



KONCEPCE BYDLENÍ ČR 2021+

Monitoring plnění úkolů za rok 2024

Odbor politiky bydlení,

Ministerstvo pro místní rozvoj

únor 2025



Obsah

1. Úvod	2
2. Monitoring úkolů s termínem plnění 2024	3
3. Celkový přehled plnění úkolů Koncepce.....	16

1. Úvod

Koncepce bydlení České republiky 2021+ (dále jen Koncepce) je strategickým dokumentem ČR pro oblast bydlení, který stanovuje podobu státní politiky bydlení po roce 2021. Byla schválena vládou 12. 4. 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.

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. Vize státní politiky bydlení je v Koncepti rozpracována do čtyř základních cílů, v jejichž rámci je definováno jedenáct opatření. V rámci každého opatření je navržen soubor úkolů, jejichž splnění vede k realizaci daného opatření. Celkem Koncepce vymezuje 50 jednotlivých úkolů.

Součástí Koncepce je také provádění monitoringu, 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. Realizaci monitoringu má ve své kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj.

Dle Monitorovacího a evaluačního plánu k plnění úkolů a opatření Koncepce bydlení ČR 2021+ probíhá monitoring plnění úkolů každoročně. Předmětem monitoringu je vyhodnocení plnění



všech relevantních úkolů – úkolů, které v daném roce měly být plněny, případně dalších úkolů, na kterých v uplynulém roce probíhaly jakékoliv práce.

Hlavním cílem monitoringu je poskytovat průběžnou informaci o stavu plnění stanovených úkolů. Dokument předkládá jednak informaci o plnění úkolů Koncepce, které měly termín splnění v roce 2024, případně byly v tomto roce řešeny, a v druhé části pak celkovou bilanci plnění úkolů Koncepce.

2. Monitoring úkolů s termínem plnění 2024

Opatření 1: Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení

1.2	Navrhnout a pilotně ověřit systém jednotné evidence bytů k sociálním účelům	MMR	ČSÚ, MPSV, TA ČR	2024
-----	---	-----	------------------------	------

Stav plnění: splněno v roce 2023 a úkol dále pokračuje.

Popis plnění: Systém kontroly a evidence bytů pronajímaných pro sociální účely je součástí návrhu zákona o podpoře v bydlení, který byl v roce 2024 schválený vládou a započalo jeho projednávání v Poslanecké sněmovně. Byty, v rámci kterých by měla být poskytována podpůrná opatření, budou po účinnosti zákona povinně evidovány v informačním systému Evidence podpory bydlení.

1.4	Identifikovat vhodné nástroje regulace ubytoven pro následnou právní úpravu	MMR	MPSV, VÚPSV	2023
-----	---	-----	----------------	------

Stav plnění: částečně plněno, bude pokračovat v roce 2025.

Popis plnění: Agentura pro sociální začleňování v roce 2024 zahájila činnost sítě lokálních pracovních skupin za účelem koordinace postupu orgánů veřejné správy (zejména KHS, HZS, SÚ, FÚ, ÚP, OŽP) při vymáhání stavebních, hygienických a bezpečnostních standardů po poskytovatelích nevhodného bydlení. Regulace substandardního ubytování a návazného obchodu s chudobou se dále řešila v rámci příprav dvou provázaných reforem - úpravy dávkového systému a návrhu zákona o podpoře bydlení. V obou reformách se počítá s



ukotvením standardu bytu či ubytování, a to jak pro výplatu dávky na bydlení, tak pro zápis bytu do systému podpory bydlení.

1.5	Vypracování a prosazování Zákona o dostupnosti bydlení	MMR	MPSV	2022
-----	--	-----	------	------

Stav plnění: splněno v roce 2023 a úkol dále pokračuje.

Popis plnění: V roce 2024 došlo k významnému posunu v přípravě zákona o podpoře v bydlení, který představuje klíčový systémový nástroj pro provázání podpory bydlení se sociální prací a prevencí ztráty bydlení. V první polovině roku byl návrh zákona schválen vládou České republiky, čímž byl završen proces jeho přípravy na úrovni exekutivy a zákon byl oficiálně předložen k projednání Parlamentu. Následně probíhalo jeho projednávání v Poslanecké sněmovně (v roce 2024 1. čtení a projednávání ve výborech), včetně diskuse nad parametry cílových skupin, nástrojů podpory a rolí obcí při implementaci zákona. Dále byly připravovány jednotlivé pozměňovací návrhy, které návrh zákona upravovaly. Projednání zákona ve druhém a třetím čtení v Poslanecké sněmovně a projednání Senátem se předpokládá v I. polovině 2025. Současně byly v roce 2024 zahájeny přípravné práce na metodické a implementační úrovni, zaměřené na budoucí fungování kontaktních míst pro bydlení a návaznost zákona na další nástroje bytové politiky.

Opatření 2: Zlepšení financování sociálního bydlení

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
-----	--	------	---------------	------

Stav plnění: zahájeno plnění úkolu, bude pokračovat v roce 2025.

Popis plnění: V roce 2024 pokračovalo plnění úkolu prostřednictvím legislativního postupu reformy systému nepojistných sociálních dávek, která navazuje na předchozí analytické vyhodnocení funkčnosti stávajícího dávkového systému a identifikaci jeho slabých a silných stránek. V průběhu roku byl vládou České republiky schválen návrh zákona o dávce státní sociální pomoci, který představuje systémovou úpravu dosavadního nastavení dávek, včetně



dávek souvisejících s bydlením, a obsahuje návrh jejich nové konstrukce, parametrů a motivačních prvků. Následně byl návrh zákona v roce 2024 projednáván v Poslanecké sněmovně. Plnění úkolu tak v roce 2024 spočívalo zejména v dokončení návrhové fáze a v zahájení parlamentního projednávání reformy, přičemž samotná účinnost nové právní úpravy je navázána na následující období.

2.3	Analýza a zavedení nových nástrojů sociální práce – sociální realitní agentury, garanční fondy, domovníci apod.	MPSV	MMR	2024
-----	---	------	-----	------

Stav plnění: splněno v roce 2023, úkol dále pokračuje.

Popis plnění: V roce 2024 pokračovala analýza pilotních projektů zaměřených na sociální bydlení realizovaných pod výzvou č. 108 z Operačního programu zaměstnanost. Kromě evaluace úspěšnosti pilotních programů byly detailně analyzovány sociální realitní agentury a garanční fondy a tyto analýzy byly promítnuty do návrhu nástrojů a podpůrných opatření, které jsou součástí návrhu zákona o podpoře v bydlení, který byl v roce 2024 schválený vládou a započalo jeho projednávání v Poslanecké sněmovně.

2.4	Přípravit nové programy MMR a SFPI zejména s ohledem na rozvoj sociálního bytového fondu a dostupného bydlení za účelem jejich efektivnějšího využívání.	MMR	SFPI, VUPS, MPSV	2023
-----	--	-----	------------------------	------

Stav plnění: zahájeno plnění úkolu, bude pokračovat v roce 2025.

Popis plnění: V roce 2024 došlo k dalšímu významnému posunu v nastavení investiční podpory sociálního a dostupného bydlení. Vláda schválila program Zvýhodněné půjčky v rámci komponenty NPO Dostupné nájemní bydlení, přičemž došlo také ke schválení notifikace veřejné podpory ze strany Evropské komise. Na základě těchto podmínek Státní fond podpory investic vyhlásil v září 2024 průběžnou výzvu k předkládání žádostí o podporu.

Program Zvýhodněné půjčky Dostupné nájemní bydlení je přitom koncipován jako kombinovaný dotačně-úvěrový nástroj implementovaný Státním fondem podpory investic určený na výstavbu, pořízení nebo rekonstrukci nájemních bytů s regulovaným, podtržním nájemným. Program je zaměřen na podporu dostupného bydlení pro vymezené cílové skupiny, přičemž stanovuje podmínky dlouhodobého zachování dostupného nájemného a využití bytů k nájemnímu bydlení.



Nad rámec programu Zvýhodněné půjčky MMR připravilo v roce 2024 další dva programy pro podporu dostupného nájemního bydlení založené na vratných finančních nástrojích. MMR sjednalo s Národní rozvojovou bankou (NRB) program podřízených půjček pro podporu segmentu větších projektů. Implementační dohoda o podmínkách realizace programu byla s NRB podepsána v listopadu 2024. MMR dále sjednalo s Národní rozvojovou investiční, a.s., osobou rizikového kapitálu (NRI), investiční kapitálový program Český fond dostupného bydlení a podepsalo s NRI implementační dohodu rovněž v listopadu 2024.

Na počátku roku 2024 Integrovaný regionální operační program (IROP) vyhlásil čtyři nové výzvy na podporu sociálního bydlení s celkovou alokací přibližně 1,9 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR), které žadatelům pokrýt náklady na pořízení, výstavbu a rekonstrukci sociálních bytů. Podmínky těchto výzev byly upraveny tak, aby byl projektový režim atraktivnější pro obce a další žadatele – došlo ke zjednodušení administrativy (především z hlediska veřejné podpory – režimu služeb obecného hospodářského zájmu), rozšíření cílové skupiny, zvýšení limitů pro jednotkové náklady ad.

2.5	Analýza bariér veřejné podpory při investicích do bydlení	MMR	ÚOHS	2024
-----	---	-----	------	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: Od roku 2023 probíhala analýza bariér veřejné podpory ve vztahu k investicím do bydlení, zejména sociálního a dostupného bydlení. Ve spolupráci s externími experty byly vyhodnoceny různé varianty řešení (de-minimis, SOHZ, GBER, notifikace) a zahájena jednání ve spolupráci s ÚOHS, SFPI, NRB, MF a především Evropskou komisí. Byla dále prověřena mezinárodní praxe (v rámci diskuse s členskými státy EU - především Švédskem a Irskem) a proběhla exkurze do Irska, které aktuálně vyjednálo tzv. Notifikaci veřejné podpory pro dostupné bydlení (nájemního i vlastnického). Od roku 2023 poté na základě analýzy a doporučení expertů MMR ve spolupráci se SFPI, NRB, ÚOHS a MF podalo žádost o notifikaci 3 programů dostupného bydlení. První z nich (Dostupné nájemní bydlení, SFPI) byl úspěšně notifikován na jaře 2024, ostatní notifikace měly být dokončeny v roce 2025. V neposlední řadě byla ze strany EK avizována reforma pravidel veřejné podpory pro oblast dostupného bydlení v roce 2025, do které se MMR plánovalo aktivně zapojit.



Opatření 3: Podpora bytového družstevnictví

3.1	Nastavení investiční podpory výstavby družstevního bydlení	MMR	družstevní svazy	2023
-----	--	-----	------------------	------

Stav plnění: zahájeno v roce 2023, plnění pokračovalo v roce 2024 a bude dále pokračovat v roce 2025.

Popis plnění: V roce 2024 Ministerstvo pro místní rozvoj pokračovalo v práci na konceptu bytových společností s omezeným ziskem (BSOZ). Součástí navrženého konceptu je legislativní ukotvení družstev dostupného bydlení, jejichž vznik by zjednodušil státní investiční podporu výstavby družstevního bydlení a zajistil soulad této podpory s pravidly veřejné podpory Evropské unie.

V roce 2024 byla dokončena analytická příprava – byla zpracována rešerše a analýza zahraničních modelů neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů dostupného nájemního a družstevního bydlení, analýza realizovatelnosti konceptu BSOZ za současného právní stavu a analýza problémů, cílů a potřeb, která bude sloužit základní vstup pro tvorbu Zhodnocení dopadů regulace (RIA). V návaznosti na analytickou přípravu byl iniciován vznik odborné pracovní skupiny (PS). Do PS byli pozváni zástupci dalších resortů (MŠP, MF, MPSV), investorů do bytové výstavby, komerčních bank, relevantních státních organizací (NRB, SFPI), družstevních svazů a nezávislých odborníků. Výstupy z PS budou využity pro zpřesnění konceptu BSOZ a konečný návrh legislativních opatření. První setkání PS je plánováno na začátek roku 2025.

Práce bude pokračovat v navazujícím období. Do doby dokončení legislativního rámce pro BSOZ bude státní investiční podpora zaměřena výhradně na rozvoj finančně dostupného nájemního bydlení (viz bod 2.4). Na podporu mají nárok také projekty dostupného nájemního bydlení realizovaného ze strany bytových družstev.



Opatření 4: Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality

4.1	Analýza a zpracování metodiky zvýšení motivace investorů, včetně zaměstnavatelů, do pořizování nájemního, případně družstevního bydlení, včetně návrhu její implementace.	MMR	TAČR	2023
-----	---	-----	------	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: Projekt *Analýza zvýšení motivace investorů do pořizování nájemního bydlení (2022-2024)*, zaměřený na analýzu a zpracování metodiky zvýšení motivace investorů, včetně zaměstnavatelů, k pořizování nájemního, případně družstevního bydlení, který je realizován jako výzkumný úkol podpořený Technologickou agenturou ČR, byl dokončen v průběhu roku 2024. Cílem projektu bylo identifikovat konkrétní opatření, která mohou zvýšit motivaci investorů k výstavbě a nákupu bytů určených pro nájemní bydlení, analyzovat překážky bránící širšímu rozvoji tohoto segmentu trhu a navrhnout politiky či nástroje, jež by mohly pozitivně ovlivnit investiční rozhodování. Realizátorům projektu se však nastavené cíle podařilo naplnit jen z menší části a výsledné návrhy zůstávají pouze v obecné rovině, případně replikují již známé skutečnosti.

4.2	Návrh řešení státní bytové výstavby formou přípravy pilotního projektu	MMR	SFPI, SMOČR	2024
-----	--	-----	----------------	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: MMR v roce 2024 připravilo program podpory dostupného nájemního bydlení formou kapitálového (ekvitního) investičního fondu založeného v přímé investiční součinnosti státu (MMR) a soukromého institucionálního investora. Financování státní investice ve výši 1 mld. CZK bude z prostředků NPO, komponenty 2.10 Dostupné bydlení. K této investici bude stát, zastoupený NRI, hledat vhodného soukromého spoluinvestora, který bude investovat rovněž 1 mld. CZK v hotovosti za stejných podmínek. Podmínkou je kvalifikace a výběr investora a profesionálního investičního správce ve veřejném výběrovém řízení, které vyhlásí a realizuje NRI jako implementační partner MMR. Rozhodující závaznou podmínkou je, že investiční fond vznikne a bude provozován v souladu s podmínkami Prováděcího rozhodnutí Rady EU č. 13383/23 (Council Implementing Decision, CID).



V rámci tzv. Investice č. 3 komponenty 2.10 se Česká republika v CID zavázala k realizaci investičního fondu ve spolupráci s NRI jakožto specializované investiční instituce vykonávající svou činnost ve veřejném zájmu a 100% vlastněné Národní rozvojovou bankou.

Cílem investic fondu je naplnění veřejného zájmu prostřednictvím inovativního kapitálového finančního nástroje, který přispěje ke zvýšení nabídky nájemních bytových jednotek za regulované dostupné nájemné.

MMR má v úmyslu využít fond jako růstovou platformu pro efektivní spolupráci veřejného sektoru a soukromého investičního sektoru v oblasti bydlení na základě stejné výše vstupní kapitálové investice v čisté výši 950 mil. Kč (po odečtení poplatku za správu) z obou spolupracujících sektorů při respektování principu *pari passu* z hlediska investorských práv. Předběžný zájem soukromého sektoru v minimální požadované výši byl ověřen v rámci provedeného tržního průzkumu a písemným vyjádřením zájmu o investiční spolupráci. Za účelem postupného navyšování soukromého kapitálu bude fond strukturován způsobem, který bude atraktivní pro potenciální přistoupení dalších institucionálních finančních investorů a růst velikosti fondu nad rámec výchozích 1,9 mld. CZK, a to včetně mezinárodních investorů. Fond tedy z hlediska svého zaměření bude otevřen ke vstupu dalších investorů do oblasti dostupného nájemního bydlení i po svém vzniku.

Z hlediska právní struktury bude Holdingový fond vytvořen jako samostatný systém účtů finančních prostředků vedený v podrozvaze NRI na základě smluvního svěření peněžních prostředků MMR. NRI jako správce následně tyto peněžní prostředky investuje svým jménem, na účet a ve prospěch MMR do konečného finančního nástroje ve formě fondu spravovaného vybraným Finančním zprostředkovatelem, a to v souladu se zásadou péče řádného hospodáře, principy transparentnosti a s pečlivostí a odborností očekávatelnou od profesionálního správce finančních prostředků, to vše při zohlednění veřejného zájmu.

Investiční fond bude zaměřený na pořizování kapacit nájemního bydlení a jejich následné poskytování nájemníkům (domácnostem z cílové skupiny) za dostupné nájemné. Fond bude působit jako sociálně, environmentálně a ekonomicky odpovědný stabilní pronajímatel, který na základě společné spoluinvestice veřejného a soukromého investora zajistí postupné naplňování veřejného zájmu na poskytování kapacit nájemního bydlení za dostupné nájemné cílové skupině dostupného bydlení. Realizace investic bude ekonomicky udržitelná, t.j. fond bude realizovat výnosy přiměřené nižším příjmům z nájemného ve srovnání s tržním nájemným a na dalších investičních aspektech. Tento přístup umožní rychlejší a efektivnější řešení krize dostupnosti bydlení.



Fond bude mít příkladnou roli při realizaci inovativních řešení a moderních přístupů k výstavbě, údržbě a rekonstrukci bytového fondu, čímž bude v konečném důsledku podporovat udržitelnost a dlouhodobý rozvoj měst.

Nad rámec investičního fondu MMR v roce 2024 analyzovalo zahraniční modely státní výstavby finančně dostupného bydlení. Především byly analyzovány modely v Irsku a ve Slovinsku. V Irsku od roku 2018 působí státní agentura pro land development (tzv. *Land Development Agency*), která má na starosti přípravu rozsáhlých projektů výstavby dostupného a sociálního bydlení. Současně agentura ve spolupráci s městy realizuje také vlastní bytovou výstavbu, kdy dokončené byty sama poskytuje v režimu dostupného nájemního bydlení za nákladové nájemné. Ve Slovinsku pak od roku 2015 funguje Národní fond bydlení (tzv. *Stanovanjski sklad Republike Slovenije*), který má na starosti výstavbu nového bydlení či vykupování stávajících bytů. Vlastní byty poté fond ve spolupráci se samosprávami poskytuje v režimu sociálního a finančně dostupného nájemního bydlení. Vytipované zahraniční modely poslouží jako inspirace pro návrh systémového řešení pro ČR.

4.8.	Optimalizace daňového nastavení z hlediska potřeb rozvoje bydlení	MMR	MF	2024
------	---	-----	----	------

Stav plnění: zahájeno plnění úkolu, bude pokračovat v roce 2025.

Popis plnění: V letech 2023 a 2024 probíhala analytická příprava. V roce 2024 Ministerstvo pro místní rozvoj pokračovalo v práci na projektu *Reforma bytové politiky v Česku a Polsku* zahájeného v roce 2023 a realizovaného ve spolupráci s OECD a Evropskou komisí. Předmětem projektu jsou odborná doporučení pro ČR pro zvýšení dostupnosti bydlení. Dokončení je plánováno ve 3. čtvrtletí 2025. Do projektu jsou zapojeni další relevantní aktéři státní správy, vč. Ministerstva financí ČR. Projekt se věnuje třem tematickým oblastem souvisejícím s dostupností bydlení, jednou z nich je úprava a optimalizace daní. Odborná doporučení OECD budou v případě souhlasu a podpory ze strany politické reprezentace sloužit jako hlavní vstup pro konkrétní návrhy daňových změn.

Nad rámec projektu technické podpory s OECD byla v roce 2024 vydána doporučení Národní ekonomické rady vlády (NERV) pro zvýšení dostupnosti bydlení – publikace *Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice*. Publikace obsahuje mj. doporučení pro změnu konstrukce daně z nemovitých věcí, zavedení daňových motivací pro dlouhodobé nájemní bydlení a omezení daňového zvýhodnění hypoték na vlastní bydlení.



4.6	Návrh možností regulace využívání bytů k jiným účelům než k trvalému bydlení (např. krátkodobé ubytování)	MMR		2022
-----	---	-----	--	------

Stav plnění: bude splněno v pozdějším termínu.

Popis plnění: V roce 2024 pokračovalo plnění úkolu návrhu možností regulace využívání bytů k jiným účelům než k trvalému bydlení především na legislativní a přípravné úrovni prostřednictvím systému e-Turista. V průběhu roku byl vládou České republiky schválen návrh novely zákona o podnikání v cestovním ruchu, která zavádí povinný centrální registr ubytovacích zařízení a ubytovaných osob a vytváří právní rámec pro fungování systému e-Turista. Následně byl návrh zákona v roce 2024 předložen k projednání Poslanecké sněmovně, kde pokračoval legislativní proces, aniž by byl do konce roku legislativně dokončen. Ani v roce 2024 nedošlo k zavedení přímých regulačních nástrojů, které by samy o sobě omezovaly rozsah krátkodobého ubytování v bytech; role státu nadále spočívala zejména ve vytvoření evidenční a informační infrastruktury, jež má do budoucna umožnit efektivnější výkon regulačních pravomocí na úrovni obcí.

Opatření 6: Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků

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
-----	---	-----	--	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: V roce 2024 došlo v návaznosti na předchozí přípravné kroky k výraznému posunu v institucionálním posílení kapacity výzkumu bydlení a shromažďování a analýzy souvisejících dat. Byla zprovozněna databáze k bydlení a připravena ucelená datová sada zaměřená na dostupnost nájemního a vlastnického bydlení a další parametry dostupnosti bydlení, která byla zpřístupněna veřejnosti prostřednictvím datového dashboardu. Současně byla zpracována roční zpráva o dostupnosti bydlení a realizována cílená sociologická šetření zaměřená na různé aspekty nájemních vztahů, připravena ad hoc analytická studie k tématům neobsazených bytů nebo absorpční kapacity obcí v oblasti bydlení ad.. V průběhu roku tak došlo nejen k navýšení personální a analytické kapacity v této oblasti, ale také k významnému rozšíření spektra a kvality výstupů, které slouží jako podklad pro tvorbu politiky bydlení,



strategické rozhodování i informování odborné a širší veřejnosti. Tyto aktivity vytvořily pevný základ pro další rozvoj výzkumné a analytické činnosti v následujících letech.

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
-----	--	-----	-----	------

Stav plnění: splněno v roce 2024.

Popis plnění: V roce 2024 byly spuštěny a zpřístupněny cenové mapy nájemného Ministerstva financí, které rozšířily datovou základnu pro sledování a vyhodnocování dostupnosti nájemního bydlení v České republice. Cenové mapy poskytují přehled o obvyklé výši tržního nájemného v územním členění, zpravidla podle obcí či jejich částí, a zohledňují základní charakteristiky bytů, jako je jejich velikost a typ. Data jsou pravidelně aktualizována a umožňují srovnání nájemného napříč regiony i sledování jeho vývoje v čase. Cenové mapy slouží jako analytický podklad pro orgány veřejné správy při posuzování dostupnosti bydlení, vyhodnocování dopadů veřejných politik a nastavování nástrojů podpory bydlení, včetně vazby na dávkové systémy a regulaci nájemních vztahů.

6.5	Zhodnocení možností a příprava vzniku regionálních informačních a koordinačních center MMR zaměřených na problematiku bydlení	MMR	MPSV	2022
-----	---	-----	------	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: V roce 2024 došlo k naplnění úkolu prostřednictvím zprovoznění Regionálních center podpory investic do bydlení Státního fondu podpory investic, která představují klíčový nástroj Ministerstva pro místní rozvoj pro podporu dostupného a energeticky udržitelného nájemního bydlení. Regionální centra bezplatně poskytují komplexní konzultační, informační a edukační služby obcím a neziskovým organizacím a působí jako odborný partner měst a obcí ve všech krajích České republiky. Jejich činnost se zaměřuje na podporu přípravy a realizace investičních projektů dostupného nájemního bydlení ve všech fázích, od identifikace investičního záměru přes plánování a strukturování projektů až po konzultace v oblasti projektového řízení. Zprovoznění regionálních center v roce 2024 tak významně posílilo



institucionální a odbornou kapacitu státu a samospráv pro přípravu a realizaci projektů dostupného nájemního bydlení. Jejich financování je zajištěno z prostředků NPO.

6.6	Příprava sledování počtu osob/rodin s dětmi v bytové nouzi	Úřad vlády ČR	MMR, MPSV, VÚPSV	2024
-----	--	---------------	------------------	------

Stav plnění: splněno.

Popis plnění: V roce 2024 probíhala příprava sledování počtu osob a rodin s dětmi v bytové nouzi, které má proběhnout formou celostátního sčítání v roce 2025. Přípravné aktivity se zaměřovaly zejména na metodické vymezení cílové skupiny osob v bytové nouzi, nastavení definic a kategorií bytové nouze a na přípravu sběru dat ve spolupráci s relevantními aktéry veřejné správy a odbornými partnery. Součástí přípravy bylo rovněž vyjasnění role jednotlivých zapojených subjektů, návaznost na existující datové zdroje a sladění připravovaného sčítání s dalšími analytickými a koncepčními pracemi v oblasti bydlení a sociální politiky. Rok 2024 tak představoval fázi metodické a organizační přípravy, která vytvořila podmínky pro realizaci samotného sčítání osob v bytové nouzi v následujícím období. Součástí návrhu zákona o podpoře v bydlení, který byl ve sledovaném období projednáván v Poslanecké sněmovně, je rovněž získávání dat o počtech osob v bytové nouzi a jejich pravidelné uveřejňování formou Zpráv o bydlení.

Opatření 7: Celoživotní bydlení – universální design

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
-----	--	-----	----------------------	------

Stav plnění: splněno v roce 2024

Popis plnění: Ministerstvo pro místní rozvoj v roce 2024 dokončilo návrh Vyhlášky č. 146/2024, Vyhláška o požadavcích na výstavbu, která nabíla účinnosti 1. 7. 2024. Hlavním podkladem pro návrh vyhlášky byly výstupy z pracovní skupiny (PS), do které byli zapojeni odborníci ČVUT v Praze, České komory autorizovaných inženýrů ve výstavbě (ČKAIT) a



České komory architektů (ČKA). Výstupy a dílčí návrhy byly průběžně konzultovány se zástupci Hospodářské komory sdružující mj. také investory do bytové výstavby.

Vyhláška modernizuje závazné stavební předpisy, vč. předpisů pro obytné budovy. Především byly sníženy požadavky na parkovací místa, omezeny či zcela zrušeny zastaralé hygienické předpisy, byla snížena minimální světlá výška obytných místností a zcela zrušeno povinné proslunění obytných místností. Úpravy závazných předpisů zapracované do nové vyhlášky podle odborných odhadů výrazně zjednoduší navrhování a projektování staveb pro hromadné bydlení a sníží náklady na výstavbu bytů.

Komplexní analýza a posouzení potřebnosti všech podmínek a standardů pro bydlení nebyly realizovány z důvodu časové souslednosti s návrhem novely stavebního zákona a související potřebou dokončit návrh nové vyhlášky o požadavcích na výstavbu do konce 2. čtvrtletí 2024.

Opatření 9: Využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby

9.3	Analýza možností legislativní úpravy tzv. inkluzivního plánování v podmínkách ČR a návrhem na jeho zavedení	MMR		2024
-----	---	-----	--	------

Stav plnění: částečně splněno, bude pokračovat v roce 2025

Popis plnění: Ministerstvo pro místní rozvoj v roce 2024 úkol částečně splnilo. V rámci novely Zákona č. 211/2000 Sb., Zákona o Státním fondu podpory investic, byl vymezen pojem dostupné nájemní bydlení. V návaznosti na to byl v Zákoně č. 283/2021 Sb., Stavební zákon (nový), vymezen pojem stavby pro dostupné nájemní bydlení, současně byla uzákoněna možnost vymežit v územně plánovací dokumentaci plochy pro stavby pro dostupné nájemní bydlení, případně plochy s požadavkem na minimální podíl staveb pro dostupné nájemní bydlení. Na základě legislativních změn získaly místní samosprávy možnost do územně plánovací dokumentace navrhovat minimální podíl ploch sloužících pro finančně dostupné bydlení.

Nad rámec legislativních změn probíhala v roce 2024 navazující analytická příprava pro komplexnější legislativní úpravu inkluzivního plánování. V roce 2024 Ministerstvo pro místní rozvoj pokračovalo v práci na projektu *Reforma bytové politiky v Česku a Polsku* zahájeného



v roce 2023 a realizovaného ve spolupráci s OECD a Evropskou komisí. Předmětem projektu jsou odborná doporučení pro ČR pro zvýšení dostupnosti bydlení. Projekt se věnuje třem tematickým oblastem souvisejícím s dostupností bydlení, jednou z nich je také územní plánování a související ekonomické nástroje (vč. nástrojů inkluzivního plánování). Odborná doporučení OECD budou v případě souhlasu a podpory ze strany politické reprezentace sloužit jako vstup pro návrh komplexního nástroje inkluzivního plánování v rámci připravované rekodifikace územního plánování.



3. Celkový přehled plnění úkolů Koncepce

úkol	název	gestor	spolupráce	termín dokončení	stav řešení
					2024
Cíl 1	Dostupné kvalitní bydlení				
Opatření 1	Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení				
1.1	Analyzovat potřeby obcí při zavádění právního rámce sociálního bydlení včetně zhodnocení potřeby investic	MMR	VÚPSV, MPSV	2023	splněno
1.2	Navrhnout a pilotně ověřit systém jednotné evidence bytů k sociálním účelům	MMR	ČSÚ, MPSV, TA ČR	2024	splněno, dále pokračuje
1.3	Návrh možností provázání sociálního bydlení se sociální prací včetně definice činností prevence ztráty bydlení	MPSV	VÚPSV, MMR	2023	splněno
1.4	Identifikovat vhodné nástroje regulace ubytoven pro následnou právní úpravu	MMR	MPSV, VÚPSV	2023	plněno, bude splněno v roce 2025
1.5	Vypracování a prosazování Zákona o dostupnosti bydlení	MMR	MPSV	2022	plněno, dále pokračuje
Opatření 2	Zlepšení financování sociálního bydlení				
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	plněno, dále pokračuje
2.2	Analyzovat praxi přiznávání dávek MOP směřující do podpory udržení bydlení v návaznosti na již vydané řídicí akty MPSV a GŘ ÚP	MPSV	MMR, VÚPSV	2023	splněno
2.3	Analýza a zavedení nových nástrojů sociální práce – sociální realitní agentury, garanční fondy, domovníci apod.	MPSV	MMR	2024	splněno, dále pokračuje
2.4	Přípravit nové programy MMR a SFPI zejména s ohledem na rozvoj sociálního bytového fondu a dostupného bydlení za účelem jejich efektivnějšího využívání.	MMR	SFPI, VUPS, MPSV	2023	plněno, dále pokračuje
2.5	Analýza bariér veřejné podpory při investicích do bydlení	MMR	UOHS	2024	splněno
2.6	Vyhlášení architektonické přehlídky o nejlepší realizovaný projekt podporovaného bydlení	MMR	SPS	2025	
Opatření 3	Podpora bytového družstevnictví				
3.1	Nastavení investiční podpory výstavby družstevního bydlení	MMR	družstevní svazy	2023	plněno, dále pokračuje



3.2	Zkvalitnění informační podpory bytového družstevnictví se státní podporou	MMR	SFPI, družstevní svazy	2023	splněno částečně
3.3	Zpracování doporučujících metodických dokumentů upravujících založení a následnou činnost bytového družstva	MMR	družstevní svazy, MSp	2023	splněno částečně
Opatření 4	Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality				
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	splněno
4.2	Návrh řešení státní bytové výstavby formou přípravy pilotního projektu	MMR	SFPI, SMO ČR	2024	splněno
4.3	Nastavení regionálně diferencované investiční podpory nájemního bydlení	MMR		2023	splněno, úkol dále pokračuje
4.4	Zvýšení kvality bydlení investiční podporou revitalizace nájemních bytů	MMR		2023	splněno, úkol dále pokračuje
4.5	Zmapování stávající situace a možnosti podpory bydlení mladých lidí a vícedětných domácností.	MMR	MPSV, VUPS	2023	splněno, úkol dále pokračuje
4.6	Návrh možností regulace využívání bytů k jiným účelům než k trvalému bydlení (např. krátkodobé ubytování)	MMR		2022	odloženo na 2025
4.7	Analýza vlivu mezinárodní poptávky po nemovitostech na dostupnost bydlení v ČR	MMR		2023	nesplněno
4.8	Optimalizace daňového nastavení z hlediska potřeb rozvoje bydlení	MMR	MF	2024	plněno, bude pokračovat v roce 2025
Cíl 2	Stabilní prostředí pro bydlení				
Opatření 5	Zlepšení legislativního prostředí				
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	splněno, úkol dále pokračuje
5.2	Zlepšení legislativní úpravy nájmu bytu	MMR	MSp	2025	
Opatření 6	Zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků				
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	splněno, úkol dále pokračuje



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	splněno
6.3	Pilotní projekt statistického zjišťování nájemného u obecních bytů a ekonomických jednotek ve vybraných obcích	MMR	ČSÚ	2021	splněno
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	splněno
6.5	Zhodnocení možností a příprava vzniku regionálních informačních a koordinačních center MMR zaměřených na problematiku bydlení	MMR	MPSV	2022	splněno
6.6	Příprava sledování počtu osob/rodin s dětmi v bytové nouzi.	Úřad vlády ČR	MMR, MPSV, VUPS	2024	splněno
6.7	Metodika výpočtu celkových nákladů na bydlení zahrnující investiční výdaje ve formě splátek hypotečních úvěrů	MMR	ČSÚ	2025	
Cíl 3	Udržitelný rozvoj bydlení				
Opatření 7	Celoživotní bydlení – univerzální design				
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	splněno
7.2	Zvýšení povědomí odborné i laické veřejnosti o principu univerzálního designu a o jeho implementaci v typologii úprav stávajícího bytového fondu (poradenství, publikace, seminář)	MMR	SFPI	2023	splněno
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	splněno
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	splněno
Opatření 8	Komplexní revitalizace obytných celků				
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	splněno



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	
Opatření 9	Využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby				
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	splněno
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	částečně splněno, bude pokračovat v roce 2025
Opatření 10	Snížení energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na klimatickou změnu				
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	částečně splněno
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	splněno
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	v řešení, bude splněno v roce 2025
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	
Cíl 4	Progres				
Opatření 11	Využívání moderních technologií výstavby				
11.1	Základní přehled moderních technologií - publikace	MPO	MMR, ČKAIT, SPS, ČVUT, ADMD	2023	splněno částečně



11.2	Soutěž o nejlepší projekt s využitím moderních technologií výstavby s ohledem na zdravé bydlení.	MMR	MPO	2025	
Implementace a evaluace 5					
12.1	Příprava a schválení monitorovacího a evaluačního plánu	MMR		2021	splněno
12.2	Příprava pravidelných monitorovacích zpráv koncepce bydlení	MMR		každoročně (2022-2025)	průběžně plněno
12.3	Závěrečná evaluační zpráva o dopadech koncepce	MMR		2025	