



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ZPRÁVA O REALIZACI ÚKOLŮ KONCEPCE BYDLENÍ ČR 2021+ MONITORING PLNĚNÍ ÚKOLŮ ZA ROK 2021

Zpracoval Odbor politiky bydlení MMR, oddělení analýz a koncepce bytové politiky (842)

leden 2022

Praha



## **OBSAH**

1. Nastavení monitoringu plnění úkolů Koncepce bydlení ČR 2021+ .....	3
2. Monitoring plnění úkolů za rok 2021 .....	5
2.1 Úkoly dokončené v roce 2021 .....	5
2.2 Úkoly řešené v roce 2021 .....	7
3. Vyhodnocení monitoringu plnění úkolů za rok 2021 .....	13
4. Přílohy.....	14



## 1. NASTAVENÍ MONITORINGU PLNĚNÍ ÚKOLŮ KONCEPCE BYDLENÍ ČR 2021+

Koncepce bydlení České republiky 2021+ (dále jen Koncepce) je strategickým dokumentem ČR pro oblast bydlení, který stanovuje podobu státní politiky bydlení po roce 2021. Hlavním smyslem Koncepce je identifikace problémových oblastí v bydlení, ve kterých jsou nutné státní intervence, a stanovení vhodné kombinace nástrojů, které povedou ke zvýšení obecné dostupnosti bydlení pro všechny segmenty společnosti. V rámci Koncepce stát tak deklaruje své záměry na zvýšení podpory dostupnosti bydlení a konkretizuje v navrhovaných Opatřeních a jednotlivých úkolech, jak dosáhnout stanovených cílů.

Koncepce schválená vládou ČR<sup>1</sup> se skládá ze dvou základních částí: analytické a návrhové. Analytická část reflektuje vývoj legislativních a makroekonomických podmínek od roku 2010 a je zaměřena především na vyhodnocení předchozí Koncepce bydlení České republiky do roku 2020. Základem návrhové části je formulace vize, která je definována jako dostupné, stabilní a udržitelné bydlení. Cílem Koncepce je tak vytvářet podmínky pro naplnění vize, tedy, aby bydlení bylo pro občany kvalitní, finančně dostupné, respektovalo celoživotní cyklus bydlení, a to také za pomoci nových technologií výstavby a moderních přístupů. Navržená Opatření pro naplnění vize mají širokou působnost se zaměřením zejména na podporu nájemního a družstevního segmentu bydlení. Důraz je kladen také na problematiku sociálního bydlení v institucionálním a fiskálním kontextu. Vize státní politiky bydlení je v Koncepci rozpracována do čtyř základních cílů, v jejichž rámci je definováno jedenáct Opatření (jenž je doplněno Implementací a evaluací). V rámci každého Opatření je navržen soubor úkolů, jejichž splnění vede k realizaci daného Opatření. Celkem Koncepce vymezuje 50 jednotlivých úkolů. **Naplňování stanovených cílů Koncepce tak probíhá skrze realizaci určených Opatření prostřednictvím plnění konkrétních úkolů, případně zdůvodnění odložení (zrušení) jejich plnění nebo úpravu.**

Součástí Koncepce je také **provádění monitoringu** (viz Kapitola 3.4 Implementace a evaluace), kdy je stanoveno, že **Koncepce bude implementována realizací jednotlivých úkolů a poskytováním podpor** jak stávajících (vyhodnocených jako vhodných k další realizaci), tak nově vytvořených podpor bydlení. V případě, že nebudou poskytnuty dostatečné finanční prostředky na splnění daného účelu, bude úkol přesunut na následující období, případně může být zrušen, tedy nikoliv nesplněn. **Monitoring plnění úkolů Koncepce je tak podstatnou součástí implementace Koncepce.** Výstupy z monitoringu budou využity při vyhodnocování naplňování Koncepce včetně vytváření případných **doporučení pro zlepšení efektivity naplňování cílů a vize Koncepce.**

Realizaci monitoringu má ve své kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj. Vyhodnocování plnění daných úkolů bude provádět Odbor politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj v součinnosti s dalšími aktéry (podle zaměření konkrétních úkolů). U každého úkolu je stanovena odpovědnost jednotlivých institucí a předběžné termíny pro jejich splnění, včetně odhadované finanční náročnosti a relevantních spolupracujících subjektů.

Dle Monitorovacího a evaluačního plánu k plnění úkolů a Opatření Koncepce bydlení ČR 2021+<sup>2</sup> bude monitoring plnění úkolů probíhat každoročně. Výstupem monitoringu jsou každoroční Zprávy o realizaci úkolů Koncepce bydlení ČR 2021+, ve kterých je uveden výsledek monitoringu za příslušný kalendářní rok. Zprávy o realizaci úkolů Koncepce bydlení ČR 2021+ (Monitoring plnění úkolů) budou zpracovávány k 1. 2. následujícího kalendářního roku a budou zveřejňovány na webových stránkách MMR.

<sup>1</sup> Koncepce bydlení České republiky 2021+ byla schválena vládou 12. 4. 2021.

<sup>2</sup> Monitorovací a evaluační plán k plnění úkolů a Opatření Koncepce bydlení ČR 2021+ byl zpracován v prosinci 2021.



### **Předmět monitoringu plnění úkolů**

**Předmětem monitoringu** je vyhodnocení **plnění všech relevantních úkolů** – úkolů, které v daném roce měly být, podle Koncepce, plněny, případně dalších úkolů, na kterých v uplynulém roce probíhaly jakékoliv práce. Monitorována je tedy jak časová osa, tak rozpracovanost obsahového plnění úkolů včetně dosaženého (i průběžného) pokroku, případně plán dalšího řešení. Do monitoringu mohou být zahrnuta i případná doporučení vyplývající ze zjištěných skutečností a směřující ke zkvalitnění procesu plnění úkolů či návrhy na změny v řešení úkolů v důsledku aktuálních změn v oblasti bydlení.

Do monitoringu plnění úkolů **budou postupně zahrnuty všechny úkoly** uvedené v Koncepti, tedy v souhrnu 50 úkolů. Ačkoliv je plnění úkolů rozloženo v čase (do roku 2021 spadá plnění 3 úkolů, na rok 2022 je naplánováno splnění 10 úkolů, v roce 2023 má být dokončeno 19 úkolů, v roce 2024 je určeno k řešení 8 úkolů a konečně do roku 2025 je soustředěno plnění 9 úkolů), relevantní úkoly jsou, vzhledem k jejich dlouhodobosti, sledovány průběžně. Přehled jednotlivých úkolů včetně předpokládaného časového horizontu jejich plnění je uveden v příloze 1 tohoto materiálu.

### **Cíl monitoringu plnění úkolů**

**Hlavním cílem monitoringu** je poskytovat **průběžnou informaci o stavu plnění stanovených úkolů**. Na základě zjištěného stavu pak vyhodnocovat průběh implementace nastavených Opatření do praxe.

### **Nástroje monitoringu plnění úkolů**

V rámci realizace monitoringu plnění úkolů jsou využívány zejména níže uvedené metody, a to dle potřeb a vhodnosti jejich aplikace pro získání relevantních informací:

- porovnání dosažených výsledků s cílovými hodnotami;
- analýza a interpretace informací o efektivitě provedených intervencí;
- desk research dostupných podkladů o realizaci Opatření a úkolů Koncepce v rámci MMR;
- desk research dostupných podkladů o realizaci Opatření a úkolů Koncepce mimo MMR (např. TAČR, ČSÚ, materiály dalších resortů, atd.);
- konzultace s odborníky pro danou oblast jak z řad pracovníků MMR, tak z dalších resortů (např. MPSV, MŽP) či institucí (např. zástupci vysokých škol, ÚP ČR, Energetický regulační úřad, atd.), a to zejména prostřednictvím konzultací k podkladům, kulatých stolů či brainstormingu. Projednání zpráv tak bude probíhat na bázi partnerského přístupu.



## 2. MONITORING PLNĚNÍ ÚKOLŮ ZA ROK 2021

Do monitoringu plnění úkolů za rok 2021 byly zahrnuty 3 úkoly, jejichž splnění bylo Konceptí stanoveno na rok 2021 a dále 16 úkolů, jejichž termín splnění sice spadá až do dalšího období, nicméně práce na jejich realizaci již byly zahájeny v roce 2021. Celkově tak bylo do monitoringu plnění úkolů za rok 2021 zahrnuto 19 úkolů stanovených Konceptí.

### 2.1 ÚKOLY DOKONČENÉ V ROCE 2021

Celkem bylo v roce 2021 ukončeno plnění 4 úkolů, přičemž u třech úkolů byl rokem splnění rok 2021, u jednoho úkolu je rokem splnění rok 2022 – tento úkol tak byl splněn s předstihem.

#### **Opatření 6: Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků**

V rámci Opatření 6 byl splněn jeden úkol.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
6.3	Pilotní projekt statistického zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek ve vybraných obcích	MMR	ČSÚ	2021

V roce 2021 realizoval ČSÚ, po předchozí přípravě, ve spolupráci s MMR pilotní zjišťování nájemného u obecních bytů. Pilotní zjišťování nájemného bylo realizováno u 16 vybraných měst a obcí a 19 ekonomických jednotek působících na jejich území. Pilotní projekt byl v roce 2021 ukončen a výsledky byly shrnuty v závěrečné zprávě.

**Výstupy: Závěrečná zpráva z projektu statistického zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek ve vybraných obcích.**

#### **Opatření 7: Celoživotní bydlení – univerzální design**

V rámci Opatření 7 byl splněn jeden úkol.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
7.1	Příprava metodologie a typologie pro implementaci principů univerzálního designu v investiční podpoře bydlení; analýza potřeb legislativních změn v návaznosti na implementaci principu univerzálního designu při výstavbě bytů	MMR	TA ČR	2021

Zadání úkolu bylo realizováno prostřednictvím projektu Programu BETA2 TA ČR, který byl dokončen na jaře 2021. Výstupem projektu byla metodika, která byla následně Ministerstvem pro místní rozvoj certifikována jako Certifikovaná metodika výzkumu, vývoje a inovací.

Výstupy výzkumu budou využity pro specifikaci legislativních požadavků na bezbariérové užívání staveb v oblasti bydlení stanovením požadavků, které jsou v praxi aplikovatelné pro vytváření bezbariérového prostředí. Dále, na úrovni státních institucí, budou včleněny do podmínek konkrétních dotačních titulů poskytovatelům dotací. Na úrovni měst a obcí přináší představu o prostorových nárocích, vazbách a uspořádání pro jednotlivé skupiny osob při pořizování bytů, zejména při rozhodování o možnosti adaptace současných bytových domů a bytů nebo řešení novostavbou. V případě neziskového sektoru a soukromých stavebníků mohou výstupy výzkumu sloužit jako podklad při vlastním navrhování.

Výstupy z projektu i certifikované metodiky byly poskytnuty příslušným zpracovatelům jako jeden z podkladů pro přípravu návrhu nové vyhlášky o požadavcích na výstavbu.



**Výstupy: Certifikovaná metodika;  
Závěrečná zpráva z projektu.**

### **Implementace a evaluace**

V rámci Implementace a evaluace byl splněn jeden úkol.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
12.1	Příprava a schválení monitorovacího a evaluačního plánu	MMR		2021

V listopadu 2021 byl zpracován předběžný návrh monitorovacího a evaluačního plánu, který následně prošel vnitřní oponenturou v rámci odd. analýz a koncepce bydlení a byl konzultován s Oddělením evaluací, odboru publicity a evaluací fondů EU MMR. Po zpracování připomínek byla počátkem prosince 2021 vyhotovena jeho finální verze. Zhotovený plán, který bude standardně umístěn na webu MMR v oddíle bytové politiky, slouží jako podklad pro zpracování monitoringu a evaluace Koncepce bydlení České republiky 2021+.

Monitorovací a evaluační plán je nastaven tak, že monitoring plnění stanovených úkolů Koncepce bude probíhat každoročně, vždy ke konci roku. Výsledky budou zpracovány do podoby Zprávy o realizaci úkolů, která bude následně umístěna na webové stránky MMR. Evaluace bude zaměřena na hodnocení plnění Opatření stanovených Koncepcí prostřednictvím stanovených indikátorů. Evaluace proběhne ve dvou vlnách – průběžná evaluace v první polovině roku 2024 a závěrečná v první polovině roku 2026.

**Výstupy: Monitorovací a evaluační plán k plnění úkolů Koncepce bydlení České republiky 2021+.**

Mimo již uvedené tři úkoly byl v roce 2021 dokončen i úkol 8.1, jehož plnění původně spadalo do roku 2022.

### **Opatření 8: Komplexní revitalizace obytných celků**

V rámci Opatření 8 byl splněn jeden úkol.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
8.1	Analýza obecných podmínek přípravy a realizace revitalizace obytných celků, pilotní projekt realizace revitalizace sídlištního celku, zpracování metodiky řešení komplexních projektů revitalizace obytných celků sídlištního typu.	MMR	TAČR	2022

Zadání úkolu bylo realizováno prostřednictvím projektu Programu BETA2 TA ČR, který byl dokončen v prosinci 2021. Výstupem projektu byla metodika, která byla následně Ministerstvem pro místní rozvoj certifikována jako Certifikovaná metodika výzkumu, vývoje a inovací.

Výstupy výzkumného projektu budou využity na úrovni MMR při nastavení podmínek dotačních programů zejména s akcentem na komplexní přístup k řešení projektů, na úrovni obcí k optimální formulaci zadání koncepčních podkladů (urbanistická studie, územní studie, regulační plán), při vyjednávání s aktéry na sídlištích a při implementaci synergických projektů, pro investory, obyvatele a další aktéry mohou výstupy sloužit jako podpora při zpracování koncepčních podkladů pro rozvoj sídlišť.

**Výstupy: Certifikovaná metodika.**



## 2.2 ÚKOLY ŘEŠENÉ V ROCE 2021

V průběhu roku 2021 byly zahájeny práce na realizaci dalších 15 úkolů, jejichž termíny dokončení spadají do let 2022 – 2025. Jde vesměs o úkoly, jejichž plnění vyžaduje delší časové období, tzn. jejich realizace tak probíhá ve více letech.

### **OPATŘENÍ 1: Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení**

V rámci Opatření 1 bylo zahájeno plnění tří úkolů.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
1.1	Analyzovat potřeby obcí při zavádění právního rámce sociálního bydlení včetně zhodnocení potřeby investic	MMR	VÚPSV, MPSV	2023

V roce 2021 byl ve spolupráci s VÚPSV navržen dotazník pro obce pro kvantitativní sběr dat, který se zaměřuje na zmapování využívání nástrojů podpory bytové výstavby v obcích. Dále byl zpracován návrh struktury položeného rozhovoru se zástupci obcí pro kvalitativní sběr dat. Rozhovory by měly být zaměřeny na problematiku rozvoje bytové politiky obce, včetně problematiky sociálně ohrožených skupin obyvatel a sociálně vyloučených lokalit, právního uspořádání, tj. role a aktivit obce v oblasti bytové politiky a také na oblast pravidel a postupů pro výkon aktivit obcí v bytové politice.

#### Plán činností na rok 2022:

Z důvodu kapacitního omezení VÚPSV, je naplánován sběr dat (kvantitativní i kvalitativní) odborem politiky bydlení MMR, a to na základě vytvořených dotazovacích nástrojů a jejich analytické zpracování. VÚPSV bude případně osloven (dle možností) s žádostí o spolupráci jako odborný subjekt v oblasti sociálních věcí (včetně oblasti sociálního bydlení).

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
1.2	Navrhnout a pilotně ověřit systém jednotné evidence bytů k sociálním účelům	MMR	ČSÚ, MPSV, TA ČR	2024

Úkol byl zahájen ve druhé polovině roku 2021 zadáním a přípravou výzkumné potřeby v Programu veřejných agentury TA ČR. V projektovém týmu jsou zástupci MMR a také MPSV.

#### Plán činností na rok 2022:

V průběhu roku 2022 bude realizována příprava projektu, výběrové řízení na zpracovatele a zahájení vlastních prací na výzkumném projektu. Předpokládané výsledky projektu jsou certifikovaná metodika s hlavním cílem jednotné implementace definice bytů určených k sociálnímu bydlení v praxi státní a veřejné správy v oblasti bydlení a sociální práce, návrh a příprava aplikace pro jednotnou evidenci bytů určených k sociálnímu bydlení a návrh a realizace pilotního projektu pro ověření systému jednotné evidence bytů určených k sociálnímu bydlení.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
1.5	Vypracování a prosazování Zákona o dostupnosti bydlení	MMR	MPSV	2022

MMR připravilo již v roce 2020 návrh Zákona o dostupnosti bydlení. V tomto období byl také předložen poslanecký návrh na vydání Zákona o veřejně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení a o změně některých zákonů. V průběhu projednávání tohoto návrhu v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR bylo rozhodnuto, že návrh bude ještě nutno upravit, a to tzv. Komplexním pozměňovacím návrhem. Ke spolupráci při jeho vypracování se přihlásilo také MMR, které mělo již



vypracováno dílčí návrh zákona o dostupnosti bydlení. Po zvážení časových možností bylo rozhodnuto o vložení stěžejních částí návrhu Zákona o dostupnosti bydlení do pozměňovacího návrhu. Okruh předkládajících poslanců byl rozšířen. Na základě pozměňovacího návrhu se také změnil název předpisu na „Zákon o dostupnosti bydlení a o změně některých zákonů“.

Plán činností na rok 2022:

Odbor politiky bydlení bude pracovat na aktuálním znění zákona a bude prosazovat jeho přijetí.

### **OPATŘENÍ 2: Zlepšení financování sociálního bydlení**

V rámci Opatření 2 bylo zahájeno plnění dvou úkolů.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
2.4	Připravit nové programy MMR a SFPI zejména s ohledem na rozvoj sociálního bytového fondu a dostupného bydlení za účelem jejich efektivnějšího využívání.	MMR	SFPI, VÚPSV, MPSV	2023

V roce 2021 probíhala příprava IROP 2 na programové období 2021–2027, jehož součástí bude oblast Sociální infrastruktura v rámci specifického cíle 4.2 s aktivitou „Sociální bydlení“. V roce 2021 probíhala příprava a projednávání návrhu specifických kritérií přijatelnosti pro tuto aktivitu.

Plán činností na rok 2022:

Dokončení přípravy IROP 2 na programové období 2021–2027, jehož součástí bude oblast Sociální infrastruktura v rámci specifického cíle 4.2 s aktivitou „Sociální bydlení“.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
2.5	Analýza bariér veřejné podpory při investicích do bydlení	MMR	ÚOHS	2024

V roce 2021 proběhl sběr dostupných podkladů a materiálů spojených s veřejnou podporou služeb obecného hospodářského zájmu (zpracované studie, analýzy včetně získání nové analýzy zpracované pro Státní fond podpory investic; apod.). Byla provedena předběžná analýza veřejné podpory ve vztahu k programům v oblasti bydlení financovaných z Integrovaného regionálního operačního programu (zejména problematika výpočtu překompenzace), její evidence a odpovědnost.

Plán činností na rok 2022:

V roce 2022 je plánována podrobná analýza shromážděných materiálů pro získání přehledu o aktuálním stavu využití možnosti řešení veřejné podpory v oblasti bydlení. V návaznosti na zjištěné informace bude započata spolupráce s dalšími relevantními subjekty (např. IROP, ÚOHS).

### **OPATŘENÍ 3: Podpora bytového družstevnictví**

V rámci Opatření 3 bylo zahájeno plnění jednoho úkolu.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
3.1	Nastavení investiční podpory výstavby družstevního bydlení	MMR	družstevní svazy	2023





V rámci MMR probíhají jednání pracovní skupiny, jejímž cílem je v první řadě vyřešit otázku úpravy vypořádacího podílu při skončení členství člena bytového družstva (BD) za trvání BD, a také uspokojení pohledávek BD v případě exekuce a insolvence minimálně ve stejném rozsahu jako je tomu v Společenství vlastníků. Zástupci MMR se v roce 2021 dále účastnili jednání pracovní skupiny o možnostech poskytování garancí v případě podpory bytovým družstvům. Zde je řešena otázka veřejné podpory a rovněž ekonomická stabilita BD, zajištění veřejných prostředků v případě insolvence podpořeného BD.

Plán činností na rok 2022:

Pokračovat dále v započatých jednáních a, pokud by došlo ke shodě na formulaci konkrétních návrhů, rozšířit diskusi o účast Ministerstva spravedlnosti.

#### **OPATŘENÍ 4: Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality**

V rámci Opatření 4 bylo zahájeno plnění tří úkolů.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
4.1	Analýza a zpracování metodiky zvýšení motivace investorů, včetně zaměstnavatelů, do pořizování nájemního, případně družstevního bydlení, včetně návrhu její implementace.	MMR	TA ČR	2023

Úkol byl zahájen ve druhé polovině roku 2021 zadáním a přípravou výzkumné potřeby v Programu veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2 Technologické agentury ČR (TA ČR) s názvem Analýza a zpracování metodiky zvýšení motivace investorů do pořizování nájemního bydlení. V projektovém týmu jsou zástupci MMR a také developerské společnosti (Central Group).

Plán činností na rok 2022:

V průběhu roku 2022 bude realizována příprava projektu, výběrové řízení na zpracovatele a zahájení vlastních prací na výzkumném projektu. Předpokládané výsledky projektu jsou návrh implementace nástrojů k podpoře investorů do pořizování nájemního bydlení v českém prostředí se zaměřením na daňovou oblast a podporu financování výstavby nájemního bydlení a dále formulace doporučení pro praxi veřejné správy spolu s případnými doporučeními na úpravy stávající legislativy.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
4.2	Návrh řešení státní bytové výstavby formou přípravy pilotního projektu	MMR	SFPI, SMO ČR	2024

V roce 2021 byly zahájeny práce na přípravě realizace PPP projektů. Byl zpracován Návrh usnesení výboru SFPI k realizaci PPP projektů SFPI. Součástí Návrhu usnesení jsou také nedílné přílohy – materiál o možnosti přenosu agendy „Podpora výstavby dostupného bydlení prostřednictvím PPP projektu“ na SFPI a materiál zabývající se kalkulací pilotních PPP projektů. Dále byl zpracován modelové hmotné studie pozemků ve vlastnictví státu.

Plán činností na rok 2022:

Nadále budou pokračovat činnosti k ověřování možnosti realizace PPP projektů v ČR včetně zmapování situace v zahraničí a identifikace klíčových strategických dokumentů a jejich analýza. Budou probíhat konzultace s možnými zainteresovanými subjekty.



Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
4.6	Návrh možností regulace využívání bytů k jiným účelům než k trvalému bydlení (např. krátkodobé ubytování)	MMR		2022

MMR ve spolupráci s Ministerstvem spravedlnosti se v souvislosti s novelou občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 7. 2021, podrobně zabývalo fenoménem sdíleného bydlení do oblasti soukromého práva, zejména vlastnických vztahů, sousedských práv apod. V průběhu přípravy této novely bylo zapracováno několik pozměňovacích návrhů.

V § 1182 zákona č. 89/2012 Sb. se doplňuje odstavec 3, který zní: „(3) *Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.*“

V § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb., se slovo „nebo“ zrušuje, tečka se nahrazuje slovem „, nebo“ a doplňuje se bod 3, který zní: „3. *osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu, než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu účtovacího období.*“

Plán činností na rok 2022:

Monitorovat situaci v oblasti sdíleného bydlení.

#### **OPATŘENÍ 5: Zlepšení legislativního prostředí**

V rámci Opatření 5 bylo zahájeno plnění dvou úkolů.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
5.1	Iniciace jednání mezi Ministerstvem spravedlnosti a družstevními svazy o případných úpravách v oblasti bytových družstev. Konzultace problémů s odborníky	MMR	MSp, družstevní svazy	2022

MMR v rámci novely Zákona o obchodních korporacích (dále ZOK), problematika vypořádacího podílu pokračovalo v jednáních s družstevními svazy na konstrukci vypořádacího podílu. Byla zahájena jednání s Ministerstvem spravedlnosti. Úkol úzce souvisí s Opatřením č. 3, Podpora bytového družstevnictví, úkol 3.1. Vzhledem ke stávající judikatuře Nejvyššího a Ústavního soudu v této oblasti je třeba postavit najisto způsob určení vypořádacího podílu tak, aby se bytová družstva nemohla stát nespolehlivými ekonomickými subjekty.

Plán činností na rok 2022:

Pokračovat v diskusi a formulování návrhů, které by bylo možné předložit Msp a ve kterých bude formulováno takové právní uspořádání, které umožní efektivní existenci bytových družstev případně jejich další rozvoj s přispěním státu.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
5.2	Zlepšení legislativní úpravy nájmu bytu	MMR	MSp	2025

V listopadu 2021 byla projednána v Občanskoprávním kolegiu při Akademii věd ČR připravovaná analýza nájemních vztahů. Z jednání vyplynulo, že většina odborníků z akademické sféry nepovažuje novelizaci občanského zákoníku za nutnou. Současně však je vnímána potřeba novelizace občanského zákoníku u otázek, jejichž řešení v praxi by případná novelizace zjednodušila.

Plán činností na rok 2022:

Pokračovat v rozporu a diskusi nad některými otázkami úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku. V první polovině 2022 budou pro další diskusi zpracována vybraná témata.



### **OPATŘENÍ 6: Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků**

V rámci Opatření 6 bylo zahájeno plnění dvou úkolů.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
6.4	Nastavení a zařazení zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek do každoročního statistického zjišťování pro účely zpracování hodnotových map a k dalšímu analytickému využití	MMR	ČSÚ	2022

Návrh na zařazení zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek do Vyhlášky o statistickém zjišťování na rok 2022 byl v roce 2021 podán České statistické radě. Na návrh ČSÚ byl z kapacitních důvodů z vyhlášky vyřazen.

#### Plán činností na rok 2022:

Bude pokračovat spolupráce s ČSÚ, nadále bude zpřesňován způsob výběru ekonomických jednotek a definice zjišťovaných údajů (viz též výsledky úkolu 6.3), což je pro zařazení zjišťování nájemného do každoroční vyhlášky nutným předpokladem.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
6.5	Zhodnocení možností a příprava vzniku regionálních informačních a koordinačních center MMR zaměřených na problematiku bydlení	MMR	MPSV	2022

Úkol se zaměřuje na vytvoření sítě regionálních center pro oblast bydlení, která budou působit na úrovni jednotlivých krajů (nebo skupin krajů), která budou zajišťovat podporu aktérů veřejného sektoru (obcí, krajů, sdružení obcí, tzv. funkčních celků apod.) a neziskového sektoru při zajištění zvýšení dostupnosti bydlení s důrazem na investice a regionální spolupráci.

#### Plán činností na rok 2022:

Budou pokračovat práce vedoucí ke vzniku regionálních informačních a koordinačních center MMR zaměřených na problematiku bydlení, přičemž budou hledány i možnosti financování vybudování center ve spolupráci s kraji nebo využití (navázání úzké spolupráce) již existujících sítí regionálních center (CRR). Případně bude zvážena varianta ustanovení formální pracovní skupiny spolupracující s kraji.

### **OPATŘENÍ 9: Využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby**

V rámci Opatření 9 bylo zahájeno plnění jednoho úkolu.

Č. úkolu	Název úkolu	Gestor	Spolupráce	Termín splnění
9.1	Zpracování přehledu a vyhodnocení dosavadního využívání stávajících a dalších možných nástrojů v samostatné působnosti obce (plánovací smlouvy, zásady o příspěvku na infrastrukturu, poplatky za rozvoj); metodologie	MMR	ÚÚR	2022

Úkol byl pod názvem „Nástroje podpory výstavby bydlení v samostatné působnosti obce, zejména s ohledem na stavební zákon a územní plánování“ zařazen do plánu odborných úkolů na rok 2022 Ústavu územního rozvoje.



Plán činností na rok 2022:

Ústav územního rozvoje zpracuje přehled nástrojů podpory výstavby bydlení.

### **Implementace a evaluace**

V rámci Implementace a evaluace bylo zahájeno plnění jednoho úkolu.

<b>Č. úkolu</b>	<b>Název úkolu</b>	<b>Gestor</b>	<b>Spolupráce</b>	<b>Termín splnění</b>
12.2	Příprava pravidelných monitorovacích zpráv koncepce bydlení	MMR		2022 - 2025

V roce 2021 byl zpracován monitorovací a evaluační plán Koncepce bydlení České republiky 2021+.

Na základě tohoto plánu byl k 1. 12. zahájen monitoring plnění úkolů:

- byly určeny úkoly vhodné pro monitoring – pro rok 2021 jedná se celkem o 18 úkolů;
- byla stanovena struktura Zprávy o realizaci úkolů;
- byl zahájen sběr podkladů pro zpracování Zprávy o realizaci.

Plán činností na rok 2022:

K 1. 2. 2022 bude zpracována Zpráva o realizaci úkolů Koncepce bydlení 2021+ za rok 2021. Zpráva bude následně konzultována se spoluřešiteli daných úkolů a také s dalšími relevantními partnery. Po jejím schválení bude Zpráva o realizaci vystavena na webových stránkách MMR. Od 1. 11. 2022 bude zahájen monitoring plnění úkolů za rok 2022.



### 3. VYHODNOCENÍ MONITORINGU PLNĚNÍ ÚKOLŮ ZA ROK 2021

V roce 2021 byla zahájena realizace celkem 19 úkolů, přičemž 3 úkoly, jejichž dokončení bylo stanoveno na rok 2021, byly v daném roce splněny. Nad rámec těchto úkolů byl také dokončen úkol 8.1 - Analýza obecných podmínek přípravy a realizace revitalizace obytných celků, pilotní projekt realizace revitalizace sídlištního celku, zpracování metodiky řešení komplexních projektů revitalizace obytných celků sídlištního typu, jehož končené plnění mělo být původně ukončeno v roce 2022. **Celkem tak byly v roce 2021 dokončeny 4 úkoly vyplývající z Koncepce.**

U dalších 15 úkolů byly zahájeny práce na jejich realizaci. Jde o 6 úkolů s termínem ukončení v roce 2022, o 4 úkoly, u nichž se předpokládá dokončení v roce 2023. Dále o 3 úkoly, které mají být završeny v roce 2024 a jeden úkol s plánovaným ukončením v roce 2025. Jeden úkol je řešen průběžně a každý rok má mít odpovídající výstup (12.2 - Příprava pravidelných monitorovacích zpráv koncepce bydlení).

V roce 2021 tak bylo realizováno zahájeno plnění téměř u všech Opatření Koncepce (s výjimkou Opatření 10 a 11).

**S přihlédnutím k získaným údajům o průběhu plnění úkolů Koncepce lze konstatovat, že za rok 2021 byly splněny všechny úkoly stanovené pro daný rok a získané výstupy odpovídají zadání úkolů.**

#### Přehled rozpracovanosti úkolů Koncepce k 31. 12. 2021

Opatření	Počet úkolů celkem	Počet úkolů v řešení	Počet dokončených úkolů	Konečné výstupy
Opatření 1	5	3	0	
Opatření 2	6	2	0	
Opatření 3	3	1	0	
Opatření 4	8	3	0	
Opatření 5	2	2	0	
Opatření 6	7	2	1	Závěrečná zpráva z pilotního projektu.
Opatření 7	4	0	1	Certifikovaná metodika; Závěrečná zpráva.
Opatření 8	2	0	1	Certifikovaná metodika.
Opatření 9	3	1	0	
Opatření 10	5	0	0	
Opatření 11	2	0	0	
Implementace a evaluace	3	1	1	Evaluační a monitorovací plán.
<b>Celkem</b>	<b>50</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	



## 4. PŘÍLOHY

### Příloha 1:

#### Přehled Opatření a úkolů Konceptce bydlení České republiky 2021+ a stav jejich řešení

úkol	název	gestor	spolupráce	termín dokončení	stav řešení
					2021
<b>Cíl 1</b>	<b>Dostupné kvalitní bydlení</b>				
<b>Opatření 1</b>	<b>Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení</b>				
1.1	Analýza potřeb obcí při zavádění právního rámce sociálního bydlení včetně zhodnocení potřeby investic	MMR	VÚPSV, MPSV	2023	řeší se a pokračuje
1.2	Navrhnout a pilotně ověřit systém jednotné evidence bytů k sociálním účelům	MMR	ČSÚ, MPSV, TA ČR	2024	řeší se a pokračuje
1.3	Návrh možností provázání sociálního bydlení se sociální prací včetně definice činností prevence ztráty bydlení	MPSV	VÚPSV, MMR	2023	
1.4	Identifikovat vhodné nástroje regulace ubytoven pro následnou právní úpravu	MMR	MPSV, VÚPSV	2023	
1.5	Vypracování a prosazování Zákona o dostupnosti bydlení	MMR	MPSV	2022	řeší se a pokračuje
<b>Opatření 2</b>	<b>Zlepšení financování sociálního bydlení</b>				
2.1	Vyhodnocení funkčnosti současného dávkového systému za účelem určení silných a slabých stránek stávajícího nastavení systému a výše dávek, včetně návrhu na jejich úpravu	MPSV	MMR, VÚPSV	2023	
2.2	Analýza praxe přiznávání dávek MOP směřující do podpory udržení bydlení v návaznosti na již vydané řídicí akty MPSV a GR ŮP	MPSV	MMR, VÚPSV	2023	
2.3	Analýza a zavedení nových nástrojů sociální práce – sociální realitní agentury, garanční fondy, domovníci apod.	MPSV	MMR	2024	
2.4	Příprava nových programů MMR a SFPI zejména s ohledem na rozvoj sociálního bytového fondu a dostupného bydlení za účelem jejich efektivnějšího využívání.	MMR	SFPI, VUPS, MPSV	2023	řeší se a pokračuje
2.5	Analýza bariér veřejné podpory při investicích do bydlení	MMR	UOHS	2024	řeší se a pokračuje
2.6	Vyhlášení architektonické přehlídky o nejlepší realizovaný projekt podporovaného bydlení	MMR	SPS	2025	



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

<b>Opatření 3</b>		<b>Podpora bytového družstevnictví</b>				
3.1	Nastavení investiční podpory výstavby družstevního bydlení	MMR	družstevní svazy	2023	řeší se a pokračuje	
3.2	Zkvalitnění informační podpory bytového družstevnictví se státní podporou	MMR	SFPI, družstevní svazy	2023		
3.3	Zpracování doporučujících metodických dokumentů upravujících založení a následnou činnost bytového družstva	MMR	družstevní svazy, MSp	2023		
<b>Opatření 4</b>		<b>Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality</b>				
4.1	Analýza a zpracování metodiky zvýšení motivace investorů, včetně zaměstnavatelů, do pořizování nájemního, případně družstevního bydlení, včetně návrhu její implementace.	MMR	TA ČR	2023	řeší se a pokračuje	
4.2	Návrh řešení státní bytové výstavby formou přípravy pilotního projektu	MMR	SFPI, SMO ČR	2024	řeší se a pokračuje	
4.3	Nastavení regionálně diferencované investiční podpory nájemního bydlení	MMR		2023		
4.4	Zvýšení kvality bydlení investiční podporou revitalizace nájemních bytů	MMR		2023		
4.5	Zmapování stávající situace a možnosti podpory bydlení mladých lidí a vícedětných domácností.	MMR	MPSV, VUPS	2023		
4.6	Návrh možností regulace využívání bytů k jiným účelům než k trvalému bydlení (např. krátkodobé ubytování)	MMR		2022	řeší se a pokračuje	
4.7	Analýza vlivu mezinárodní poptávky po nemovitostech na dostupnost bydlení v ČR	MMR		2023		
4.8	Optimalizace daňového nastavení z hlediska potřeb rozvoje bydlení	MMR	MF	2024		
<b>Cíl 2</b>		<b>Stabilní prostředí pro bydlení</b>				
<b>Opatření 5</b>		<b>Zlepšení legislativního prostředí</b>				
5.1	Iniciace jednání mezi Ministerstvem spravedlnosti a družstevními svazy o případných úpravách v oblasti bytových družstev. Konzultace problémů s odborníky	MMR	MSp, družstevní svazy	2022	řeší se a pokračuje	
5.2	Zlepšení legislativní úpravy nájmu bytu	MMR	MSp	2025	řeší se a pokračuje	
<b>Opatření 6</b>		<b>Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků</b>				
6.1	Posílení úlohy statistické jednotky MMR pro získávání a analýzu statistických dat pro oblast bydlení a pro jejich sdílení s orgány státní správy, samosprávy, nevládním sektorem a veřejností	MMR	ČSÚ, MV	2022		
6.2	Obsahová, organizační a finanční příprava institucionálního posílení kapacity výzkumu bydlení a rozvoje měst, a shromažďování a analýzy dat s tím souvisejících.	MMR		2024		
6.3	Pilotní projekt statistického zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek ve vybraných obcích	MMR	ČSÚ	2021	dokončeno	



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

6.4	Nastavení a zařazení zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek do každoročního statistického zjišťování pro účely zpracování hodnotových map a k dalšímu analytickému využití	MMR	ČSÚ	2022	řeší se a pokračuje
6.5	Zhodnocení možností a příprava vzniku regionálních informačních a koordinačních center MMR zaměřených na problematiku bydlení	MMR	MPSV	2022	řeší se a pokračuje
6.6	Příprava sledování počtu osob/rodin s dětmi v bytové nouzi.	Úřad vlády ČR	MMR, MPSV, VUPS	2024	
6.7	Metodika výpočtu celkových nákladů na bydlení zahrnující investiční výdaje ve formě splátek hypotečních úvěrů	MMR	ČSÚ	2025	
<b>Cíl 3</b>	<b>Udržitelný rozvoj bydlení</b>				
<b>Opatření 7</b>	<b>Celoživotní bydlení – univerzální design</b>				
7.1	Příprava metodologie a typologie pro implementaci principů univerzálního designu v investiční podpoře bydlení; analýza potřeb legislativních změn v návaznosti na implementaci principu univerzálního designu při výstavbě bytů	MMR	TA ČR	2021	dokončeno
7.2	Zvýšení povědomí odborné i laické veřejnosti o principu univerzálního designu a o jeho implementaci v typologii úprav stávajícího bytového fondu (poradenství, publikace, semináře)	MMR	SFPI	2023	
7.3	Prověření možnosti nového dotačního titulu zaměřeného na úpravy bytů a domů (zejména z výstavby v období 1948-1989) podle principu univerzálního designu	MMR		2022	
7.4	Komplexní analýza a posouzení potřebnosti a reálných ekonomických, stavebních i sociálních podmínek úpravy minimálních plošných standardů bydlení v platné legislativě	MMR	MPO, MPSV, KA, ČKAIT	2023	
<b>Opatření 8</b>	<b>Komplexní revitalizace obytných celků</b>				
8.1	Analýza obecných podmínek přípravy a realizace revitalizace obytných celků, pilotní projekt realizace revitalizace sídlištního celku, zpracování metodiky řešení komplexních projektů revitalizace obytných celků sídlištního typu.	MMR	TAČR	2022	dokončeno
8.2	Implementace metodiky řešení komplexních projektů revitalizace obytných celků sídlištního typu včetně šíření příkladů dobré praxe; příprava nového programu podpory zaměřeného na komplexní revitalizaci obytných souborů sídlištního typu s využitím nové metodiky a poznatků z vyhodnocení Sčítání lidí domů a bytů 2021.	MMR	SFPI	2025	
<b>Opatření 9</b>	<b>Využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby</b>				
9.1	Zpracování přehledu a vyhodnocení dosavadního využívání stávajících a dalších možných nástrojů v samostatné působnosti obce (plánovací smlouvy, zásady o příspěvku na infrastrukturu, poplatky za rozvoj); metodologie	MMR	ÚÚR	2022	řeší se a pokračuje





**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

9.2	Zpracování a implementace metodiky určené pro pomoc obcím při procesech územního plánování a rozhodování zaměřené na oblast podpory výstavby bydlení a eliminaci sociálně a prostorově vyloučených lokalit, zejména s ohledem na potřebu omezení záborů zemědělského půdního fondu.	MMR	MPSV	2025	
9.3	Analýza možností legislativní úpravy tzv. inkluzivního plánování v podmínkách ČR a návrhem na jeho zavedení.	MMR		2024	
<b>Opatření 10</b>	<b>Snížení energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na klimatickou změnu</b>				
10.1	Analýza dopadu nových požadavků EU na snižování energetické náročnosti budov v rezidenčním sektoru na investiční a provozní výdaje domácností, včetně návrhu opatření, která by odstranila případné negativní dopady	MMR	MPO, MŽP, MPSV, ERÚ	2023	
10.2	Identifikace nových energeticky úsporných typů projektů a klimatických opatření v oblasti bydlení s ohledem na vývoj technologií a zlepšování jejich návratnosti	MMR	MPO, MŽP, ERÚ	2023	
10.3	Implementace problematiky energetické chudoby do dokumentů, případně právních předpisů v gesci MMR v souvislosti s energetickou náročností a technickou kvalitou bydlení	MMR	MPO, MŽP, MPSV, ERÚ	2022	
10.4	Analýza a návrh nových opatření (včetně finančních nástrojů) v gesci MMR na adaptaci stávajícího bytového fondu na dopady klimatické změny	MMR	MPO, MŽP	2025	
10.5	Příprava zjišťování závislosti mezi poskytováním příspěvku na bydlení a charakteristikami nemovitostí.	MMR	MPO, MŽP, VUPSV	2025	
<b>Cíl 4</b>	<b>Progres</b>				
<b>Opatření 11</b>	<b>Využívání moderních technologií výstavby</b>				
11.1	Základní přehled moderních technologií - publikace	MPO	MMR, ČKAIT, SPS, ČVUT, ADMD	2023	
11.2	Soutěž o nejlepší projekt s využitím moderních technologií výstavby s ohledem na zdravé bydlení.	MMR	MPO	2025	
	<b>Implementace a evaluace 5</b>				
12.1	Příprava a schválení monitorovacího a evaluačního plánu	MMR		2021	dokončeno
12.2	Příprava pravidelných monitorovacích zpráv koncepce bydlení	MMR		každoročně (2022-2025)	řeší se a pokračuje
12.3	Závěrečná evaluační zpráva o dopadech koncepce	MMR		2025	