



Bydlení
pro život

Dostupné bydlení a nájemní vztahy

Dny nájemního bydlení 2025

6. 11. 2025

Vít Lesák



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Obsah

- 01** Cíle politiky dostupného bydlení
- 02** Investice do bydlení
- 03** Zákon o podpoře bydlení
- 04** Bytové společnosti s omezeným ziskem
- 05** Nájemní vztahy



01

Cíle politiky dostupné bydlení MMR



Doporučení OECD

- I. Rozvíjet cílené finanční nástroje a pobídky na podporu cenově dostupného a sociálního bydlení.
- II. Přijmout legislativu, která vymezí role a povinnosti omezeně ziskových poskytovatelů cenově dostupného bydlení.
- III. Využít nástroje územního plánování k podpoře nabídky cenově dostupného bydlení v oblastech s vysokou poptávkou a k podpoře kompaktní městské zástavby.
- IV. Zavést a využívat ekonomické nástroje založené na zhodnocení pozemků pro podporu výstavby cenově dostupného bydlení.

OECD (2025). Housing Reforms in Czechia and Poland.



Bydlení
pro život

Strana
4



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpi
Státní fond
podpory investic



Housing Reforms in Czechia and Poland



Cíle politiky MMR



Systémový rámec pomoci domácnostem v bytové nouzi (ZPB)



Rozvoj dostupného nájemního bydlení – cíl: 10 000 nových bytů ročně



Rozšíření spektra poskytovatelů dostupného nájemního bydlení (BSOZ)



Zlepšení podmínek pro rychlejší a kvalitnější bytovou výstavbu (reforma územního plánování aj.)



Větší stabilita nájemního bydlení



02

Investice do dostupného bydlení



Podpora výstavby dostupného nájemního bydlení

Finanční nástroje



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Dotace na přípravu projektů

- Max. 10 mil. Kč/projekt
- Alokace 2024: 1,4 mld. Kč



Státní fond
podpory investic

Dostupné nájemní bydlení SFPI

- Kombinace dotace a zvýhodněného úvěru
- Projekty do 250 mil. Kč (cca 60 bytů)
- Dotace 25–40 % nákladů + úvěr do max. 90 % nákladů + min. 10 % vlastní kapitál
- Úrok: 1–3 % / splatnost: 20–30 let
- Alokace 2024–26: 7,5 mld. Kč
- 06/2025: žádosti za 20+ mld. Kč
-> pozastavení příjmu žádostí



Národní
Rozvojová
Banka

Dostupné nájemní bydlení NRB

- Zvýhodněný úvěr s odloženou splatností
- Projekty nad 250 mil. Kč
- Úvěr do max. 80 % nákladů + min. 10% vlastní kapitál
- Úrok: 1,3–1,4 % / splatnost 20–30 let
- Alokace 2025–26: 2,5 mld. Kč

Koinvestiční fond NRI

- Mixed equity fond
- Nákup hotových bytů a provoz v režimu DNB
- 1 mld. Kč NRI + min. 1 mld. soukromý investor
- Očekávané spuštění: 1H 2026



Bydlení
pro život

Strana
7



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

03

Zákon o podpoře bydlení



3 pilíře zákona

- **Kontaktní místa pro bydlení na obcích**
 - Poradenství v bydlení, posouzení bytové situace 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,...).
- **Garance pro soukromé majitele & kompenzace pro obce pronajímající byty v rámci 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
- **Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)**
 - Nezbytná pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po majitele i sousedy.



Kolika lidem zákon pomůže

- **Poradenství**

- více než 120 000 lidí ročně
- často preventivní pro osoby ohrožené bytovou nouzí, s vysokými náklady na bydlení či v energetické chudobě

- **Prevence a řešení bytové nouze**

- 14 000 domácností ročně vyřešení bytové nouze nebo prevence
- za 4 roky 56 000 domácností
- z toho:
 - 3 000 pronajatých bytů ročně (1 000 obecních a 2 000 soukromých)
 - dalších 5 000 domácností - vyřešení bytové nouze pomocí dávky mimořádné okamžité pomoci (MOP) nebo poradenství
 - dalších 6 000 domácností prevence bytové nouze



04

Bytové společnosti s omezeným ziskem



BSOZ pro ČR



Specifický právní statut



Zřizovatelem/vlastníkem jakákoliv veřejná či soukromá osoba



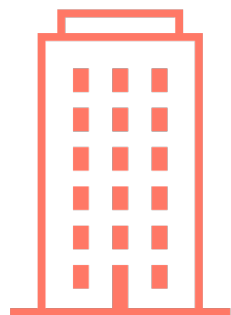
Využití stávajících právních forem s dílčí úpravou



Návazný systém efektivního veřejného financování a technické a metodické podpory



Dva typy BSOZ



členské
(bytová družstva)



nájemní
(s.r.o. / a.s.)



7 funkčních principů BSOZ

- 1) Nájemní a družstevní bydlení za nákladové nájemné pro potřebné domácnosti (1.–8. decil bez vlastní nemo.).
- 2) Dlouhodobé nájemní smlouvy (min. 5 let s automatickým prodlužováním).
- 3) Omezený výnos investorů: cca 3,5 % z investovaného kapitálu ročně.
- 4) Povinnost reinvestovat zbývající zisky do další výstavby.
- 5) Zákaz tržního a spekulativního nakládání s byty (privatizace, volný převod družstevního podílu atp.).
- 6) Státní podpora – zvýhodněné dlouhodobé úvěry, odborné poradenství, daňové úlevy.
- 7) Dohled a pravidelná kontrola ze strany nezávislé autority (regulátor).



Přínosy pro domácnosti



Finančně dostupné, kvalitní, férové a stabilní bydlení.



Možnost investovat ušetřené finance za bydlení.



Stále dostupné bydlení výměnou za členský vklad. Vložené finance neztrácejí na hodnotě.



Nejlepší alternativa k tržním formám bydlení.



Přínosy pro města a obce



Dostupné a stabilní bydlení pro cílové skupiny (mladí, potřebné profese aj.).



Výhodné podmínky financování dostupného bydlení a vhodný nástroj pro zhodnocení vlastních pozemků a nemovitostí.



Stabilní kontrola nad dostupným bydlením na pozemcích obce (či s její finanční účastí).



Větší jistota pokračování jednou nastavené bytové politiky.



Přínosy pro investory



Stabilní a předvídatelný výnos.



Nízké riziko – legislativní garance, vysoká stabilita a pravidelný auditing.



Soulad s kritérii ESG.



Atraktivní příležitost pro velké institucionální investory (banky, pojišťovny, penzijní fondy).



05

Nájemní vztahy



Nedávné změny legislativy

- **Rozkaz k vyklizení**

- Úprava OSŘ
- Nutnost využít kvalifikovanou výzvu
- Úprava adresy pro doručování
- Omezení odročení jednání a stanovení lhůt pro vydání rozhodnutí soudem (do 6 měsíců)

- **Běžná údržba a drobné opravy**

- Vyšší limit pro drobnou opravu hrazenou nájemcem 1 000 Kč > 1 500 Kč
- Zvýšení stropu nákladů pro nájemce na drobné opravy bytu 100 Kč/m² > 150 Kč/m² podlahové plochy.
- Do limitu pro jednu opravu není započítána doprava technika či materiálu.



Nájemní vztahy

- **Pracovní skupina**

- Pravidelná setkání se zástupci pronajímatelů a nájemců
- Ultimátní cíl: Nalezení cesty k dlouhodobým nájemním smlouvám

- **Partnerství s NájemPlus**

- Podpora etického pronajímání
- Opce na prodloužení nájemní smlouvy -> větší stabilita pro nájemce

- **Web MMR Bydlení pro život**

- Sekce k nájemním vztahům
- Průběžně aktualizován





Bydlení
pro život

Děkuji za pozornost



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR