



**Datum**

27. 3. 2025

Č.j. MMR-27081/2025-66

## **Metodické doporučení k cílové skupině sociálního bydlení v rámci SOHZ pro období II.Q 2025 – I.Q 2026**

MMR v roce 2022 objednalo expertní řešerši a návrh definice cílové skupiny sociálního bydlení jako SOHZ u bruselské poradenské společnosti AxHA. Návrh byl následně projednán s ÚOHS a poskytovateli podpor v oblasti infrastruktury sociálního bydlení – řídicím orgánem IROP+ a Státním fondem podpory investic – a společně schválen.

Následující definice cílové skupiny sociálního bydlení je extenzivní variantou – maximem, které je v souladu s evropskou legislativou veřejné podpory opřenu o rozhodnutí EK<sup>1</sup>. Cílem metodického doporučení je nabídnout poskytovatelům podpory pro SOHZ sociální bydlení vodítko při hledání limitů definic cílových skupin této služby.

### **Definice cílové skupiny sociálního bydlení v rámci SOHZ**

Způsobilé domácnosti sociálního bydlení nesmí být vlastníky domů či bytů (pokud lze spravedlivě požadovat jejich užívání) a v okamžiku přidělení musí splňovat stanovený příjmový limit. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů, k příjmu se také připočtou veškeré příjmy z dávek na bydlení, a naopak odpočítávají případné platby za exekuci / insolvenční.

Limit čistého měsíčního příjmu pro SOHZ sociální bydlení je stanoven jako horní hranice čistého příjmu 6. decilu populace. Limity se přepočítávají podle modifikované metodiky OECD pro výpočet spotřebních jednotek: tato metoda přiřazuje váhu všem členům domácnosti (a poté je sečte, aby se dospělo k ekvivalentní velikosti domácnosti): 1,0 první dospělé osobě; 0,5 druhé a každé další osobě starší 14 let; 0,3 každému dítěti mladšímu 14 let. Příjem 6. decilu je odvozen od deklarovaných příjmů šetření EU-SILC (32 965 Kč / měs. v šetření EU-SILC 2024)<sup>2</sup>. Stanovení příjmového limitu tímto způsobem bylo potvrzeno jako vyhovující ÚOHS.

---

<sup>1</sup> To neznamená, že všechny podpory musí tuto extenzivní variantu využít, například cílová skupina v IROP+ je do velké míry definována Programovým dokumentem IROP+.

<sup>2</sup> Údaj pochází konkrétně ze sestavy ČSÚ „Domácnosti podle decilového rozdělení čistých peněžních příjmů na modif. spotřební jednotku OECD“. V rámci šetření jsou vždy zjišťovány příjmy za celý rok předcházející šetření, nejnověji tedy za rok 2023. Příjmy jsou proto indexovány růstem průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců, konkrétně procentuálním rozdílem mezi ročními hodnotami tohoto ukazatele za rok 2024 a 2023 (růst přibližně o 7,1 %).



**Pro rok období II.Q 2025 – I.Q 2026 se stanovuje limit pro jednotku na 35 293 Kč.** Limit tedy platí pro období duben 2025 až březen 2026<sup>3</sup>, přičemž příjmy se pro účely IROP dokládají za posledních 12 kalendářních měsíců.

Složení domácnosti	Počty členů domácností		Příjmový limit 2025 (v Kč)
	dospělí (osoby nad 13 let)	děti do 13 let	
Jednotlivec	1	0	<b>35 293</b>
Samoživitelka s 1 dítětem do 13 let	1	1	<b>45 881</b>
Samoživitelka s 2 dětmi do 13 let	1	2	<b>56 469</b>
Bezdětný pár	2	0	<b>52 940</b>
Rodina s 1 dítětem do 13 let	2	1	<b>63 527</b>
Rodina s 2 dětmi do 13 let	2	2	<b>74 115</b>
Rodina s 1 dítětem 14+ a 1 malým dítětem	3	1	<b>81 174</b>

Jako náhradu prokazování příjmu lze použít potvrzení o pobírání dávek v hmotné nouzi, respektive společně posuzované osoby, a to aspoň po dobu 4 kalendářních měsíců v posledních 12 měsících.

Kromě toho může být v případě bytů alokovaných samosprávou až 10 % ročních nájmu v projektu alokováno na základě objektivních kritérií s prvkem prioritizace podle sociálních kritérií také pro domácnosti, které se nacházejí nad uvedeným limitem. Přednost budou mít osoby, které jsou nad hranicí příjmu, ale přesto jsou považovány za osoby, které potřebují sociální pomoc, např. velké rodiny a další podobné cílové skupiny uvedené v příslušných místních pravidlech pronájmu.

### **Shrnutí příslušných právních předpisů EU, včetně judikatury**

Podle dále specifikovaných právních předpisů EU může národní vláda poskytování sociálního bydlení označit za úkol obecného zájmu a může pověřit výkonem konkrétních úkolů jakožto služby obecného hospodářského zájmu (v tomto dokumentu jen jako „SOHZ“) určité organizace, jako jsou poskytovatelé sociálního bydlení nebo místní samosprávy či jiné subjekty. Orgány veřejné moci mohou vymezit SOHZ a pověřit podnik výkonem SOHZ, pokud trh tyto služby neposkytuje v dostatečné míře nebo pokud nejsou poskytovány za sociálně přijatelných podmínek.

<sup>3</sup> K 1. dubnu 2026 bude zveřejněna aktualizace příjmových limitů, a to na základě nejnovějších dat ze šetření EU-SILC, která ČSÚ publikuje zpravidla ke konci února daného roku.



Aby tyto (soukromé nebo veřejné) podniky<sup>4</sup> vykonávaly činnosti SOHZ, které by jinak za běžných tržních podmínek nevykonávaly, mohou od státu obdržet kompenzace, např. zajištěné záruky, půjčky, dotace nebo jiné druhy finančních kompenzací. Takové finanční výhody poskytované veřejným sektorem podnikům se podle práva EU nazývají veřejná podpora. Veřejná podpora je podle Smlouvy o fungování Evropské unie<sup>5</sup> v zásadě nepřípustná a je možná pouze za určitých podmínek, například právě k zajištění plnění úkolů v oblasti služeb obecného hospodářského zájmu<sup>6</sup>.

V rozhodnutí o SOHZ z roku 2012 Evropská komise<sup>7</sup> stanovila řadu podmínek, za nichž jsou veřejné vyrovnávací platby podnikům pověřeným poskytováním SOHZ slučitelné s pravidly EU o veřejné podpoře:

- poskytovatelé služeb, kteří jsou příjemci vyrovnávací platby za SOHZ, musí mít jasné definované závazky veřejné služby, které jim orgán veřejné moci formálně svěřil;
- metoda výpočtu vyrovnávací platby musí být objektivní, transparentní a předem stanovená;
- vyrovnávací platba nesmí překročit příslušné náklady a přiměřený zisk, tj. nesmí dojít k nadměrné vyrovnávací platbě, a
- poskytovatel je buď vybrán na základě veřejné zakázky, nebo je výše náhrady vypočtena na základě analýzy nákladů průměrného „dobře řízeného“ podniku v daném odvětví.

Klíčovou podmínkou veřejné podpory ve formě vyrovnávací platby za poskytování SOHZ je vymezení SOHZ, na které je veřejná podpora poskytována.

Rozhodnutí o SOHZ výslovně zahrnuje poskytování sociálního bydlení jako SOHZ<sup>8</sup>. Pokud jde o cílovou skupinu sociálního bydlení, Evropská komise v 11. bodě odůvodnění rozhodnutí o SOHZ uvádí poskytování sociálního bydlení „znevýhodněným občanům nebo sociálně méně zvýhodněným skupinám, kteří z důvodu omezení solventnosti nemohou získat bydlení za tržních podmínek“. Komise dodává, že aby se na tyto služby vztahovala výjimka z oznamovací povinnosti podle rozhodnutí o službách obecného hospodářského zájmu, mělo by se jednat o jasné identifikované služby, které uspokojují sociální potřeby.

Komise se dále domnívá, že není vhodné vázat zvláštní závazky veřejné služby na činnost, která je již poskytována nebo může být poskytována uspokojivě podniky působícími za běžných tržních podmínek, a to s parametry, jako je cena, objektivní kvalitativní charakteristiky, kontinuita a přístup ke službě, v souladu s veřejným zájmem, tak jak je definován státem.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Včetně veřejných podniků nebo veřejných subjektů vykonávajících hospodářskou činnost na trhu s bydlením.

<sup>5</sup> Čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie.

<sup>6</sup> Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ve věci Altmark.

<sup>7</sup> Rozhodnutí Komise 2012/21/EU.

<sup>8</sup> Čl. 2 Rozhodnutí Komise 2012/21/EU.

<sup>9</sup> Sdělení Komise o uplatňování pravidel Evropské unie pro státní podporu na vyrovnávací platbu poskytovanou za poskytování služeb obecného hospodářského zájmu 2012/C 8/02.



Na druhou stranu je třeba připomenout, že EU v oblasti politiky sociálního bydlení nevykonává žádné pravomoci. Poskytování dostupného a sociálního bydlení je záležitostí národních, regionálních a místních politik. Ačkoli Komise může mít významný vliv na národní politiky bydlení, zejména prostřednictvím politik veřejné podpory EU, členské státy si ponechávají velký prostor pro vlastní uvážení, aby adekvátně definovaly sociální bydlení a jeho poskytování. Tato zásada je zakotvena ve Smlouvě o EU a jejím Protokolu o službách obecného zájmu<sup>10</sup>:

*Společné hodnoty Unie ve vztahu ke službám obecného hospodářského zájmu ve smyslu článku 14 Smlouvy o fungování Evropské unie zahrnují zejména:*

- *zásadní úlohu a široké rozhodovací pravomoci celostátních, regionálních a místních orgánů při poskytování, pořizování a organizování služeb obecného hospodářského zájmu, aby tyto služby co nejlépe odpovídaly potřebám uživatelů;*
- *rozmanitost různých služeb obecného hospodářského zájmu a rozdíly mezi potřebami a preferencemi uživatelů, které mohou vzniknout v důsledku rozdílné zeměpisné, sociální nebo kulturní situace;*
- *vysokou úroveň kvality, bezpečnosti a dostupnosti, rovné zacházení a podporu univerzálního přístupu a práv uživatelů.*

#### **Odůvodnění: Definice cílové skupiny v Nizozemí**

Rešerše zahraničních definic cílové skupiny SOHZ sociálního bydlení pokrývala praxi ve Francii, Belgii a Nizozemí, a následně byl vzhledem k největšímu detailu dokumentů a přezkoumání ze strany EK vybrán právě nizozemský model.

Evropská komise v letech 2005–2009 přezkoumávala nizozemský systém sociálního bydlení na popud nizozemské asociace pronájemců. Komise vyhodnotila, že cílové skupiny v nizozemském systému nejsou dostatečně definované a požadovala po nizozemské vládě, aby "přizpůsobila nabídku sociálního bydlení (...) poptávce ze strany znevýhodněných občanů nebo sociálně méně zvýhodněných skupin"<sup>11</sup>. Nizozemská vláda následně připravila v tomto směru reformy a v roce 2009 dosáhla s EK shodu, která se následně propsala do rozhodnutí. Rozsah činnosti služby obecného hospodářského zájmu v oblasti sociálního bydlení se měl více oddělit od dalších činností, které vykonávají příjemci kompenzace, cílová skupina pro pronájem sociálního bydlení byla omezena na osoby s příjmem nižším než 33 000 EUR ročně (hrubý příjem, 2009).

Rozhodnutí Komise týkající se uplatňování rozhodnutí o SOHZ v nizozemském sociálním bydlení rovněž připouští, že za vymezených okolností může určité procento (10-20 %) ročních alokací sociálních bytů připadnout skupině domácností s vyšším příjmovým stropem. Komise připustila, že 10 % bude přiděleno na základě objektivních kritérií pro osoby, které potřebují sociální pomoc, jako jsou velké rodiny a další podobné kategorie uvedené v příslušných pravidlech. Existenci

<sup>10</sup> Smlouva o Evropské unii - Protokol (č. 26) o službách obecného zájmu.

<sup>11</sup> Commission Decision of 15. 12. 2009 C (2009) 9963 final:

[https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/cases/197757/197757\\_1155868\\_173\\_2.pdf](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf)



tohoto mechanismu sociálního mixu Evropská komise v nizozemském případě výslovně uznala jako platnou v rámci definice SOHZ.

Od 1. ledna 2022 činil v Nizozemsku strop (zdanitelného) ročního příjmu pro jednočlenné domácnosti 40 765 EUR (cenová úroveň 2022), což činí 31 392 EUR čistého ročního příjmu. To odpovídá 6. decilu disponibilního příjmu v Nizozemsku, který v roce 2021 činil 31 257 EUR.

**Ing. Vít Lesák**

**ředitel odboru politiky bydlení**