínky***

- Žadatel je výlučným vlastníkem pozemku nebo stavby, nebo má právo stavby
- Pozemek/budova není v záplavovém území, na kterém se nesmí stavět a je pojistitelný
- Podlahová plocha NB nepřekročí 120 m², přičemž podpora je pouze do výše nákladů do 80 m²
- Udržitelnost tzn. byt bude sloužit nájemnímu bydlení po dobu splatnosti úvěru minimálně 20 let
- Nájemní smlouvy na minimálně 2 roky
- Kritéria pro výběr nájemníků musí být zveřejněna dálkovým přístupem
- V případě, že příjemcem není obec, musí min. 20 % bytů být obsazeno ve spolupráci s obcí

***Předmět podpory***

- Dotace
- Úvěr
- kombinace dotace + úvěr

Podpora nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice. Podpora v případě úvěru je hrubý garantovaný ekvivalent.

***Parametry úvěru***

- Úroková sazba
  Základní sazba EU snížená až o 3 procentní body
  Nejméně 1 % a nejvýše 3 % ročně
  Fixní po celou dobu splácení úvěru
- Úvěr je možné kdykoliv bez poplatků doplatit
- Splatnost úvěru 20 – 30 let

***Nájemní byty***

*Výše podpory*

- Dotace až 2 % uznatelných nákladů
- Úvěr až do výše 90 % uznatelných nákladů
- Kombinace dotace a úvěr v součtu do výše 90 % uznatelných nákladů

*Podmínky*

Nájemní byt pro osoby/domácnosti, které nevlastní nemovitost k bydlení

Nájemné ve výši místně obvyklého/tržního

V režimu de minimis – nájemné bez podmínky

## *Dostupné bydlení*

Návrh podmínek, které budou diskutovány a schváleny evropskou komisí.

***Výše podpory***

- Dotace 35 – 45 % uznatelných nákladů (vyšší míra dotace je určena pro okresy, kde je vyšší podíl tržního nájemného v místě k průměrné čisté mzdě)
- Úvěr až do výše 90 % uznatelných nákladů
- Kombinace dotace a úvěru v součtu do výše 90 % uznatelných nákladů

***Podmínky***

*Výše nájemného*

- Okresy s dotací ve výši 35 % - nájemné ve výši 80 % místně obvyklého
- Okresy s dotací ve výši 45 % - nájemné ve výši 70 % místně obvyklého

***Cílová skupina***

Osoba, která nevlastní nemovitost k bydlení a zároveň:

- Vykonává prospěšnou profesi

nebo

- Mění bydliště z důvodu stěhování za novým zaměstnáním

nebo

- Nemá nájemní smlouvu nebo družstevní podíl s právem nájmu

nebo

- Má nárok na příspěvek na bydlení a zároveň je jeho stávající nájemné vyšší než nájemné dle tohoto NV

nebo

- Má status uprchlíka ■

Plné znění prezentace Hany Pejpalové, ředitelky Státního fondu podpory investic, naleznete zde



# AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍM TRHU Z POHLEDU REALITNÍCH ZPROSTŘEDKOVATELŮ

***Jan Borůvka, předseda Asociace realitních kanceláří České republiky***

*V současné době stále pokračuje stagnace, případně pokles cen nemovitostí. Aktuálně můžeme sledovat i postupné zastavování zvyšování cen pronájmů. Stoupající ceny pronájmů byly vyvolány stoupajícím zájmem o nájemní bydlení. Do ceny vstupuje nový faktor – posuzování ceny nájmu v souvislosti s cenami energií.*

## TRŽNÍ NÁJMY REFLEKTUJÍ POMĚR NABÍDKY A POPTÁVKY

Také u tržních nájmů se ARK výrazně podílí na tvorbě cenových map. Dnes jsme se dostali do situace, kdy poptávka po nájmu je vyšší a úloha zprostředkovatele je v této fázi důležitější. Důvodem je výše prodejních cen, kdy se dnes můžeme setkávat se stagnací až poklesem cen. Ceny nájmů se začaly zvyšovat, zájem je ovlivněn atraktivitou lokality se všemi jejími aspekty.

Pronájem bytu musí splňovat vše, co je po něm požadováno. Stoupající důraz je kladen na výdaje energií, které budou s pronájmem bytu souviset. Výdaje za energie se stávají standardní součástí požadavků při poptávce.

## NABÍDKOVÉ VERSUS TRŽNÍ CENY

Nabídkové a tržní ceny se mohou i výrazně lišit. Cena by měla být v místě obvyklá – tím je myšleno nepřeplácet, ale reflektovat obvyklou cenu. Tento postup je i cílem realitního zprostředkovatele. Smlouvy jsou standardně uzavírány na dobu určitou. Obvyklá je roční doba s opakovaným uzavíráním.

Poměrně reálného odrazu trhu pomáhá dosáhnout aukce.

## KONKRÉTNÍ PŘÍKLAD PRAHA 3

Porovnání dosaženého nájemného 11/2021 a 11/22, všechny porovnávané byty byly stejně vybavené (kuchyňská linka) a ve shodném stavu.

***Malé byty do 40 m²***

Vydražené nájemné vzrostlo o 39 % z 335 Kč/m²/měs. na 495 Kč/m²/měs.

***Střední byty 40 – 68 m²***

Vydražené nájemné vzrostlo o 50 % z 309 Kč/m²/měs. na 465 Kč/m²/měs. ■

### Zákon o realitním zprostředkování

Výraznou změnu v realitním zprostředkování přinesl nový zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), který vstoupil v platnost 1. července 2020. Do českého práva přináší tento zákon zejména užší vymezení pravidel pro činnost realitního makléře a realitních kanceláří a také přísnější podmínky pro ty, kteří se chtějí realitními makléři stát. Zásadní je změna činnosti realitního zprostředkovatele provozovaná dosud na základě živnosti volné, která se stává vázanou živností s názvem Realitní zprostředkování. Před účinností tohoto zákona neexistoval v českém právním řádu zákon, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti, záležitosti s tím spojené byly řešeny pouze obecně v živnostenském zákoně.

Plné znění prezentace Jana Borůvky, předsedy Asociace realitních kanceláří České republiky, z.s., naleznete zde

# SENIOŘI A NÁJEMNÍ BYDLENÍ

***Lenka Desatová, předsedkyně Rady seniorů České republiky, z.s.s.***

*Právo na bydlení je od roku 1948 zakotveno ve Všeobecné deklaraci lidských práv OSN. Je rozpracováno i v Evropské sociální chartě a jejím dodatkovém protokolu: … umožnit starým lidem, aby si zvolili způsob života a vedli, jak dlouho chtějí a mohou, nezávislý život ve známém prostředí poskytnutím bydlení přiměřeného jejich potřebám a zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení.*

## JAK ROSTL POČET POSTAVENÝCH BYTŮ 1991 – 2021

Celkově bytový fond roste, i když nižším tempem. Celkově je bytů nedostatek. Senioři mají poptávku zejména po menších bytech. Od 1991 výrazně roste počet vlastníků bytů na úkor družstevních, nájemních a sociálních bytů. Pokud je nájem srovnatelný s výší hypotéky, dává smysl investovat do vlastního bydlení. Pokud by se situace změnila, nájmy by měly být alespoň o třetinu nižší než hypotéky.

## ROZPOČTY SENIORŮ DRAMATICKY OVLIVNILO ZDRAŽENÍ ENERGIÍ

Pro seniory je důležité i rozdělení domů podle stáří a doby rekonstrukce. Bytový fond je celkově poměrně starý. Z celkového počtu téměř 2 mil. obydlených domů jich bylo více než dvě třetiny postaveno či rekonstruováno před rokem 2 000. To je v rozporu nejen s požadavky Green dealu, ale i s potřebou řešení současných energetických nákladů na bydlení. Senioři hledají možnosti, jak ušetřit, problém nemají pouze ti v nájemních bytech, ale i ti, kteří mají vlastní domy staršího data. Nemají peníze na zateplení, renovace a dostávají se do finanční pasti. Nemají peníze na rekonstrukce, ale ani na placení vysokých výdajů za energie. Příjmy domácností osamělých seniorů nad 65 let jsou kolem 200 000 Kč ročně. To je o 115 000 Kč méně, než příjmy domácností jednotlivců pod 65 let.

Zálohy na energie a výše důchodů se u mnoha seniorů dramaticky rozcházejí.

Výrazný příjmový rozdíl zaznamenaly dvojčlenné domácnosti. Ty, v nichž jsou oba mladší 65 let, mají téměř o 100 tisíc korun ročně vyšší průměrné čisté příjmy než pár, v němž oba překročili věkovou hranici 65 let. Domácností, které vycházejí obtížně s příjmy tvoří ve skupině jednotlivců nad 65 let necelých 19 %.

## PŘÍJMOVOU CHUDOBOU JSOU NEJVÍCE OHROŽENY JEDNOČLENNÉ DOMÁCNOSTI NAD 65 LET

Indikátor míry ohrožení příjmovou chudobou udává podíl osob v domácnostech, které nedosahují na stanovenou výši příjmů.

V roce 2020 dosáhla míra ohrožení příjmovou chudobou hodnoty 9,5 %. Ve skupině seniorů starších 65 let byl podíl osob s příjmem pod hranicí chudoby 14,7 %. Domácnosti ohrožených příjmovou chudobou bylo v roce 2020 mezi jednotlivci nad 65 let necelých 38 % (v roce 2015 to bylo 17,8 %).

Přírůstky osob ohrožených příjmovou chudobou tvoří téměř výhradně domácnosti jednotlivců starších 65 let, jinými slovy nepracující důchodci, kteří žijí sami. Tato čísla pocházejí z doby, kdy senioři ještě nemuseli čelit tak dramatickým nárůstům cen energií, ke kterých docházelo v průběhu roku 2022.

## NÁKLADY NA BYDLENÍ SENIORŮ

Náklady spojené s bydlením bývají pro domácnosti nejvýraznější položkou rodinného rozpočtu. Do těchto výdajů se zahrnuje nájemné (v pronajatých bytech), respektive úhrada za užívání bytu (v domech v osobním vlastnictví a družstevních bytech), platby za dodávky energií (elektřina, plyn, teplo a teplá voda), vodné a stočné, odvoz odpadků, paliva a ostatní služby spojené s bydlením.

Do kategorie výdajů za bydlení nespadají náklady na pořízení bydlení, splátky či úvěru ani náklady na běžnou údržbu či rekonstrukci.

### Senioři vynakládají na bydlení výraznou část měsíčních příjmů

Pro necelých 7 % českých domácností představují výdaje na bydlení včetně energií více než 50 % z jejich čistých peněžních příjmů. Lze pozorovat, že k nim patří vysoký podíl domácností seniorů nad 65 let, konkrétně se tento jev týkal 21, 4 % z nich. Tyto informace se vztahují k době před energetickou krizí.



Za rok 2020 činily průměrné měsíční výdaje domácností za bydlení 5 979 Kč. Nejmenší částku na bydlení měsíčně (4 566) vynaložily domácnosti jednotlivců starších 65 let.

Nicméně právě osaměle žijící senioři vynakládají na bydlení největší část ze svých příjmů, a to více než čtvrtinu, ačkoliv jsou jejich výdaje v této oblasti nejnižší. Situace je ještě horší u seniorů, bydlících ve velkých městech. V rámci Rady seniorů se snažíme komunikovat s městy a obcemi a hledat řešení.

## PŘÍJMY A ŽIVOTNÍ PODMÍNKY DOMÁCNOSTÍ 2021

***Počet domácností důchodců celkem: 1 532 218***

Z toho bydlí:
38,2 % domácností ve vlastním domě
30,9 % domácností v bytě v osobním vlastnictví
7 % domácností v družstevním bytě
9,7 % domácností u příbuzných a známých
12 % domácností v nájemním bytě s tržním nájemným
2,3 % domácností v nájemním bytě se sníženým nájemným
Ve městě nad 100 000 obyvatel žije 20,9 % domácností důchodců.

Údaje pocházejí z ČSÚ 2021.

***Sociální dávky na bydlení***

K zabezpečení finanční dostupnosti bydlení jsou v českém sociálním systému zavedeny dvě sociální dávky na bydlení:

- Příspěvek na bydlení
- Doplatek na bydlení

Na doplatek na bydlení dosáhne přibližně 5 700 příjemců starobních penzí, příspěvek na bydlení je seniorskou populací využíván výrazněji. V posledním roce došlo i z popudu Rady seniorů ke dvěma úpravám tak, aby na dávky dosáhlo více domácností. Častěji než dříve radí Rada seniorů i využít mimořádnou dávku okamžité pomoci.

Seniorská populaci si zpravidla nemůže usnadnit podání žádosti o dávku on-line. Pouze 40 % seniorských domácností má doma počítač a jen 44 % má doma internet. Navíc ve chvíli, kdy domácnostem nezbývá na úhradu základních potřeb, je pro ně internet zbytnou položkou. Ceny dat, ale i mobilních tarifů patří v ČR k nejvyšším v Evropě.

## RADA SENIORŮ ČESKÉ REPUBLIKY USILUJE O FINANČNĚ DOSTUPNÉ A KVALITNÍ SENIORSKÉ BYDLENÍ JIŽ OD ROKU 2007

Okolní metropole rozšiřují portfolia obecních bytů a staví byty s regulovaným nájmem. V ČR se ale bytový fond vesměs stále privatizuje. Rada seniorů podporuje zákon o finančně dostupném bydlení a usiluje o jeho přijetí. Nezáleží přitom, zda to budeme nazývat sociální nebo dostupné bydlení. Rada seniorů dlouhodobě upozorňuje na nedostatek malometrážních bytů a vyzývala vlády, aby do roku 2022 bylo postaveno 10 000 malometrážních bytů, což se nepodařilo.

Rada seniorů též požadovala, aby stát a obce zpracovávaly objektivní cenové mapy nájemného, k čemuž nabízela i svá zpracovaná data. Pomohlo by také zrušení nástroje soudního znalce při zajišťování srovnatelného nájemného v místě pro účely soudního řízení. Podle zkušeností Rady seniorů nebyly tyto soudní spory seniorů úspěšné a spory prohrávali. ■

Plné znění prezentace Lenky Desatové, předsedkyně Rady seniorů České republiky, z.s.s., naleznete zde

# PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

***Kateřina Jirková, ředitelka Odboru nepojistných sociálních a rodinných dávek Ministerstva práce a sociálních věcí ČR***

*Příspěvek na bydlení patří mezi základní pomoc státu. Jedná se o dlouhodobě poskytovanou stabilní pomoc. Příspěvek na bydlení je součástí systému dávek státní sociální podpory. Systémem dávek státní sociální podpory se stát podílí na krytí nákladů na výživu a ostatních základních životních potřeb, především dětí a rodin.*

## NÁROK NA DÁVKY STÁTNÍ SOCIÁLNÍ PODPORY

Systém dávek státní sociální podpory včetně příspěvku na bydlení byl v průběhu roku 2022 třikrát novelizován, a to poměrně zásadními úpravami. Důvodem byl vývoj nákladů na bydlení, ceny energií a inflace. Nárok na dávky státní sociální podpory má pouze fyzická osoba a s ní společně posuzované osoby s trvalým pobytem v České republice. U občanů EU není

podmínka trvalého pobytu stanovena. Cizinci se stávají oprávněnými osobami po 365 dnech od dne přihlášení k pobytu.

## PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

Příspěvek na bydlení směřuje za právními tituly vlastnictví bytů nebo domů a na nájmy, včetně družstevního bydlení. Od 1. 1. 2022 byl příspěvek na bydlení otevřen i pro podnájmy. Nárok na příspěvek na bydlení pro rok 2022 má přechodně též vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci.

Podmínky nároku na příspěvek na bydlení:

Jestliže 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny je nižší než příslušné normativní náklady stanovené zákonem.

Okruh společně posuzovaných osob tvoří osoby, které se společně posuzují podle zákona o životním a existenčním minimu (Zákon č. 110/2006).

### *Normativní náklady na bydlení § 26a*

**Mimořádné navýšení od 1. 1. 2022 a od 1. 10. 2022**
Byty užívané na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy

| Počet osob v rodině | Navýšení měsíčních normativních nákladů na bydlení v Kč od 1. 7. 2022 | Navýšení měsíčních normativních nákladů na bydlení v Kč od 1. 10. 2022 | Celkem |
|---|---|---|---|
| Jedna | 1 120 | 4 500 | 5 620 |
| Dvě | 1 130 | 4 500 | 5 630 |
| Tři | 1 607 | 2 500 | 4 107 |
| Čtyři a více | 1 974 | 2 500 | 4 474 |

### *Normativní náklady na bydlení § 26*

**Celkové částky po mimořádném navýšení od 1. 10. 2022**
Byty užívané na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy

| Počet osob v rodině | Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel v Kč | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Praha | Více než 100 000 | 50 000 – 99 999 | 10 000 – 49 900 | do 9 999 |
| Jedna | 14 621 | 12 771 | 12 435 | 11 429 | 11 246 |
| Dvě | 18 129 | 15 597 | 15 137 | 13 761 | 13 510 |
| Tři | 20 812 | 17 500 | 16 089 | 15 099 | 14 771 |
| Čtyři a více | 24 905 | 21 002 | 20 277 | 18 106 | 17 711 |

### *Normativní náklady na bydlení § 26a*

**Mimořádné navýšení od 1. 1. 2022 a od 1. 10. 2022**
Byty družstevní, vlastníků a byty užívané na základě služebnosti užívání celého bytu

| Počet osob v rodině | navýšení měsíčních normativních nákladů na bydlení v Kč od 1. 7. 2022 | Navýšení měsíčních normativních nákladů na bydlení v Kč od 1. 10. 2022 | Celkem |
|---|---|---|---|
| Jedna | 1 180 | 2 500 | 3 650 |
| Dvě | 1 219 | 2 500 | 3 719 |
| Tři | 1 733 | 2 000 | 3 733 |
| Čtyři a více | 2 147 | 2 000 | 4 147 |

### *Normativní náklady na bydlení § 26*

**Celkové částky po mimořádném navýšení od 1. 10. 2022**
Byty družstevní, vlastníků a byty užívané na základě služebnosti užívání celého bytu

| Počet osob v rodině | Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel v Kč | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Praha | Více než 100 000 | 50 000 – 99 999 | 10 000 – 49 900 | do 9 999 |
| Jedna | 8 732 | 8 732 | 8 732 | 8 732 | 8 732 |
| Dvě | 10 932 | 10 932 | 10 932 | 10 932 | 10 932 |
| Tři | 13 561 | 13 561 | 13 561 | 13 561 | 13 561 |
| Čtyři a více | 16 348 | 16 348 | 16 348 | 16 348 | 16 348 |

## NOVELA ZÁKONA O STÁTNÍ SOCIÁLNÍ PODPOŘE S PLÁNOVANOU ÚČINNOSTÍ OD 1. 1. 2023

Novela cílí na posílení efektivity a funkčnosti příspěvku na bydlení i v době přetrvávající energetické krize

- Sjednocení hranice nákladů na bydlení v poměru k příjmům na 30 % napříč ČR
- Zrušení fikce příjmu na výši životního minima
- Úpravy normativních nákladů na bydlení:
  - Úprava základních částek normativních nákladů na bydlení
  - Změna skupin normativních nákladů na bydlení
  - Zachování a přepočet mimořádného navýšení v souvislosti s energetickou krizí
  - Flexibilní možnost úprav v průběhu roku
- Zachování rekreačních objektů pro nárok na příspěvek na bydlení pro rok 2023

Plné znění prezentace Kateřiny Jirkové, ředitelky Odboru nepojistných sociálních a rodinných dávek Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, naleznete zde

### Žádost o příspěvek na bydlení lze podávat i on-line

Od 1. 7. 2022 lze nově on-line podat zjednodušenou žádost o příspěvek na bydlení. Digitální formulář lze vyplnit na webu MPSV, k ověření žadatele je nutné přihlášení pomocí některé z forem elektronické identity občana.

# (NE)DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

***Tomáš Kašpar, Asociace nájemního bydlení, z.s.***

*Ne všechno bydlení je v současnosti nedostupné. Nedostupné je vlastnické bydlení, nájemní bydlení je nejen dostupné, ale stále více i oblíbené. Kvalita nájemního bydlení stoupá, jsou to plnohodnotné byty s kvalitním vybavením. Mladá generace již není tak zatížena potřebou vlastnictví bytu.*

## DOSTUPNOST NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

- 1 osoba, 30 m² vybaveného bytu Praha
- Parametry: 380 – 400 Kč m²/měsíc a mzdou 50 000 Kč, maximálně 30 % mzdy na bydlení (17 000 Kč)
- Realita: U nájemního bytu 30 m² je reálný nájem 11 – 12 000 Kč (400 Kč/m²/měsíc/

## EXISTUJÍ RIZIKA, ŽE NÁJEMNÍ BYDLENÍ NEMUSÍ BÝT TRVALE DOSTUPNÉ

Ceny nájmů budou růst, pokud by se současně nezvyšovala mzda a cena by se zvýšila nad 600 Kč/m²/měs., mohli bychom pak již hovořit i o nedostupném nájemním bydlení. Vzhledem k problematickému povolování nových staveb a zdražování financování nových projektů může být v budoucnu nájemních bytů nedostatek.

## CO SE MUSÍ STÁT, ABY NÁJEMNÍ BYDLENÍ ZŮSTALO DOSTUPNÉ?

Musí pokračovat výstavba nových bytů. Ta je podmíněna funkčními stavebními úřady, zkrácenou dobou povolování a úpravami legislativy.

Stát nájemní bydlení podporuje PPP projekty, úpravami legislativních parametrů nájemní vs. vlastnické bydlení, dotacemi tržního nájemného pro vybrané skupiny obyvatel a nabídkou levnějšího financování nájemného bydlení. Banky pro investory poskytují příznivé podmínky.

## VÝHODY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

- Svoboda a flexibilita (možnost přizpůsobování bydlení okamžitým potřebám)
- Ušetřené peníze a poplatky (nulová daň z nemovitosti a absence některých dalších poplatků)
- Servis a služby (často se prezentuje v novostavbách se servisním zázemím)
- Vybavenost (často perfektní a kompletní vybavenost)

## NEVÝHODY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

- Krátkodobé smlouvy
- Byt není váš

Plné znění prezentace Tomáše Kašpara, Asociace nájemního bydlení, z.s., naleznete zde

# DOSTUPNÉ SENIORSKÉ BYDLENÍ V PRAXI

***Karina Vališová, zástupce pronajímatele Heimstaden Czech, s. r. o.***

*Je velmi důležité podporovat a vzájemně spolupracovat na vztazích pronajímatelů, vlastníků a nájemníků. Skupina Heimstaden je jednou z největších společností v oblasti správy a pronájmu rezidenčních nemovitostí v Evropě. V České republice společnost realizuje i projekty pro seniory, jako jsou například Rezidence Opletalova, služba Senior či komunitní centra.*

## TŘI PROJEKTY, KTERÉ POMÁHAJÍ SENIORŮM

### *Senior asistent*

Služba, kterou poskytuje společnost nejen seniorům, v současné době ji využívají i lidé, kteří se na společnost obracejí s různými problémy, které mají v rámci bydlení. Primárně řeší žádosti seniorů, jak se dostat k příspěvku na bydlení, jak vyplnit příslušné dokumenty a další. Pořizujeme kompenzační pomůcky, upravujeme koupelny, aby senioři mohli nadále zůstávat ve svých domovech. Služba je bezplatná, žádný jiný pronajímatel v České republice ji neposkytuje. Takto společnost již pomohla přes 2 500 klientům.

### *Komunitní centra*

Projekt AktivSen je nezisková organizace finančně podporována společností Heimstaden. Tři komunitní centra v Karviné, Havířově a Porubě nabízejí volnočasové aktivity pro seniory a programy. Komunitní centra byla využita i pro podporu ukrajinských uprchlíků.

### *Rezidence Opletalova*

1. 12. 2022 byl zahájen provoz Rezidence Opletalova. Budova se nachází v Havířově a byla společností Heimstaden upravena pro potřeby seniorů na bydlení. V domech je 66 malometrážních bytů, komunitní místnosti, bezbariérové úpravy, prádelna. Cílem je nabídnout nejen byt, ale i domov pro seniory s jejich zázemím. ■

Plné znění prezentace Kariny Vališové, zástupce pronajímatele Heimstaden Czech, s. r. o., naleznete zde