



Reforma bytové politiky v Česku a Polsku

Shrnutí

2025





Názory a argumenty uvedené v tomto dokumentu nemusí nutně odrážet oficiální stanoviska členských zemí OECD.

Tento dokument vznikl s finanční podporou Evropské unie. Názory vyjádřené v tomto dokumentu nelze v žádném případě považovat za oficiální stanovisko Evropské unie.

Tento dokument, stejně jako veškeré údaje a mapy v něm obsažené, nijak nepředjímají status či svrchovanost jakéhokoli území, vymezení mezinárodních hranic ani název jakéhokoli území, města či oblasti.



OBSAH

Shrnutí	4
---------	---

Česko by mělo posílit politiky a instituce s cílem zvýšit cenovou dostupnost bydlení a podpořit investice do tohoto sektoru	6
---	---

– Zlepšení rámce pro poskytovatele cenově dostupného bydlení a provozních mechanismů jeho zajišťování	6
– Odstranění bariér pro rozvoj cenově dostupného bydlení prostřednictvím efektivnějšího územního plánování a regulace využití území	8
– Zajištění finančních prostředků na výstavbu cenově dostupného bydlení a snížení počtu neobydlených bytů prostřednictvím reformy daně z nemovitých věcí	10

Polsko by mělo zvážit komplexní soubor reforem svých politik s cílem zvýšit dostupnost bydlení a zlepšit řešení bydlení pro zranitelné skupiny	13
--	----

– Zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení v zájmu rozsáhlejšího řešení bydlení pro osoby s omezenou nebo nulovou potřebou podpory	13
– Poskytování bytových řešení na míru s integrovanými sociálními a zdravotními službami pro osoby s vyššími nároky na podporu	15
– Usnadnění fyzických úprav bydlení pro starší obyvatele a osoby se zdravotním postižením	18

Shrnutí

Ceny nemovitostí a výše nájemného v Česku a Polsku vzrostly, takže mnoho domácností má potíže s úhradou nákladů na bydlení, které by odpovídalo jejich potřebám.

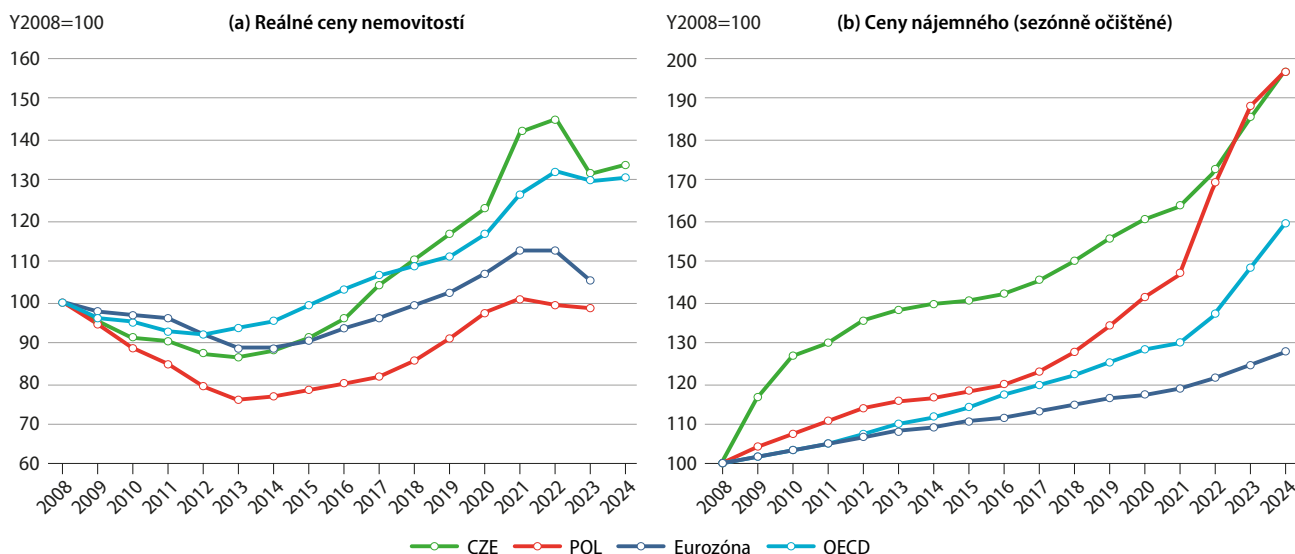
V uplynulých třech desetiletích zaznamenaly Česko a Polsko silný hospodářský růst a výrazné zlepšení životní úrovně. Vyšší příjmy a nižší nezaměstnanost zvýšily poptávku po bydlení v již tak napjaté situaci, kterou v poslední době dále zhoršila pandemie, růst životních nákladů a válka na Ukrajině. Většina domácností v obou zemích žije ve vlastním bydlení, a to v důsledku privatizace bytového fondu během ekonomické transformace po pádu komunismu v 90. letech. V důsledku tohoto vývoje zůstávají ostatní segmenty trhu – především tržní nájemní bydlení v Polsku a nájemní bydlení za nižší než tržní nájemné v Česku – nedostatečně rozvinuté. Tato situace mezuje možnosti bydlení pro domácnosti, které si nemohou dovolit pořízení vlastního bydlení. Česko i Polsko současně čelí specifickým výzvám a prioritám, které vyžadují cílený přístup k reformě bytové politiky.

Reálné ceny bydlení se za poslední desetiletí zvýšily (obr. 1). Tento vývoj je do značné míry dán růstem reálných příjmů domácností a také specifickým kontextem zemí střední a východní Evropy, které prošly transformací po období státního vlastnictví bytového fondu, kdy byly ceny bydlení státními zásahy uměle udržovány nízko. Většina domácností bydlí ve vlastním, zejména v Polsku, kde tento podíl roste a přesahuje průměr EU i OECD. Vlastnické bydlení však nemusí nutně odrážet výši příjmů domácnosti ani její životní úroveň, protože kvalita bydlení se může výrazně lišit. Nedostatek možností cenově dostupného a kvalitního bydlení přispívá k vysoké míře zatížení náklady na bydlení v Česku a k vysoké míře přelidnění bytů zejména v Polsku.

Nekvalitní bydlení postihuje zejména nízkopříjmové a zranitelné skupiny obyvatel, neboť většina bytového fondu nejnižší kvality je ve vlastnictví obcí a slouží k sociálnímu bydlení. Podíl neobývaných bytů přitom činí 16 % bytového fondu v Česku a 12 % v Polsku. Možnosti využití těchto bytů k rozšíření nabídky sociálního a cenově dostupného bydlení jsou však omezené. Jejich efektivnímu využití k uspokojení bytových potřeb brání zejména geografický nesoulad mezi nabídkou a poptávkou a nízká kvalita těchto bytů.

V obou zemích nabídka cenově dostupného bydlení (tj. nájemního bydlení s nájemným pod tržní úrovní) neodpovídá poptávce. Byty v obecním a veřejném

Obrázek 1. Ceny bytů a výše nájemného dramaticky vzrostly



Poznámka: Index reálných cen bytů (panel A) vychází z údajů o prodeji nově postavených i stávajících bytů. Výše nájemného je měřena ročním průměrným harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) a odráží skutečně hrazené nájemné za bydlení.

Zdroj: OECD Economic Outlook (Analytical house prices indicators).



vlastnictví tvoří relativně malou část celkového bytového fondu, a to zejména v Česku. Čekací doby na cenově dostupné bydlení jsou dlouhé a kvalita bytového fondu je obecně nižší než u bydlení na volném trhu. Obcím a dalším subjektům brání v efektivním rozvoji a údržbě tohoto fondu nedostatečné a nejisté financování. V obou zemích brání rozvoji integrované bytové politiky také roztržitost institucí, které se na celostátní i místní úrovni podílejí na realizaci bytové politiky a poskytování sociálních služeb. Tato roztržitost přispívá k nedostatečné nabídce cenově dostupného a sociálního bydlení.

V Česku je dostupnost bydlení obzvláště palčivým problémem, neboť příjmy domácností nadržují krok s růstem cen nemovitostí. Ačkoli nabídka nového bydlení do určité míry reagovala na poptávku, rostoucí náklady na výstavbu a omezení daná přísnými pravidly a pomalými procesy územního plánování rovněž přispěly k prudkému nárůstu cen nemovitostí. Možnosti nájemního bydlení jsou omezené a neziskový segment trhu s bydlením je nedostatečně rozvinutý. K podpoře dostupného bydlení v souladu s Konceptí bydlení ČR 2021+ by bylo možné využít vznik nových poskytovatelů cenově dostupného bydlení, nástroje územního plánování a nástroje pro využití zhodnocení pozemků v důsledku veřejných investic do infrastruktury a změn regulace využití pozemků (tzv. nástroje financování založené na zhodnocení pozemků). Také by bylo možné přistoupit k reformě systému zdanění nemovitostí s cílem narovnat daňové zatížení nízkou a vysokou příjmových domácností a podpořit cenovou dostupnost bydlení.

V Polsku je přístup k cenově dostupnému bydlení ústřední politickou výzvou zejména pro domácnosti s nízkými a středními příjmy a sociálně zranitelné osoby. Více než

třetina domácností spadá do tzv. „nájemní mezery“ – jejich příjmy jsou příliš vysoké na to, aby měly nárok na obecní byt, ale zároveň příliš nízké na to, aby si mohly dovolit hypotéku nebo tržní nájemní bydlení. Snaha o přechod od institucionální ke komunitní péči, zasazená do širšího rámce deinstitucionalizace podpůrných služeb, zároveň zvyšuje poptávku po stabilním bydlení s přístupem k sociální a zdravotní péči pro osoby vyžadující individualizovanou podporu (např. seniory, osoby se zdravotním nebo duševním postižením, mladé lidi odcházející z pěstounské nebo ústavní péče, osoby bez domova či migranty). Poptávku po bydlení zvýšil také příchod uprchlíků z Ukrajiny, kterých od roku 2022 do země přišlo více než jeden milion.

K řešení těchto výzev mohou Česko a Polsko zvážit sérii reformních opatření, která na sebe budou postupně navazovat a zároveň zohlední specifický kontext dané země. V případě Česka by se reforma měla zaměřit na naplňování cílů Konceptce bydlení ČR 2021+ prostřednictvím opatření, která posílí bytovou politiku a institucionální rámec s cílem zlepšit cenovou dostupnost bydlení a podpořit investice do bytové výstavby. To zahrnuje rozšíření okruhu poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení, zlepšení územního plánování a regulace využití území nebo reformu daně z nemovitostí. V případě Polska by se politiky měly zaměřit na rozšíření nabídky cenově dostupného bydlení, zajištění bydlení přizpůsobeného potřebám osob vyžadujících sociální a zdravotní podporu a pomoc při úpravě bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Některé reformy již v obou zemích probíhají, další by mohly těžit z lepší koordinace (napříč ministerstvy, jednotlivými úrovněmi veřejné správy a s dalšími aktéry v oblasti bydlení) a z cílených investic zaměřených na rozšíření nabídky cenově dostupného a podporovaného bydlení.



Česko by mělo posílit politiky a instituce s cílem zvýšit cenovou dostupnost bydlení a podpořit investice do tohoto sektoru

Realizace Koncepce bydlení ČR 2021+ představuje klíčovou příležitost, jak reagovat na některé z nejpálčivějších výzev v oblasti bydlení, jimž Česko čelí. Vznik neziskových poskytovatelů bydlení může podpořit rozvoj a správu cenově dostupného a sociálního bydlení, podobně jako je tomu v jiných zemích OECD. K rozvoji dostupného bydlení mohou dále přispět opatření zaměřená na odstranění nepružnosti územního plánování, širší využívání nástrojů financování založených na zhodnocení pozemků a zlepšení koordinace mezi jednotlivými úrovněmi veřejné správy a obcemi. Komplexní reforma zdanění nemovitostí může dále podpořit investice do cenově dostupného bydlení a zároveň přispět k odstranění nespravedlivých dopadů současného nastavení daně z nemovitosti.

ZLEPŠENÍ RÁMCE PRO POSKYTOVATELE CENOVĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ A PROVOZNÍCH MECHANISMŮ JEHO ZAJIŠŤOVÁNÍ

Český trh s nájemním bydlením je poměrně rozvinutý. V roce 2024 žilo v nájmu přibližně 25 % domácností, avšak nabídka cenově dostupného nájemního bydlení je omezená. Cenově dostupné nájemní bydlení tvořilo v roce 2021 pouze 3,6 % bytového fondu. Od roku 2014 Česko poskytuje dotace na výstavbu sociálního nájemního bydlení určeného domácnostem, které se ocitly v akutní bytové nouzi (např. osobám bez domova, lidem žijícím v nevyhovujících podmínkách apod.) nebo domácnostem, kterým taková situace hrozí. Tyto dotace jsou financovány z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR). Nedávná novelizace zákona o Státním fondu podpory investic (SFPI) zavedla legislativní definici dostupného nájemního bydlení pro potřeby národních dotačních a úvěrových programů. Definice stanovuje pravidla pro výpočet a zvyšování dostupného nájemného a vymezuje cílové skupiny domácností, pro které může být dostupné nájemní bydlení

alokováno. Tato definice může posloužit jako základní stavební kámen pro ukotvení univerzální a širěji využitelné legislativní definice cenově dostupného a sociálního bydlení, včetně stanovení podmínek způsobilosti a mechanismů pro určení výše nájemného.

V současnosti v Česku chybí specializovaní poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení, jako jsou neziskové nebo omezeně ziskové bytové společnosti, ačkoliv právě to bylo jednou z klíčových priorit Koncepce bydlení ČR 2021+. Sociální a cenově dostupné bydlení poskytují převážně obce. Podle společného šetření OECD a MMR z roku 2021 zajišťovaly nestátní neziskové organizace sociální bydlení pouze v 5 % dotazovaných obcí. Polovina těchto bytů byla postavena v posledních několika letech, což naznačuje, že se jedná o poměrně novou praxi s potenciálem dalšího rozšíření.

V důsledku historického vývoje představují hlavní neziskové subjekty v oblasti bydlení v Česku bytová družstva, ta však nemají povinnost poskytovat cenově dostupné bydlení (ať už formou pronájmu, nebo prodeje). Naopak, družstevní podíly je možné prodávat za tržní ceny. Na poskytování sociálního bydlení se podílejí také neziskové a nevládní organizace, obvykle za využití financování z dotačních programů Ministerstva práce a sociálních věcí v oblasti sociálních služeb. Tato forma bydlení je určena pro domácnosti s vysokým

rizikem sociálního vyloučení (např. v důsledku zadlužení) a je poskytována na základě krátkodobých nájemních smluv (1–6 měsíců). K rozvoji sociálního a cenově dostupného bydlení by mohlo výrazně přispět zavedení právního statutu neziskových nebo omezeně ziskových poskytovatelů bydlení s jasně vymezeným mandátem a odpovědnostmi. Tito poskytovatelé by zároveň mohli nízkopříjmovým domácnostem nabízet byty na trhu za nájemné pod úrovní tržního nájemného, podobně jako je tomu již dnes v Polsku (viz níže).



Sociální pronajímatelé: V Belgii a ve Francii fungují sociální pronajímatelé (*bailleurs sociaux*, resp. *woonmaatschappijen*) jako neziskové subjekty, které zajišťují výstavbu, správu a pronájem sociálního a cenově dostupného bydlení domácnostem na základě stanovených kritérií způsobilosti (např. výše příjmu, velikost domácnosti, socioekonomické znevýhodnění). Poskytování sociálního a cenově dostupného bydlení je doplněno o mechanismy nájemního zprostředkování, které umožňují sociálním pronajímatelům či neziskovým organizacím motivovat majitele soukromých bytů k jejich pronájmu sociálním nájemcům.



Omezeně ziskové a neziskové bytové společnosti: V Rakousku a Nizozemsku se na výstavbě, správě a poskytování sociálního a cenově dostupného bydlení podílejí bytová sdružení („gemeinnützige Bauvereinigungen“, resp. „woningcorporaties“), jejichž činnost je legislativně zakotvena a která fungují jako neziskové nebo omezeně ziskové subjekty. Tato sdružení mohou rovněž pronajímat část bytového fondu za tržní nájemné, tyto byty jsou však evidovány odděleně a nesmí být podporovány z veřejných prostředků – v souladu s pravidly EU pro státní podporu.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Zavést jednotnou právní definici cenově dostupného a sociálního bydlení, která bude navazovat na stávající definice obsažené v programu IROP (Integrated Regional Operational Programme) a v zákoně o Státním fondu podpory investic	- Stanovit definici cenově dostupného a sociálního bydlení provázanou s podmínkami způsobilosti (např. příjmové limity) a s pravidly pro výpočet výše nájemného, která bude použitelná napříč všemi podpůrnými programy v této oblasti. - Přístup k těmto bytům by mohl být domácnostem přiznán podle jejich příjmů, složení a míry ohrožení bytovou nouzí. - Výši cenově dostupného a sociálního nájemného by bylo možné stanovit pomocí kalkulace založené na nákladech s možností snížení nájemného podle finančních možností domácnosti. - Rozvíjet cílené finanční nástroje a pobídky na podporu cenově dostupného a sociálního bydlení, a to s využitím stávajících programů. - Podpořit realizaci programů cenově dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím pilotních projektů ve vybraných obcích a aktivního zapojení státní správy.	- Používat jednotnou definici cenově dostupného a sociálního bydlení ve všech veřejných programech podpory napříč institucemi. - Konsolidovat finanční nástroje určené na podporu cenově dostupného a sociálního bydlení.
Vytvořit legislativní rámec pro vymezení role a odpovědnosti poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení	- Přijmout legislativní úpravu, která vymezi roli a povinnosti neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení. - Mandát neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů bydlení by mohl být zaměřen na výstavbu, pořízení a údržbu cenově dostupných a sociálních bytů v souladu s kritérii stanovenými v příslušné legislativě. - Kromě bytového fondu ve vlastnictví a správě neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů bydlení by bylo možné rozšířit nabídku cenově dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím mechanismu nájemního zprostředkování, který by využíval stávající byty v soukromém vlastnictví. Tento mechanismus by mohl soukromým pronajímatelům poskytnout pobídky, jako jsou garance nájemného, správa nájemních vztahů nebo zajištění údržby a drobných oprav apod. - Poskytnout zdroje nově vznikajícím neziskovým a omezeně ziskovým poskytovatelům cenově dostupného a sociálního bydlení k rozvoji jejich kapacit.	Neziskoví a omezeně ziskoví poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení by měli mít přístup ke specifickým programům podpory zaměřeným na rozvoj jejich bytového fondu.



ODSTRANĚNÍ BARIÉR PRO ROZVOJ CENOVĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ PROSTŘEDNICTVÍM EFEKTIVNĚJŠÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGULACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Rigidita nástrojů místního územního plánování omezuje možnost jejich využití ke zvyšování nabídky cenově dostupného bydlení v oblastech s vysokou poptávkou.

Obce sice mohou rozhodovat o pořízení územních plánů (ÚP) a regulačních plánů (RP) pro své území, avšak „unifikovaný“ charakter územních plánů a složitý proces jejich pořizování a úprav výrazně omezují jejich využitelnost z hlediska rozvoje bydlení. Zjednodušení administrativních procesů a reforma územně plánovací dokumentace by mohly přispět k urychlení rozvoje cenově dostupného bydlení. To může zahrnovat rychlejší procesy pro vydání stavebního povolení (např. elektronické podání a schvalování žádostí), zrychlení pořizování změn územních plánů – zejména ve větších městech s vyšší poptávkou po bydlení – a zefektivnění procesu pořizování a projednávání regulačních plánů.

Roztříštěná odpovědnost a nedostatečná koordinace mezi různými úrovněmi státní správy, sektory veřejné politiky, kraji a obcemi oslabují schopnost místních samospráv využívat územní plánování k zajištění dostatečných kapacit pro bydlení. Z intenzivnější spolupráce mezi vládou na národní úrovni, kraji na regionální a obcemi na místní úrovni by například mohly vzejít obcemi iniciované změny územně plánovacích dokumentací které by umožnily pružněji reagovat na nově vznikající potřeby. Podpora horizontální sektorové koordinace, například sladěním bytové politiky a strategií územního plánování, by zároveň mohla odstranit jednu z hlavních překážek bránících rozvoji cenově dostupného a sociálního bydlení. Horizontální koordinace mezi územním plánováním a dalšími oblastmi,

jako je doprava či životní prostředí, je rovněž nezbytná k naplnění širších cílů plánování v oblasti udržitelného a kompaktního městského rozvoje. Posílení koordinace mezi obcemi by mohlo menším samosprávám pomoci efektivněji sdílet zdroje a posílit dostupné kapacity.

Nástroje financování založené na zhodnocení pozemků – včetně příspěvků developerů a strategického nakládání s pozemky – jsou jen zřídka využívány k podpoře cílů v oblasti cenové dostupnosti bydlení. V Česku sice obce v určité míře využívají příspěvky developerů k úhradě nákladů na veřejnou infrastrukturu spojenou se soukromou výstavbou, k financování výstavby cenově dostupného bydlení je však prakticky nevyužívají. Za účelem podpory rozvoje dostupného bydlení by obce mohly rovněž využívat strategické nakládání s pozemky a další nástroje financování založené na zhodnocení pozemků – například prostřednictvím společných projektů se soukromými developery nebo neziskovými poskytovateli bydlení.

Omezené personální a technické kapacity místních samospráv v oblasti územního plánování a nástrojů financování založených na zhodnocení pozemků snižují efektivitu těchto nástrojů. Zajištění dostatečné odbornosti a personálních kapacit v oblasti územního plánování zůstává výzvou pro všechny orgány veřejné správy v Česku, včetně stavebních úřadů (orgánů zajišťujících stavební řízení), a to i ve velkých městech, jako je Praha. Některým obcím chybí digitální, technické a koncepční know-how, což například omezuje možnosti využívání ekonomických nástrojů založených na zhodnocení pozemků.



Koordinace mezi obcemi: Za účelem podpory územního plánování v měřítku funkčních území, posílení kapacit měst a optimalizace jejich rozpočtů prostřednictvím sdílení zdrojů zavedla Francie tzv. orgány meziobecní spolupráce (*Établissements publics de coopération intercommunale* – EPCI). Rozsah odpovědnosti EPCI v oblasti plánování a přístupu k financování ze státního rozpočtu se odvíjí od počtu obyvatel. Zřízení EPCI i převod některých kompetencí (územní plánování, hospodářský rozvoj, nakládání s odpady atd.) jsou povinné na celém území Francie. V roce 2025 bylo 36 000 francouzských obcí seskupeno do 1 254 EPCI.



Strategické hospodaření s pozemky: Strategické hospodaření s pozemky (známé jako Aktivní komunální pozemková politika) je klíčovou součástí nizozemské bytové politiky, a to zejména v největších městech (Amsterdam, Rotterdam, Haag a Utrecht). Rozpočet provincií a obcí pro rozhodování a odpovědnost (*Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten*) a zákon o hospodářské soutěži (*Mededingingswet*) nastiňují, jak se mají obce chovat na trhu s pozemky. Místní samosprávy získávají nevyužitě, opuštěné nebo neproduktivní pozemky prostřednictvím úvěrového financování ještě před změnou územního plánu a výstavbou infrastruktury či bydlení. Prodej nebo pronájem zastavěných pozemků pak obcím umožňuje návratnost počáteční investice do pozemků.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Využít nástroje územního plánování k podpoře nabídky cenově dostupného bydlení v oblastech s vysokou poptávkou a k podpoře kompaktního rozvoje měst	- Upřednostnit hustou rezidenční zástavbu v městských oblastech se zvýšenými cenami bydlení a podpořit zahušťování v lokalitách s vysokou poptávkou pomocí stanovení minimálních požadavků na hustotu pro novou výstavbu v územních plánech a zavedení zahušťovacích bonusů pro investory při zahrnutí cenově dostupného a sociálního bydlení do developerských projektů. - Dokončit probíhající digitalizaci stavebního řízení.	- Zavést diferencované požadavky na plánování pro obce na základě jejich velikosti a administrativních kapacit. - Umožnit obcím provádět menší úpravy územní plánovací dokumentace, i když se odchylují od výše postavených plánů krajské a státní úrovně, pokud se mezi všemi zúčastněnými stranami podaří dosáhnout konsenzu.
Zlepšit koordinaci mezi různými úrovněmi státní správy, sektory veřejné politiky, kraji a obcemi s cílem zvýšit nabídku cenově dostupného bydlení	Zřídit specializovaný vnitrostátní diskusní orgán k projednávání, hodnocení a koordinaci politiky územního plánování na třech úrovních státní správy a napříč sektory veřejné politikami.	Podporovat převod odpovědnosti za územní plánování z jednotlivých obcí na společenství obcí nebo na obce s rozšířenou působností – v závislosti na místních podmínkách.

Pokračování na další straně...

...pokračování z předchozí stránky.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Rozsáhleji využívat ekonomické nástroje založené na zhodnocení pozemků pro podporu výstavby cenově dostupného bydlení	• Zanést do státní legislativy pravomoc obcí požadovat po investorech výstavbu cenově dostupného bydlení výměnou za povolení nové výstavby nebo souhlas se změnou územně plánovací dokumentace. • Zrušit časové omezení platnosti požadavků na cenově dostupné bydlení zanesených do územně plánovací dokumentace a souvisejících plánovacích smluv. • Přijmout zákony, které by umožnily vykoupit nebo vyvlastnit pozemky za cenu platnou před oznámením veřejné investice nebo změny územního plánu. Cílem je, aby z růstu hodnoty pozemků souvisejícím s veřejnými investicemi či změnou územně plánovací dokumentace, benefitovaly samy obce, které tyto investice či změny provádějí.	• Požadavky na cenově dostupné bydlení by mohly být zahrnuty do územně plánovací dokumentace vždy po konzultaci s developery a občany. • Obce mohou stanovit developerům minimální požadavky na cenově dostupné bydlení na základě zvýšení hodnoty pozemků v důsledku schválení výstavby. • Svěřit odpovědnost za nákup a správu pozemků pro cenově dostupnou bytovou výstavbu orgánům veřejné správy odpovědným za poskytování cenově dostupného a sociálního bydlení. • Zvážit zavedení možností pro domácnosti s průměrným příjmem získat vlastnická práva k bydlení bez vlastnictví příslušných pozemků za předpokladu, že tyto pozemky vlastní a spravují neziskové nebo veřejné instituce. • Zvážit implementaci dalších nástrojů financování založených na zhodnocení pozemků – zejména poplatky za právo zvýšit koeficient podlažní plochy, za právo na výstavbu nad úroveň limitů stanovených územně plánovací dokumentací („poplatky za práva na výstavbu“ často označované jako „bonus za vyšší hustotu zástavby“), poplatky za úpravy pozemků a či za zajištění infrastruktury.
Posílit technické a personální kapacity místních samospráv v zájmu zrychlení, zefektivnění a zkvalitnění procesů územního plánování	• Poskytovat vzdělávání a školení pro pracovníky obcí zodpovědné za územní plánování, implementaci ekonomických nástrojů založených na zhodnocení pozemků a politiku rozvoje bydlení. • Mobilizovat regiony, obce a společenství obcí, aby menším obcím poskytovaly technickou pomoc související s územním plánováním a bydlením.	• V maximální míře využívat sdružování personálních a finančních zdrojů v rámci společenství obcí k posílení místní pracovní síly a náborové kapacity. Zvýšit technickou kapacitu, aby bylo možné snáze posoudit zvýšení hodnoty pozemků na základě povolení výstavby nebo změn územně plánovací dokumentace.

ZAJIŠTĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA VÝSTAVBU CENOVĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ A SNÍŽENÍ POČTU NEOBYDLENÝCH BYTŮ PROSTŘEDNICTVÍM REFORMY DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na rozdíl od téměř všech ostatních zemí OECD vypočítává Česko výši daně z nemovitých věcí na základě velikosti a umístění pozemků či budov (daň z nemovitých věcí vypočítaná podle výměry). Tento přístup nezohledňuje tržní hodnotu nemovitých věcí a zvyšuje regresivitu daňového systému (obr. 2). Přechod na systém zdanění založený na tržní hodnotě by mohl pomoci omezit regresivitu daní z nemovitých věcí. Zavedení daní z nemovitých věcí založených na tržní hodnotě by vyžadovalo přesné a aktuální informace o bytovém fondu, které se v současné době shromažďují pouze prostřednictvím sčítání lidu, domů a bytů každých 10 let.

Příjmy z daní z nemovitých věcí jsou přiděleny místním samosprávám, ale jsou omezené. Česko v roce 2022 získalo

na dani z nemovitých věcí 0,5 % celkových daňových výnosů (oproti v průměru 1,9 % v zemích EU a v průměru 2,8 % v zemích OECD), což je ekvivalent 0,2 % HDP – druhý nejnižší podíl v rámci OECD. Zvýšení daní z nemovitých věcí by mohlo obcím zajistit větší finanční zdroje na výstavbu cenově dostupného bydlení. Toto zvýšení by mělo být plánované, postupné a mělo by zahrnovat opatření pro domácnosti s nízkými příjmy, aby bylo obecně přijatelné.

Počet neobydlených bytů za poslední desetiletí vzrostl, a to i v oblastech s vysokou poptávkou. V roce 2021 nebylo v Česku obsazeno 16 % bytů. České úřady by mohly zvážit cílenou daň z neobydlených bytů v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení, aby motivovaly majitele nemovitostí k jejich vrácení na trh, případně k podpoře jejich renovace.



Zkušenosti z ostatních zemí OECD ukazují, že taková opatření vyžadují vhodné vymáhací a monitorovací mechanismy.

Osvobození od daně z kapitálových zisků a možnost odečíst si úroky z hypotéky z daní (pokud imputované nájemné není zdaněno) přispívají ke snížení cenové dostupnosti bydlení tím, že tlačí ceny nahoru v situaci, kdy je nabídka na trhu omezená. Česko by mohlo zvážit

zavedení stropu pro osvobození od daně z kapitálových zisků pro rezidenční nemovitosti sloužící k vlastnímu bydlení jejich vlastníků, úpravu zdanitelných zisků o inflaci a odstranění osvobození od daně z kapitálového zisku u sekundárních bytů. Pokračující postupné rušení daňových úlev u úroků z hypoték u vlastnických obývaných nemovitostí by mohlo dále omezit poptávku a zabránit deformaci trhu ve prospěch finanční dostupnosti vlastnického bydlení.



Realizace rozsáhlé reformy daně z nemovitých věcí:

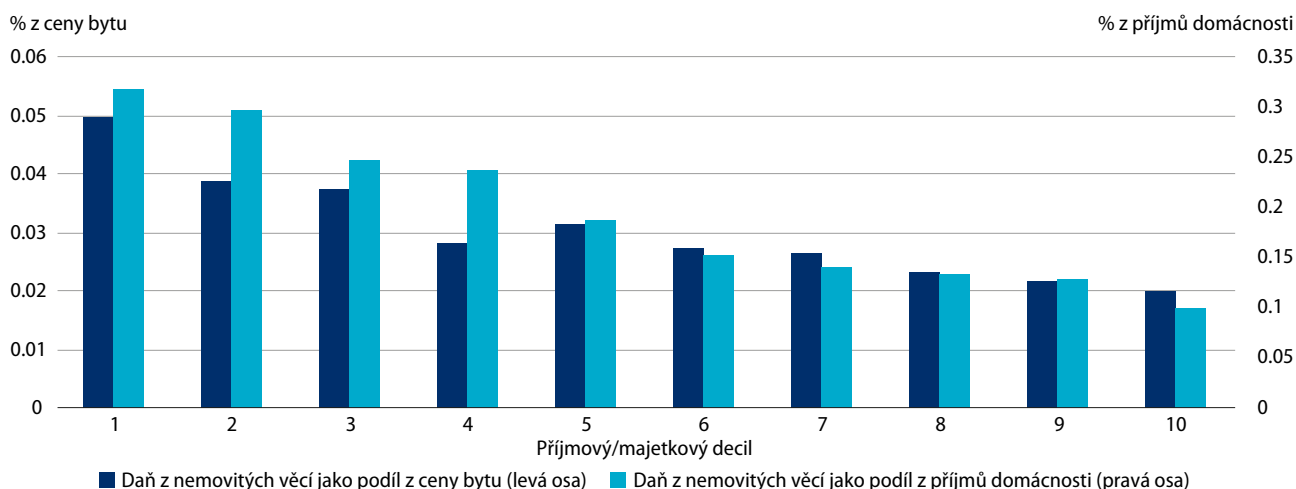
V Irsku byly postupně zavedeny reformy daně z nemovitých věcí zaměřené na přecenění nemovitostí, jež zahrnovaly i opatření k řešení problémů s likviditou domácností, jejichž daňové povinnosti vzrostly. Tato opatření zahrnují slevy na dani a odklady daňové povinnosti. Klíčovým faktorem úspěchu může být dostatek času a zdrojů pro zajištění přesného ocenění tržní hodnoty nemovitostí.



Stanovení tržní hodnoty nemovitostí: V Nizozemsku místní

samosprávy oficiální tržní hodnoty nemovitostí každoročně aktualizují. Centrální vláda zajišťuje srovnatelnou úroveň ocenění napříč jednotlivými obcemi. Rezidenční nemovitosti jsou obvykle oceňovány pomocí metody srovnání prodejní ceny prostřednictvím systému Computer-Assisted Mass Appraisal (CAMA).

Obrázek 2. Systém daně z nemovitých věcí v Česku přináší regresivní výsledky



Poznámka: Tmavě modré sloupce (levá osa) ukazují celkové daně z nemovitých věcí zaplacené ze všech vlastněných nemovitostí jako podíl na hodnotě primárního bydliště domácnosti. Ukazatel je nadhodnocen pro domácnosti, které vlastní více než jednu nemovitost, což je pravděpodobnější u domácností s vyššími příjmy. Světle modré sloupce (pravá osa) ukazují daně z nemovitých věcí placené domácnostmi jako podíl na ročním hrubém příjmu domácnosti. Příjmové a majetkové decily odkazují na stejné skupiny 10 % populace průzkumu na základě získaných příjmů nebo hodnoty bydlení.

Zdroj: EU-SILC 2022, výpočty poskytl Michal Šoltés, IDEA CERGE-EI.



Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Přejít z výpočtu daně z nemovitých věcí podle výměry na výpočet na základě tržní hodnoty	- Konsolidovat stávající údaje o cenách rezidenčních nemovitostí a pozemků s cílem získat základ pro výpočet tržní hodnoty nemovitostí. - Zavést hromadné oceňování rezidenčních nemovitostí jako základní kámen reformy daně z nemovitých věcí.	- Po zavedení systému rozšířit hromadné oceňování na další nemovitosti a pozemky. - Navrhnout nový systém daně z nemovitých věcí, který by byl založen na tržní hodnotě rezidenčních nemovitostí a pozemků, a postupně zvyšovat tyto opakované daně z pozemků a nemovitostí tak, aby se zvýšily příjmy a zabránilo se nadměrným kapitálovým investicím do bydlení. - V rámci reformy daně z nemovitých věcí zvážit zavedení diferencovaných daňových sazeb nebo odkladů daňové povinnosti pro domácnosti s nízkými příjmy nebo omezenou likviditou a nižších daňových sazeb pro hlavní bydliště ve srovnání se sekundárními domácnostmi nebo neobydlenými byty, aby se zabránilo problémům majitelů domů s likviditou.
V rámci reformy daně z nemovitých věcí zvážit cílené daně z neobydlených bytů v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení společně s vhodnými vymáhacími a monitorovacími mechanismy	- Zavést pracovní definici neobydlených bytů (např. byty nevyužívané po určitou dobu apod.). - Identifikovat oblasti s vysokou poptávkou po bydlení a vysokou mírou neobydlenosti, kde by mohla být zavedena daň z neobydlených bytů, která by zvýšila nabídku bydlení. - Přidělit prostředky a technickou podporu obcím na sledování a vymáhání daní z neobydlených bytů, včetně sběru dat z různých zdrojů (např. od poskytovatelů vody a elektřiny) za účelem identifikace neobydlených bytů.	- Zvážit zavedení daní z neobydlených bytů v oblastech, kde existuje významná nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Právní předpisy by mohly stanovit kritérium pro zavedení daně (například velikost městské oblasti a poptávka po bydlení vzhledem k nabídce, pomocí ukazatelů, jako jsou ceny bydlení, čekací listiny na sociální bydlení atd.). - Zajistit posouzení účinnosti daně při snižování počtu neobydlených bytů.
Reformovat u bydlení daně z kapitálového zisku a postupně rušit u primárního bydliště možnost odečíst si úroky z hypotéky z daní	Zvážit zastropování osvobození od daně z kapitálového zisku u primárních rezidenčních nemovitostí, úpravu zdanitelných zisků o inflaci a odstranění osvobození od daně z kapitálového zisku u sekundárních rezidenčních nemovitostí.	Nadále postupně rušit daňové úlevy u úroků z hypoték u vlastnický obývaných nemovitostí.

Polsko by mělo zvážit komplexní soubor reforem svých politik s cílem zvýšit dostupnost bydlení a zlepšit řešení bydlení pro zranitelné skupiny

Rozšíření nabídky cenově dostupného bydlení je pro polskou vládu důležitým politickým cílem. Zároveň je v rámci širšího procesu deinstitucionalizace sociálních služeb a přechodu na komunitní péči potřeba rozšířit nabídku uzpůsobeného bydlení s přístupem k integrovaným zdravotnickým a sociálním službám, aby lidé s vyšší potřebou podpory mohli žít ve svých místních komunitách nezávisle. Navíc bude v souvislosti s rychlým stárnutím obyvatelstva stále větší počet starších lidí a osob se zdravotním postižením vyžadovat fyzické úpravy jejich domova, aby tam mohli žít pohodlně a bezpečně.

ZVÝŠENÍ NABÍDKY CENOVĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ V ZÁJMU ROZSÁHLEJŠÍHO ŘEŠENÍ BYDLENÍ PRO OSOBY S OMEZENOU NEBO NULOVOU POTŘEBOU PODPORY

Polsko v současné době přehodnocuje svůj strategický přístup k bydlení. Národní program bydlení (*Narodowy Program Mieszkaniowy – NPM*) stanovil v roce 2016 strategické cíle v oblasti bydlení. V březnu 2025 byl však zrušen. Nový soubor opatření v oblasti bydlení, *Klíče k bydlení*, bude začleněn do Střednědobé národní rozvojové strategie až do

roku 2035 (*Średniookresowa Strategia Rozwoju Kraju do 2035 roku*). Mezi navrhovaná opatření patří plánovaný nárůst veřejných investic do obecního a sociálního nájemního bydlení spolu s pokračujícím úsilím o zachování, renovaci a modernizaci stávajícího sociálního bytového fondu v dlouhodobém horizontu. Při pohledu do budoucna by



pro polské orgány mohlo být obzvláště důležité definovat strategické politické priority pro cenově dostupné bydlení v rámci dlouhodobé národní strategie v oblasti bydlení spolu s odpovídajícími opatřeními a zdroji k jejich dosažení. Zvláštní pozornost je třeba věnovat zkoumání způsobů, jak zvýšit investice do cenově dostupného bydlení, společně s doplňkovými reformami za účelem rozšíření nabídky cenově dostupného bydlení (např. pobídky k rozvoji městského bydlení, stimulace trhu soukromého nájemního bydlení atd.). Takové úsilí může pak pomoci zranitelným skupinám – zejména osobám s omezenými potřebami v oblasti zdravotní a sociální podpory – získat přístup k vhodnému bydlení.

Kromě toho existují možnosti mobilizace soukromého bytového fondu pro sociální účely. Systémy zprostředkování sociálního nájemního bydlení zahrnují řadu opatření, která nájemcům pomohou získat přístup na trh soukromého nájemního bydlení na cenově dostupných úrovních nájemného a mohou doplnit oficiální sociální bytový fond. Opatření mohou zahrnovat mimo jiné zavedení

garantovaných nájemních nebo vkladových systémů, usnadnění nákupu nemovitostí vyjednáváním nájemních smluv s pronajímateli jménem sociálních nájemců, správu nemovitostí jménem pronajímatelů a poskytování školení a podpory pro zprostředkování jednání mezi pronajímateli a nájemci. Tyto snahy mohou usnadnit sociální nájemní agentury (SAN), které v omezené míře působí v některých polských městech jako zprostředkovatelé mezi vlastníky nemovitostí a sociálními nájemci.

Tato opatření jsou zvláště důležitá v Polsku, kde je nájemní systém složitý a soudní vystěhování trvá v průměru i několik let. V důsledku toho majitelé nemovitostí kvůli vnímaným rizikům souvisejícím s neplacením, popř. škodami na majetku, jakož i stigmatizací často váhají s pronájmem bytů domácnostem s nízkými příjmy a dalším osobám ve zranitelných situacích. K rozšíření dostupnosti vhodných řešení bydlení by dále mohl být vyhodnocen potenciál renovace a nového využití neobydlených bytů a, je-li to možné, i nebytových jednotek. V tomto procesu by mohly sehrát důležitou úlohu sociální nájemní agentury.



Záruky za nájemné: Ve Francii nabízí společnost Action Logement záruku za nájemné (Garantie Visale) pracovníkům s nízkými příjmy nad 30 let a mladým lidem bez ohledu na jejich pracovní postavení s cílem ošetřit riziko nezaplacení nájemného po dobu trvání nájmu. Potenciální nájemci ještě před podpisem nájemní smlouvy podávají žádost online a po jejím schválení poskytnou pronajímatelům certifikát Visale. V případě neuhrazení nájemného nebo škody na majetku uhradí společnost Action Logement vlastníkově částku, kterou nájemce dluží. Action Logement pak požaduje, aby nájemce uhradil částku nezaplaceného nájemného nebo náhradu škody podle harmonogramu odpovídajícího finančním možnostem nájemce. Certifikáty Visale jsou financovány společností Action Logement, které plyne 0,45 % příjmů nezemědělských pracovníků v soukromém sektoru na podporu dostupnosti bydlení.



Pobídky pro soukromé vlastníky, aby neobydlené byty vrátili na trh: V Řecku mají majitelé neobydlených bytů nárok na dva programy podpory na jejich renovaci a vrácení na trh. Program „Renovujte-pronajímejte“ poskytuje finanční podporu na renovaci soukromých domů pod podmínkou, že budou následně pronajaty. Dotace pokrývají 60 % nákladů na renovaci až do výše 8 000 EUR u výdajů dosahujících až 13 300 EUR. Vláda navíc zavedla tříleté osvobození od daně z příjmů z pronájmu pro vlastníky nemovitostí, kteří mezi 8. zářím 2024 a 31. prosincem 2025 přemění dlouhodobě (po dobu nejméně tří let) neobydlené nemovitosti na dlouhodobě pronajaté byty.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Definovat strategické politické priority pro cenově dostupné bydlení společně s odpovídajícími opatřeními a zdroji	Využít obnoveného politického důrazu na cenově dostupné bydlení k rozšíření Střednědobé národní rozvojové strategie do roku 2035, příp. vytvořit další strategické dokumenty, které zajistí, že agenda cenově dostupného bydlení komplexně zohlední následující aspekty: - stanovení jasných politických cílů v zájmu zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení, - určení přiměřených finančních zdrojů na podporu veřejných orgánů a dalších příslušných subjektů při plnění těchto cílů, - podpora konzultací týkajících se agendy cenově dostupného bydlení se širokou škálou aktérů v oblasti bydlení (např. ministerstva, veřejné agentury, obce, TBS/SIM, bytová družstva, další developři).	Zavést politické reformy na podporu výstavby cenově dostupného bydlení, které by mohly zahrnovat: - strategie na zvýšení dlouhodobých investic do cenově dostupného bydlení (např. zřízení specializovaného fondu rozvoje bydlení, reformy zdanění bydlení s cílem přejít na systém založený na tržní hodnotě), - doplňkové politiky, které mohou podporovat cíle v oblasti cenově dostupného bydlení (např. pobídky ke zvýšení nabídky bydlení v obcích, opatření na podporu rozšíření a standardizace trhu soukromého nájemního bydlení, reformy podpory bydlení na straně poptávky).

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Mobilizovat stávající fond cenově dostupného bydlení mj. rozšířením systémů zprostředkování sociálního pronájmu a posouzením potenciální aktivace volných budov	- Rozšířit systémy zprostředkování sociálního pronájmu mj. zavedením finanční a technické podpory, která pomůže obcím rozvíjet a udržovat sociální nájemní agentury (SAN) a podněcovat spolupráci se soukromými majiteli domů a právníky osobami. Toho by mohlo být dosaženo prostřednictvím specializovaného legislativního návrhu programu na podporu SAN, který by mohl zahrnovat specializované dlouhodobé financování pro usnadnění rozvoje SAN. - Posoudit rozsah nedostatečně využívaných, popř. prázdných budov a příčiny vysoké míry neobydlenosti.	- Usnadnit rozšíření SAN podporou vytvoření komunity odborníků, která bude sloužit jako platforma pro vzájemné učení, výměnu znalostí a budování kapacit pro aktéry zapojené do systémů zprostředkování sociálního nájemního bydlení. - Zvážit zavedení státem podporovaného systému záruk nájemného na podporu zranitelných nájemníků na soukromém nájemním trhu a motivovat pronajímatele k pronájmu bytů sociálním nájemníkům za dostupné ceny. - Na základě výsledků hodnocení zvážit proveditelnost, náklady a přínosy aktivace prázdných budov a také nejúčinnější nástroje, jak toho dosáhnout (např. daňové pobídky, popř. daňové odvody). Poskytovat technickou podporu obcím při podávání žádostí a provádění renovací.

POSKYTOVÁNÍ BYTOVÝCH ŘEŠENÍ NA MÍRU S INTEGROVANÝMI SOCIÁLNÍMI A ZDRAVOTNÍMI SLUŽBAMI PRO OSOBY S VYŠŠÍMI NÁROKY NA PODPORU

Hlavní překážkou poskytování integrovaných řešení bydlení s individualizovanou sociální podporou je roztržštěná správa. Stejně jako v mnoha jiných zemích se i v Polsku považují bydlení a sociální služby za samostatné oblasti politiky, a to jak z hlediska řízení, tak z hlediska systémů financování, což ztěžuje zavádění integrovaných řešení. Koordinace mezi ministerstvy a vládními agenturami v oblasti poskytování bydlení a sociální podpory zranitelným skupinám je omezená. Ministerstvo

pro hospodářský rozvoj a technologie dohlíží na rozvoj infrastruktury pro bydlení; ministerstvo pro rodinu, práci a sociální politiku dohlíží na poskytování sociálních služeb a podporovaného a tréninkového bydlení, ale chybí mu kompetence týkající se cenově dostupného bydlení. Ministerstvo pro rozvojové fondy a regionální politiku hraje klíčovou roli při správě fondů EU, které jsou důležitým zdrojem financování programů cenově dostupného a podporovaného bydlení.

Snížení roztržštěnosti mezi službami v oblasti bydlení a sociálními službami by mohlo poskytovatelům služeb umožnit efektivnější a koordinovanější uspokojování potřeb v oblasti bydlení a sociálních služeb a pomoci jednotlivcům získat přístup k integrované podpoře, kterou potřebují (obr. 3). Za tímto účelem by polské orgány mohly zvážit vytvoření meziresortního orgánu se specializovaným personálem, rozpočtem a operativním mandátem, který by dohlížel na integrované politiky bydlení a sociální podpory pro zranitelné skupiny.

Podporované a tréninkové bydlení, které spojuje bydlení s rozsáhlými sociálními službami, má zásadní význam pro probíhající proces deinstitucionalizace v Polsku, ale současný fond neodpovídá poptávce. V některých případech je sice k dispozici dočasné přístřeší a ubytování (např. přijímací střediska, noclehárny, ohřívárny), je však třeba více usilovat o posílení poskytování dlouhodobých bytových řešení na míru s integrovanou sociální a zdravotní podporou. Podporované bydlení umožňuje lidem s různými potřebami žít samostatně a zároveň mít k dispozici odpovídající péči, zatímco tréninkové bydlení poskytuje jednotlivcům bydlení a omezené služby na podporu jejich



přechodu z ústavního do samostatného života. Větší financování těchto modelů by mohlo pomoci uspokojit poptávku, která trvale převyšuje nabídku. Zejména Housing First, což je specifická forma podporovaného a tréninkového bydlení pro osoby bez domova, zůstává v Polsku na základní úrovni a v současné době je k dispozici pouze v omezeném počtu obcí, i když jeho význam uznává i Národní program boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení. Řešení Housing First prokázala svou účinnost v široké škále kontextů a mohla by se rozšířit do dalších obcí.

Mohla by být zavedena cílená opatření k prevenci bezdomovectví a nestability bydlení u ohrožených domácností. Zranitelné skupiny čelí zvýšenému riziku

nestability bydlení a bezdomovectví. Mohla by být rozšířena podpora pro domácnosti, které čelí ekonomickým problémům a kterým hrozí ztráta bydlení, včetně podpory při zvládání dluhů a prevence vystěhování. Polské úřady by také mohly posílit podporu migrantů v oblasti bydlení na základě modelu jednotného kontaktního místa nedávno zřízených center pro integraci migrantů (CIC). Lidé opouštějící systém péče, zejména mladí lidé, kteří odcházejí z pěstounské péče, mají často problémy s přechodem do vhodného samostatného bydlení. V neposlední řadě existuje prostor pro zlepšení přístupu jednotlivců k informacím, mimo jiné zavedením poradenských služeb v oblasti bydlení v centrech sociálních služeb, popř. v centrech sociální pomoci.

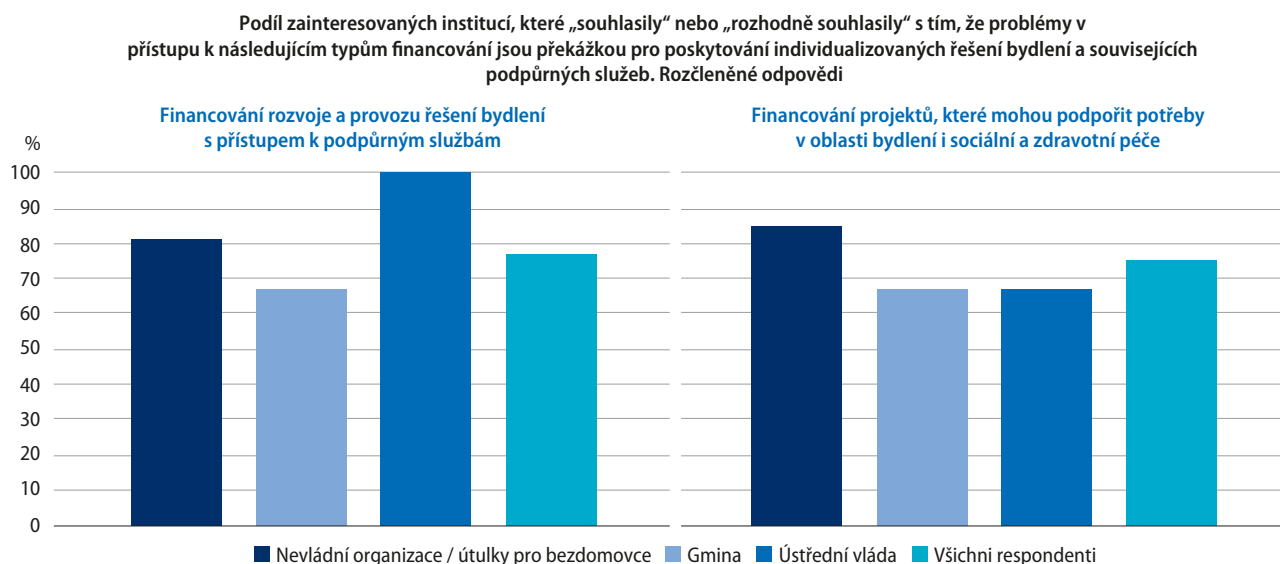


Meziresortní delegace pro bezdomovectví: Ve Francii řídí Meziresortní delegace pro přístup k bydlení (*Délégation Interministérielle à l'Hébergement et l'Accès au Logement – DIHAL*) zřízená v roce 2010 národní politiky týkající se bydlení a podpůrných služeb pro zranitelné skupiny, včetně osob bez domova, a přiděluje finanční prostředky regionálním službám. DIHAL je složen z úředníků z různých oblastí, včetně odborníků na bydlení, sociální politiku a zdravotnictví.



Koordinovaný přístup: Koordinovaný přístup je integrovaný přístup přijatý v rámci kanadské strategie Reaching Home, díky níž jsou lidé bez domova nebo lidé, kterým ztráta domova hrozí, směřováni do kontaktních míst na komunitní úrovni, kde vyškolení pracovníci pomocí společných hodnotících nástrojů vyhodnocují jejich potřeby a odkazují je na příslušné podpůrné služby. Tento přístup se opírá o centralizované systémy správy informací, které zajišťují sdílení informací mezi všemi příslušnými aktéry poskytujícími podporu v oblasti bydlení a sociálních služeb.

Obrázek 3. Přístup k financování je vnímán jako největší překážka poskytování bytových řešení na míru a souvisejících podpůrných služeb pro zranitelné skupiny



Poznámka: 1) Účastníci reagovali na zadané podněty s využitím Likertovy škály: *rozhodně souhlasím, souhlasím, mám neutrální postoj, nesouhlasím, rozhodně nesouhlasím*. 2) Účastníci reagovali na následující podněty: „Problémy s přístupem k dlouhodobým finančním řešením pro rozvoj a provoz integrovaných řešení bydlení s přístupem ke zdravotním a sociálním službám“ (100 odpovědí), „Obtíže při shromažďování odpovídajících finančních prostředků na projekty, které mohou podpořit potřeby bydlení i sociální/zdravotní péče“ (98 odpovědí). *Gmina* je polská územněsprávní jednotka odpovídající obci.

Zdroj: 2024 OECD Stakeholder Survey: Affordable Housing in Poland.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Zlepšit koordinaci mezi službami v oblasti bydlení a sociálními službami, mimo jiné vytvořením mezipřesortního orgánu, který by dohlížel na služby v oblasti bydlení a podpory a zajišťoval jejich fungování	• Zřídit specializovaný mezipřesortní orgán (<i>organ międzyresortowy</i>), který by usnadňoval poskytování integrovaných služeb bydlení a sociálních služeb pro zranitelné skupiny a dohlížel na ně. • V příslušných případech identifikovat možnosti zlepšení koordinace harmonogramů financování a postupů podávání žádostí o podporu v oblasti bydlení a sociálních programů. • Dále koordinovat požadavky na způsobilost a harmonogramy financování z fondů EU a poskytovat pokyny místním aktérům. • Posílit podporu migrantů v oblasti bydlení na základě modelu jednotného kontaktního místa nedávno zřízených center pro integraci migrantů (CIC). • Zlepšit přístup jednotlivců k informacím o integrovaných řešeních bydlení a sociálních služeb (např. zavedením poradců pro bydlení v rámci center sociálních služeb, popř. obecních středisek sociální péče, popř. vytvořením brány pro podporu bydlení na webových stránkách center).	• Zajistit dostupnost udržitelného, dlouhodobého a flexibilního financování pro poskytování integrovaných řešení bydlení s individualizovanou podporou v širokém měřítku. To by mohlo zahrnovat rozšíření současných zdrojů financování, aby se zajistila dostupnost finančních řešení pro širokou škálu zúčastněných stran. • Spolupracovat s mezinárodními finančními institucemi v Evropě (např. s Evropskou investiční bankou, Rozvojovou bankou Rady Evropy) s cílem prozkoumat možnosti partnerství pro rozšíření možností financování místních projektů a posílení celkové správy financování integrovaných řešení bydlení.
Zvýšit nabídku podporovaného a tréninkového bydlení, včetně řešení Housing First	• Přezkoumat stávající právní předpisy týkající se podporovaného a tréninkového bydlení, aby se zajistila větší přizpůsobivost individuálním potřebám, a zlepšit přístup obcí a nevládních organizací k dlouhodobému financování, aby se posílila jejich motivace poskytovat a udržívat podporované a tréninkové bydlení. • V návaznosti na Národní program boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení vypracovat národní rámec Housing First, který usnadní přechod od dočasného a nouzového bydlení k dlouhodobému řešení bydlení pro osoby bez domova. • Posoudit účinnost programů společného bydlení, včetně komunit pro asistované bydlení (<i>Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe</i>).	• Zvážit rozšíření legislativního rámce podporovaného a tréninkového bydlení, který by usnadnil rozvoj širšího spektra řešení bydlení doprovázeného individualizovanými podpůrnými službami a poskytl jednotlivcům větší flexibilitu a interoperabilitu při přechodu mezi různými možnostmi bydlení. • Zlepšit mechanismy finanční podpory výstavby, aby se na rozšiřování podporovaného a tréninkového bytového fondu podílela širší škála aktérů v oblasti bydlení (například TBS/SIM, bytová družstva a sociální nájemní agentury). • V návaznosti na výsledky hodnocení programů společného bydlení prozkoumat možnosti rozšíření programů společného bydlení a dalších flexibilních řešení bydlení.
Zavést a rozšířit cílená podpůrná opatření k prevenci bezdomovectví a nestability bydlení u ohrožených domácností	• Identifikovat možnosti poskytování integrovaných služeb v oblasti bydlení a sociálních služeb osobám, které se připravují na odchod z ústavních zařízení nebo péče, a podpořit tak rozvoj systému řízení případů (<i>case management</i>). • Upozornit pracovníky příslušných institucí (např. věznic, nemocnic nebo dětských domovů, jakož i ty, kteří poskytují podporu jednotlivcům po opuštění institucí, jako jsou úřady práce) na specifické potřeby různých profilů klientů, aby byla zajištěna vhodná a účinná pomoc. • Zavést ve vybraných obcích pilotní program zaměřený na prevenci vystěhování a nestability bydlení (který by mohl zahrnovat např. zavedení poradců pro bydlení, pomoc při splácení dluhů, popř. programy na zprostředkování jednání mezi pronajímateli a nájemníky atd.) a vyhodnocovat a monitorovat výsledky programu s cílem určit nejúčinnější postupy.	• Na základě výsledků pilotního programu prevence vystěhování rozšířit program na další obce.



USNADNĚNÍ FYZICKÝCH ÚPRAV BYDLENÍ PRO STARŠÍ OBYVATELE A OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM

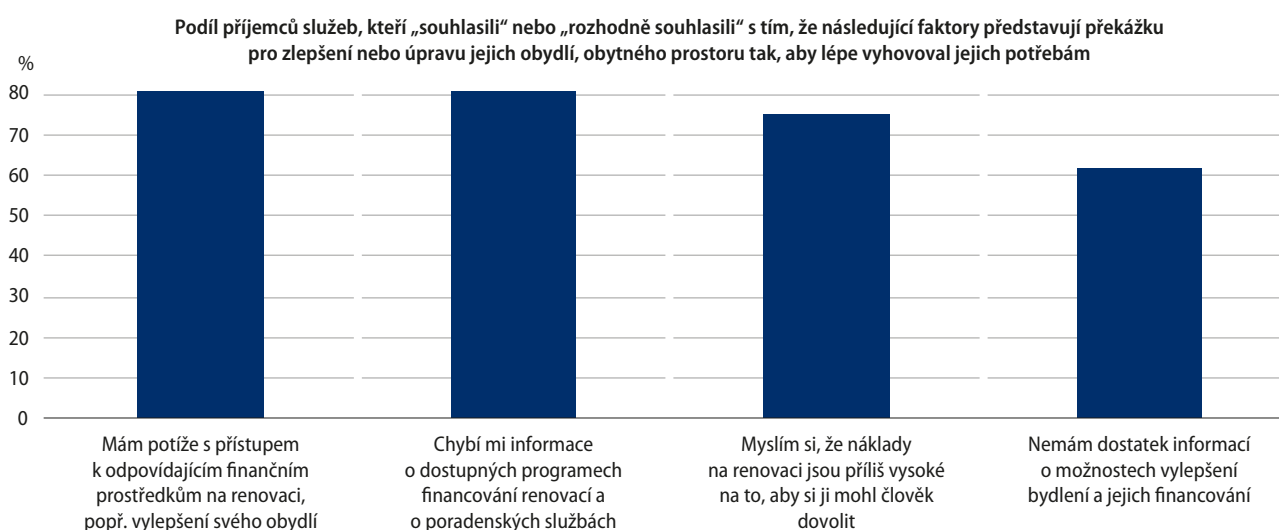
Stejně jako ve většině zemí OECD se i v Polsku očekává nárůst počtu osob se zdravotním postižením, protože populace stárne a chronické nemoci postihují stále větší část obyvatelstva. Očekává se, že míra závislosti ve stáří (tj. podíl obyvatel ve věku 65 let a více na obyvatelstvu v produktivním věku (20–64 let)) se do roku 2060 více než zdvojnásobí na 70 %, což je výrazně nad průměrem OECD a průměrem EU-28 ve stejném období.

Polsko dosáhlo významného pokroku ve zlepšování přístupnosti veřejných prostor prostřednictvím programu Dostupnost Plus (*Dostępność Plus*). Ministerstvo

infrastruktury a výstavby navíc zveřejnilo standardy přístupnosti pro osoby se zdravotním postižením, které vycházejí z koncepce univerzálního designu a poskytují developerům vodítko při navrhování přístupného bydlení.

Existuje však značný prostor pro zlepšení přístupnosti a přizpůsobitelnosti soukromých bytů. Budovy s méně než pěti podlažími nejsou povinně vybaveny výtahy a povinnost instalovat výtahy v budovách s pěti a více podlažími se vztahuje pouze na novou výstavbu. V důsledku toho zůstává velká část bytových domů bez výtahů, aniž by bylo nutné je modernizovat (ačkoli se plánuje zavedení této povinnosti

Obrázek 4. Příjemci služeb mají problémy s přístupem k financování rekonstrukce nebo vylepšení bytu a většinou nevědí o dostupných programech podpory



Poznámka: 1) Účastníci reagovali na zadané podněty s využitím Likertovy škály: *rozhodně souhlasím, souhlasím, mám neutrální postoj, nesouhlasím, rozhodně nesouhlasím*. 2) Účastníci reagovali na následující podněty: „Mám potíže s přístupem k odpovídajícím finančním prostředkům (např. bankovním úvěrům) na renovaci, popř. vylepšení svého bytu, aby byl lépe uzpůsoben mým potřebám.“ „Chybí mi informace o dostupných programech financování renovace a o poradenských službách, které bych mohl/a potenciálně využít.“ „Myslím si, že náklady na renovaci jsou příliš vysoké na to, aby si ji mohl člověk dovolit.“ „Nemám dostatek informací o možnostech vylepšení bydlení a jejich financování (úvěry, dotace, granty atd.)“ Počet respondentů se u každého dotazu pohyboval od 20 do 21.

Zdroj: 2024 OECD Stakeholder Survey: Affordable Housing in Poland.

a také financování na její podporu). Zavedení zákonné definice přístupného a přizpůsobitelného bydlení by mohlo poskytnout společný základ pro posouzení, do jaké míry byt umožňuje osobě se zdravotním postižením vstup, pohyb a opuštění bytu (*přístupný byt*) nebo zda bude moci být v budoucnu snadno zrekonstruována za účelem zlepšení přístupnosti (*přizpůsobitelný byt*).

Na úpravy bydlení jsou k dispozici programy veřejné podpory. Mnoho lidí však o těchto programech neví. Kritéria způsobilosti navíc neumožňují preventivní úpravy, které by zabránily nehodám a zachovaly autonomii jednotlivců (obr. 4). Například finanční prostředky na odstranění architektonických bariér v domácnostech, popř. na nákup rehabilitačního vybavení jsou dostupné pouze osobám s platným osvědčením o zdravotním postižení. Polsko by mohlo zvážit rozšíření dotačních programů o preventivní podporu, která by usnadnila úpravy domů starším lidem bez osvědčení o zdravotním postižení. Zlepšit by se mohla také informovanost o stávajících programech.



Úpravy bydlení pro stárnoucí populaci: V Německu nabízí spolková vláda dva programy na úpravy bydlení, které lidem usnadňují stárnutí doma: nevratné dotace domácnostem na úpravy odstraňující bariéry (např. instalace bezbariérových sprch, madel a výtahů, rozšíření dveří) a nízkouročené půjčky bytovým podnikům, družstvům a soukromým pronajímatelům na podobné renovační projekty. Vláda rovněž poskytuje praktické informace ohledně typů dostupných úprav, způsobu hodnocení potřebných úprav a klíčových kroků při jejich provádění.



Jednotné informační místo pro technické úpravy bydlení pro starší osoby: V Irsku působí techničtí poradci (Age Friendly Technical Advisors), kteří starším lidem poskytují komplexní informace o technických úpravách bydlení. Každý místní úřad má specializovaného technického poradce pro bydlení, který poskytuje poradenství místnímu úřadu, organizacím soukromého sektoru i veřejnosti. Tito techničtí poradci se pravidelně scházejí, aby se podělili o osvědčené postupy a absolvovali odborná školení o klíčových otázkách týkajících se bydlení pro starší lidi.

Doporučení	Krátkodobá opatření	Střednědobá až dlouhodobá opatření
Zavést právní definici přístupného a přizpůsobitelného bydlení	Zavést právní definici přístupného a přizpůsobitelného bydlení, včetně různých stupňů přístupnosti a přizpůsobitelnosti, což může pomoci lidem se zdravotním postižením při hledání vhodného bydlení.	Posoudit potenciální dopady a proveditelnost stanovení minimálního podílu přístupných, popř. přizpůsobitelných bytů v nové bytové výstavbě.
Zavést preventivní opatření, která pomohou starším lidem žít nezávisle, včetně podpory úprav domova, a zvýšit informovanost o existujících podpoře	Rozšířit programy dotací na úpravu bydlení tak, aby zahrnovaly preventivní úpravy domů, které lidem usnadní stárnutí doma. Patří sem dotační program PFRON na bytové úpravy pro osoby se zdravotním postižením a program Dostupnost Plus.	Připravit osvětové kampaně informující o dostupných programech podpory úprav bydlení, případně ve spolupráci s obcemi; tyto kampaně by mohly zdůrazňovat význam úprav bydlení a rizika spojená s pády ve stáří, a to společně s příslušnými partnerskými institucemi (např. obcemi, nemocnicemi, zdravotními klinikami, komunitními centry, organizacemi podporujícími starší lidi, církvemi).
Zefektivnit procesy financování a schvalování úprav bydlení a zajistit individualizovanou podporu a poradenství osobám se specifickými potřebami v oblasti bydlení	- Zjednodušit procesy podávání žádostí o různé zdroje financování do jediného programu na úpravu bydlení. - Poskytnout pokyny k řešení specifických problémů a potřeb spojených s úpravami různých forem bydlení (např. nájemní bydlení, bytové domy a historické budovy).	Poskytovat technické poradenství s cílem pomoci osobám se zdravotním postižením a starším lidem získat finanční prostředky, zlepšit kvalitu a účinnost úprav bydlení a zlepšit koordinaci mezi příjemci a místními orgány.

Bydlení je důležité pro hospodářský rozvoj a blahobyt. Česko a Polsko zaznamenaly silný hospodářský růst a výrazné zlepšení životní úrovně. Vyšší příjmy a nižší nezaměstnanost vytvářejí tlak na růst poptávky po bydlení, za níž nabídka v mnoha oblastech pokulhává. Zpráva *Reforma bydlení v Česku a Polsku*, analyzuje trendy na trhu s bydlením v obou zemích a poskytuje doporučení pro jednotlivé země, jak zvýšit nabídku cenově dostupného bydlení a řešit bytové potřeby zranitelných skupin. Zpráva která vychází z bohatých a rozsáhlých zkušeností ostatních zemí OECD, představuje strategie výstavby dostupného bydlení, mimo jiné podporou vzniku poskytovatelů dostupného bydlení, efektivnějším využíváním nástrojů územního plánování a financování založeného na zhodnocení pozemků a reformou daně z nemovitostí. Zkoumá také způsoby, jak uzpůsobit bydlení potřebám stárnoucí populace, využít stávající budovy k cenově dostupnému bydlení a posílit řešení bydlení na míru s integrovanými zdravotními a sociálními službami pro osoby s vyššími nároky na podporu. Zprávu vypracovala OECD ve spolupráci s Pracovní skupinou pro reformy a investice (SG REFORM) Evropské komise v rámci Nástroje pro technickou podporu (TSI) Evropské unie.

Internetový odkaz:

https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en.html

Odkaz DOI:

<https://doi.org/10.1787/4988c473-en>

Krátký odkaz:

<https://oe.cd/housing-czechia-poland>

