



Bydlení
pro život

Připravované změny v oblasti bydlení a nájemních vztahů

Vít Lesák
ředitel Odboru politiky bydlení MMR

7. 11. 2024 Dny nájemního bydlení v ČR



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Obsah

- 01** Investice do bydlení
- 02** Zákon o podpoře bydlení
- 03** Družstevní legislativa
- 04** Nájemní vztahy
- 05** Dashboard o bydlení
- 06** Další připravovaná opatření pro dostupné bydlení





Bydlení
pro život

Investice do dostupného bydlení



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Rok 2024 – historický milník pro dostupné bydlení v ČR

Klíčové úspěchy:

- 1) Notifikace veřejné podpory pro dostupné bydlení – poprvé v historii ČR
- 2) Legislativní ukotvení rámcové definice dostupného bydlení
- 3) Start 8 regionálních center SFPI – investiční podpora obcím
- 4) Masivní dotační podpora projektové přípravy pro obce (cca 1 mld. Kč)
- 5) Program SFPI na podporu výstavby, rekonstrukcí a výkupů dostupných bytů (alokace 7 mld Kč.)



Zdroje financí a návratné finanční nástroje

20 + miliard

- Přes 1 mld. Kč – program Nájemní bydlení SFPI 2023 (téměř 500 bytů)
- 8 mld. Kč zvýhodněný úvěr z Národního plánu obnovy (2024 – 2026)
- 2 mld. Kč ze státního rozpočtu (kapitola MMR)
- Cca 8 mld. Kč seniorní úvěr (soukromý sektor) - předpoklad pákového efektu finančních nástrojů
- Cca 2 mld. Kč ekvita investora (min. 10 %)
- V další fázi bychom rádi zapojili mezinárodní finanční instituce (podpis dohody o spolupráci s EIB v únoru 2024)

Chystáme 3 typy finančních nástrojů (od 2024)

- 1) SFPI: Kombinace dotace (25 %) a půjčky (4,5 mld. Kč z NPO)
- 2) NRB: Mezzaninové financování (2,5 mld Kč. z NPO)
- 3) NRI: Ko-investiční fond (1 mld. Kč z NPO + 1 mld. Kč soukromí ko-investoři)

Investice budou v podobě návratných finančních nástrojů. Díky výhodným úvěrům se peníze budou do systému dostupného bydlení dlouhodobě vracet!



Dostupné nájemní bydlení – jednotný rámec

Dostupné nájemné

- Max 90 % ceny obvyklého nájemného v bytech srovnatelné kvality
- Nákladové nájemné pro veřejné subjekty a příjemce podpory SFPI (zároveň nižší než tržní v bytech obdobné kvality)
- Růst nájemného stropován mírou meziroční inflace, avšak max. 4 %

Cílové skupiny

- **Příjem:** max 8. příjmový decil všech domácností
- **Věk:** do 35 let (vč.) a zároveň max 9. příjmový decil všech domácností
- **Podporované profese:** zdravotnictví, školství, veřejná bezpečnost, integrovaný záchranný systém, sociální služby, veřejná správa
- **Oběti domácího násilí**
- Ale nemohou (spolu)vlastnit nemovitost určenou k bydlení

Nájemní smlouvy

- Dvouleté smlouvy a kontrola podmínek 6 měsíců před prodloužením
- 1. smlouva může být na 1 rok, u seniorů možnost i smlouvy delší než 2 roky

Jednotný rámec pro různé programy: SFPI, NRB, MF, NPO, notifikace EK



Aktuální stav

Aktuálně pracujeme na těchto krocích v **oblasti finančních nástrojů**:

- **MMR podepsalo Prováděcí dohody s implementačními partnery** pro realizaci Národního plánu obnovy – komponenty 2.10 Dostupné bydlení.
- **SFPI, NRB i NRI mají připravené programy** pro realizaci zvýhodněných úvěrů, podřízených úvěrů a i ko-investičního fondu na podporu výstavby bytů do režimu dostupného nájemného bydlení.
- Vláda ČR ve svém usnesení ze dne 18. 9. 2024 přislíbila alokaci prostředků potřebných na investice do bydlení dle NPO pro roky 2025 a 2026 ve výši **8,05 mld Kč**.
- **SFPI vyhlásil výzvu v objemu 7 mld Kč s příjmem žádosti od 1.10.2024, již evidujeme desítky žádostí zejména ze stran obcí.**
- Program podpory v rámci NRB je v procesu notifikace EK a vyhlášení programu očekáváme začátkem roku 2025.





Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení + doprovodné změny legislativy



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

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

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

3 Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

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



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:
 - **3000 pronajatých bytů** ročně (1000 obecních a 2000 soukromých)
 - **dalších 5000 domácností** - vyřešení bytové nouze pomocí dávky mimořádné okamžité pomoci (MOP) nebo poradenství
 - **dalších 6000 domácností** prevence bytové nouze





Bydlení
pro život

Družstevní legislativa, nájemní vztahy a dashboard o bydlení



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Úprava legislativy pro bytová družstva

- **Cílem posílení stability bytových družstev** a jejich zrovnoprávnění s SVJ
- **Navržené změny:**
 - 1) Novela zákona o službách – možnost BD odpojit byt svého člena od služeb (teplo a voda)
 - 2) Novela zákona o obchodních korporacích – přenesení odpovědnosti za nucené zpeněžení družstevního podílu na insolvenčního správce či exekutora
 - 3) Novela občanského soudního řádu – přednostní právo BD na výnos ze zpeněžení členského podílu v insolvenci/exekuci člena



Nájemní vztahy

Pozměňovací návrhy k zákonu o podpoře bydlení:

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)

Využívání datových schránek pro doručování– diskutované varianty:

- úprava OZ: možné ujednání ve všech nájemních vztazích
- úprava ZPB - 2 varianty: povinné/možné využívání ve všech nájemních vztazích v rámci podpůrných opatření

Mobiliární exekuce

- úprava OSŘ, zrychlení a zefektivnění procesu úschovy movitých věcí povinného při vyklizení
- soud zašle povinnému společně s vyzněním výzvu k odstranění věcí 15 dnů před provedením vyklizení.
- Pokud povinný věci neodstraní, budou věci uloženy do úschovy a soud je i bez návrhu prodá.



Nájemní vztahy

Web k nájemním vztahům a partnerství v NájemPlus

- texty vysvětlující práva a povinnosti pronajímatele a nájemce na webu MMR
- krátké články pro širokou veřejnost s hlavními informacemi pro web Bydlení pro život
- odpovědi na často kladené dotazy s odkazy na podrobnější informace
- vzorové dokumenty
- propagace na sociálních sítích – zacílení na nájemce a pronajímatele



Dashboard o bydlení

= robustní datová a analytická základna

- Rozvíjíme databázi o bydlení, sbíráme data o cenách nemovitostí a nájmu, vydáváme vlastní indikátory dostupnosti bydlení, díky kterým lze prioritizovat a cílit investice státu.
- Přehledné vizualizace doplněné o vysvětlení
- Data jsou k dispozici nejen státu, ale i odborné a laické veřejnosti
- Průběžná aktualizace dat

Dashboard online: [dashboard bydleni \(gov.cz\)](https://dashboard.bydleni.gov.cz)

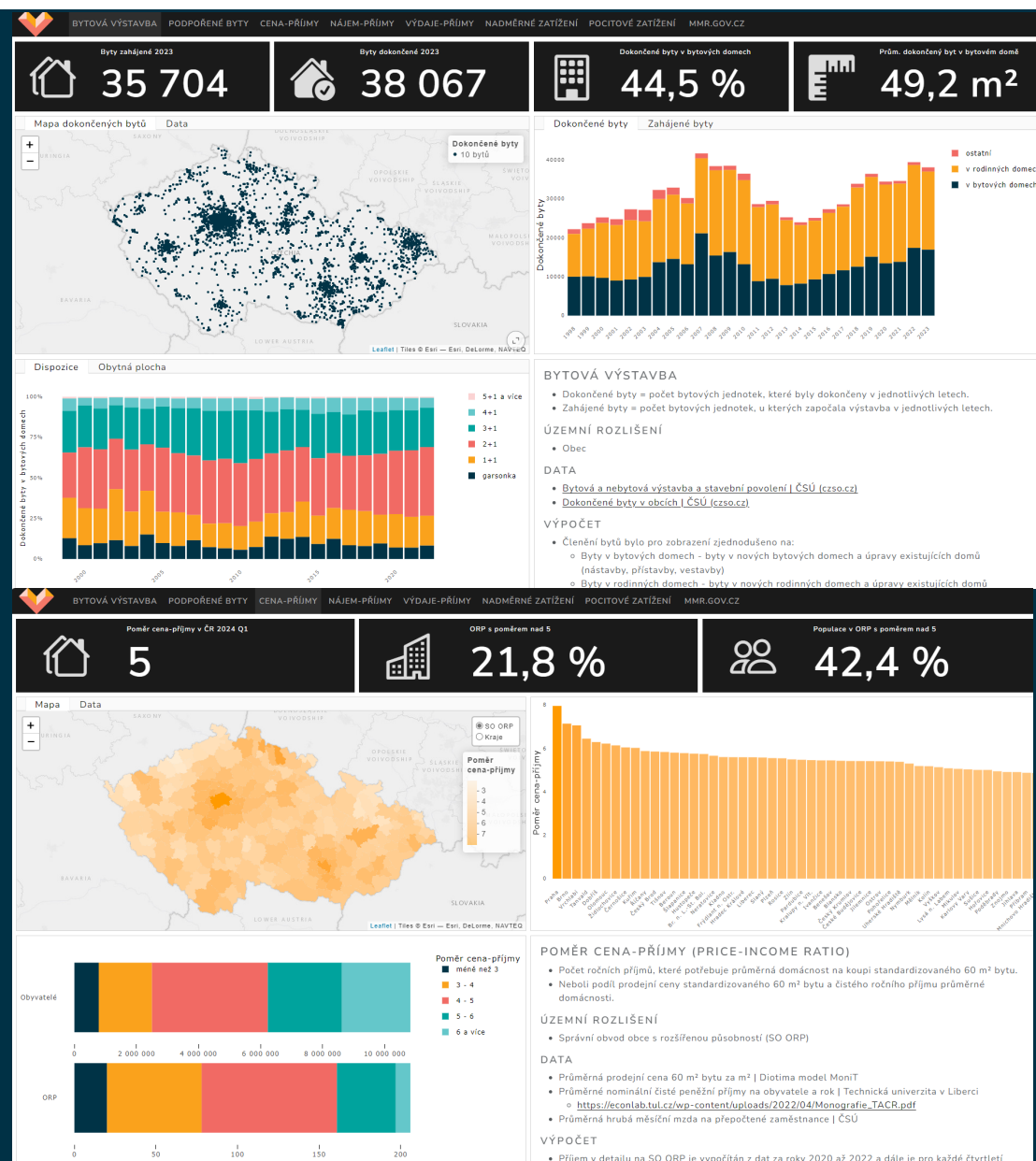


Bydlení
pro život

Strana
15



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR





Bydlení
pro život

Další připravovaná opatření pro dostupné bydlení



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Nová opatření v přípravě

Bytové společnosti s omezeným ziskem

- Legislativní ukotvení nového aktéra dostupného nájemního bydlení
- Dva typy: kolektivně vlastněná nezisková družstva a nájemní společnosti s omezeným ziskem (nájemní asociace)
- Zahraniční inspirace: Rakousko, Dánsko, Finsko apod.

Inkluzivní územní plánování

- Součást připravované reformy územního plánování
- Uzákonění pravomoci obcí požadovat určitý podíl dostupného bydlení v rámci územních a regulačních plánů výměnnou za vyšší kapacitu



Odkazy

Web Bydlení pro život: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Dostupné bydlení \(gov.cz\)](#)

Informace na webu Státního fondu podpory investic: [Dostupné nájemní bydlení - SFPI](#)

Příprava projektů dostupného bydlení: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Příprava projektů \(gov.cz\)](#)

Informace o regionálních centrech podpory investic do bydlení: [Regionální centra podpory investic do bydlení – SFPI](#)

Zákon o podpoře bydlení: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Zákon o podpoře bydlení \(gov.cz\)](#) a <https://socialnibydeni.mpsv.cz/mitdomov>

Dashboard o bydlení [dashboard_bydeni \(gov.cz\)](#)

