



Dostupné nájemní bydlení

květen 2024



Bydlení
pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Dostupné nájemní bydlení



Obsah

1	Proč koncept dostupného bydlení	04
1.1	Krise bydlení a zhoršující se situace v oblasti nájemního bydlení	04
1.2	Dobrá praxe ze zahraničí	07
2	Základní přehled	08
2.1	Příčiny problému	08
2.2	Aktuální stav v oblasti nájemního bydlení	09
3	Koncept dostupného nájemního bydlení	11
3.1	Hlavní cíle	11
3.2	Definice dostupného nájemního bydlení	11
3.3	Cílové skupiny	13
3.4	Zainteresované skupiny a přínosy pro ně	19
3.5	Navržená opatření a nástroje	22
4	Pravidla a kritéria	23
4.1	Kdo může dostupné nájemní bydlení poskytovat	23
4.2	Uzavření nájmu a výstup ze systému	23
4.3	Pravidla poskytování	24
4.4	Cena nájmu	24
4.5	Pravidla indexace zvyšování nájemného	26
4.6	Pravidla veřejné podpory pro poskytovatele	26
5	Investiční model podpory dostupného nájemního bydlení	27
5.1	Modely spolupráce z pohledu zapojených aktérů	27

1 Proč koncept dostupného bydlení

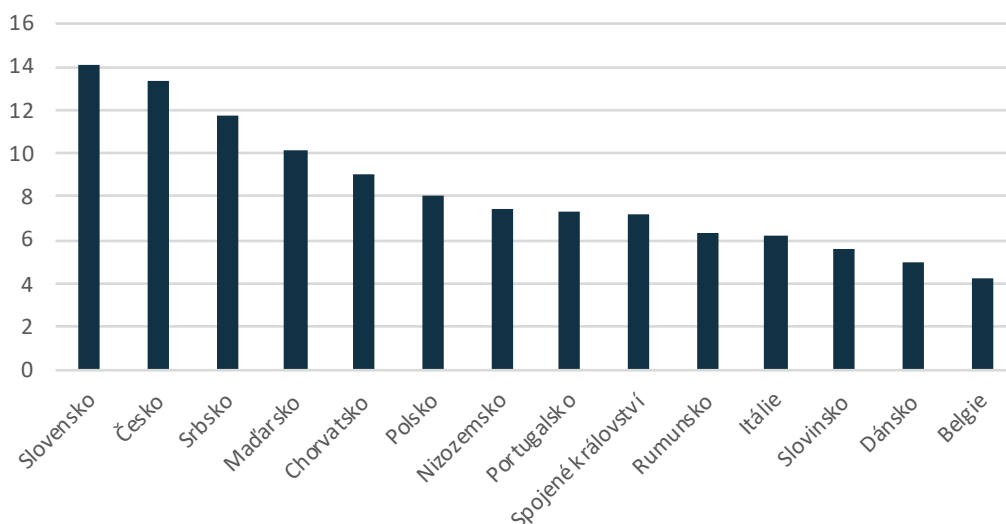
1.1 Krize bydlení a zhoršující se situace v oblastech nájemního bydlení

V důsledku dlouhodobě neřešeného systémového uchopení situace v oblasti bydlení dochází k tomu, že roste počet obyvatel, kteří nedosáhnou na vlastní bydlení, neboť to se pro ně stává finančně nedostupné.

Podle dat Eurostatu vzrostla od roku 2015 do třetího kvartálu 2023 nominální hodnota bytových nemovitostí v celé zemi v průměru o 112 %¹.

Nejvýrazněji pak ceny nemovitostí rostly v krajských městech – především v Praze a Brně – v průměru dokonce o téměř 140 %. Průměrný nárůst v Evropské unii (EU) ve stejném období dosahoval 49 %. Evropské srovnání dále ukazuje, že v České republice (ČR) potřebuje člověk násobek třinácti ročních platů k zakoupení průměrného bytu (70 m²) k vlastní koupi. Hůře je na tom ze srovnávaných zemí již pouze Slovensko.

obrázek 1: Finanční dostupnost vlastního bydlení v Evropě (2023) – násobek hrubých ročních platů potřebný ke koupi bytu o velikosti 70 m²²



1 Eurostat (2024), House price index – quarterly data. Doi: https://doi.org/10.2908/PRC_HPI_Q. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_q/default/table?lang=en&category=prc.prc_hpi.prc_hpi_inx

2 Slovensko, Srbsko, Rumunsko a Belgie - výpočet založen na nabídkových cenách. Delitte (2023). Property Index: Overview of European Residential

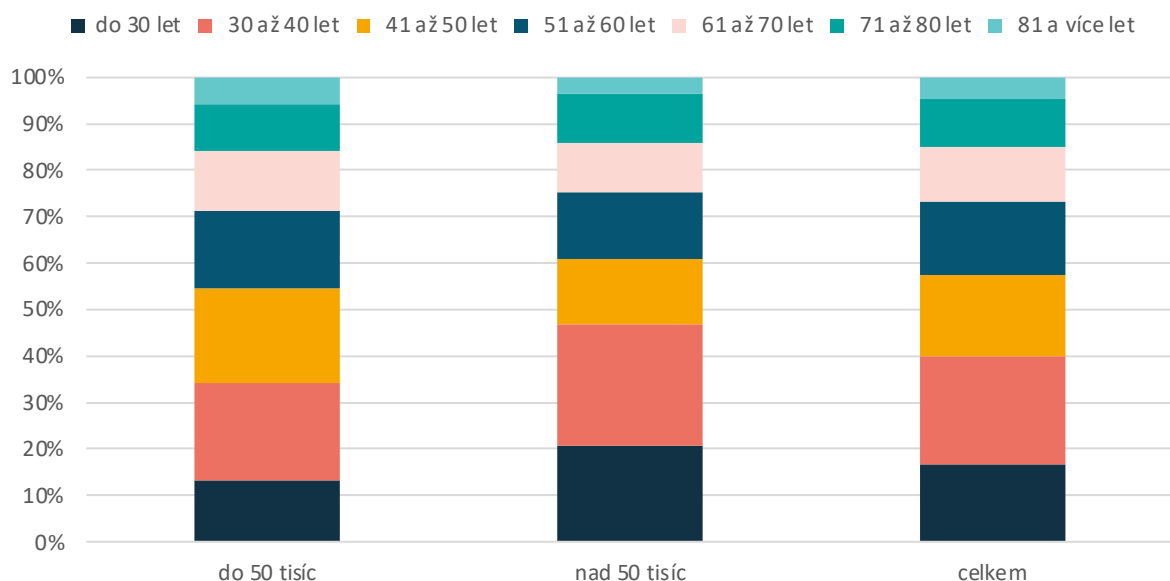
Oproti tomu hrubé mzdy i průměrné roční příjmy českých domácností za stejné období vzrostly o cca 40 % (ČSÚ 2022). V důsledku tak v ČR výrazně klesá finanční dostupnost vlastnického bydlení vyjádřená poměrem růstu cen bytových nemovitostí a disponibilních příjmů domácností – tzv. price-to-income ratio v ČR³. Ten se mezi roky 2015 a 2022 zhoršil o 42 %. Vyšší cenová hladina bytů a zhoršená možnost financování vlastního bydlení má za následek růst cen nájemního bydlení. Pro určité skupiny lidí je vlastní bydlení již nedosažitelné anebo považují aktuální situaci na trhu za nevhodnou pro nákup bydlení. Stoupá tak počet zájemců o nájemní byty a tím stoupá i cena pronájmů.

Bydlení v nájemních bytech je spojeno zejména s bydlením ve městech, přičemž tento způsob bydlení volí spíše domácnosti s nižšími a středními příjmy. Z hlediska věku jde především o osoby mladší, které začínají budovat svou pracovní kariéru, zakládat rodinu a pro které je forma nájemního bydlení finančně nejdostupnější.

Markets 12th Edition. Dostupné na: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>

3 OECD (2024), Housing prices (Price-to-income ratio). doi: 10.1787/63008438-en (Accessed on 11 March 2024). Dostupné na: <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm?context=OECD>

obrázek 2: Nájemní bydlení v obcích podle počtu obyvatel a podílu zastoupení věkových skupin⁴



Pro mladé lidi je často doporučováno právě nájemní bydlení kvůli obvykle menším měsíčním nákladům a vyšší flexibilitě – tj. nižším transakčním nákladům. Flexibilita je výhodná také z důvodu možnosti změny místa práce, změny v počtu osob nebo standardu bydlení. Nájemní bydlení tak umožňuje vyšší mobilitu pracovních sil a vzhledem k nízkým, popř. nulovým počátečním nákladům umožňuje zajištění bydlení osob s různými příjmy, včetně seniorů. Navíc lépe umožňuje přizpůsobovat bydlení měnícím se potřebám a možnostem obyvatel v průběhu celého životního cyklu. Nájemní bydlení také hraje nezastupitelnou roli v obecní bytové politice. Jeho nízké zastoupení na místním trhu s bydlením neumožňuje obcím dostatečně zvýšit atraktivitu své lokality.

Mladé rodiny s dětmi se na trhu s vlastnickým bydlením dostávají do nevýhodné pozice. Často nemají dostatečný vlastní kapitál na pořízení bydlení, na rozdíl od vlastníků nemůžou ručit stávajícím nemovitým

⁴ Český statistický úřad (2023). Vyběrové šetření příjmů a životních podmínek domácnosti 2022 (SILC)

majetkem, jejich příjmy jsou na začátku kariéry nízké a výdaje jsou vyšší v souvislosti s péčí o děti.

1.2 Dobrá praxe ze zahraničí

Aktivní snahu hledat řešení v oblasti dostupného nájemního bydlení lze zaznamenat v celé řadě evropských států. Stejně jako u nás je možné v těchto zemích sledovat iniciativy, které vnímají dostupné nájemní bydlení jako jednu část řešení dostupnosti bydlení.

V Evropě je tak možné vidět různorodé snahy a pokusy o řešení.

Tabulka 1: Příklady dobré praxe v Evropě

Irsko	Affordable Homes Ireland
Švédsko	Affordable Housing in Sweden
Španělsko	Plan de Vivienda en Alquiler Asequible
Polsko	Social rental housing construction programme

2 Základní přehled

2.1 Příčiny problému

V důsledku dlouhodobě neřešené situace v oblasti bydlení se Česká republika potýká s pokročilým problémem v oblasti bydlení.

Za hlavní příčiny lze považovat:

- Rostoucí finanční nedostupnost bydlení především v krajských městech.
- Roztříštěnost vlastnictví u nájemního bydlení.
- Vysoký podíl bytového fondu nevyužívaného pro plnění bytových potřeb.⁵
- Nedostatečný bytový fond ve vlastnictví místních samospráv.⁶
- Pozitivní demografický vývoj v posledních letech v kombinaci s velkou poptávkou po bydlení v tzv. prosperujících regionech, a naopak odlivem obyvatelstva ze strukturálně postižených regionů (což v důsledku vede i ke zvyšování nerovnoměrného rozvoje regionů a k oslabování sociální soudržnosti). Navíc roste počet jednočlenných domácností.⁷

Poznámka: Pandemie COVID-19 a ruská agrese na Ukrajině výše uvedené jevy v některých ohledech ještě posílily.

5 Marianovská, V., Kubát, V. & kol. (2023). Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné na: https://mmr.gov.cz/getmedia/ef940402-53fa-4622-86a0-f981ac65a49f/Neobydlene_byty_online.pdf.aspx?ext=.pdf

6 Marianovská, V., Kuna, V., Hájková, A., Švec, J. (2023). Výsledky šetření „Obecní bydlení“. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/getattachment/c77d59d1-044d-4403-a596-a5e68cfcac25/Vysledky-setreni-Obecni-bydleni-2023.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

7 Údaje SLBD 2021 ukazují, že roste počet svobodných, roste rozvodovost a ubývá ženatých a vdaných mužů a žen. Současně postupuje proces stárnutí populace, kdy počet osob ve věku 65 a více let vzrostl za období posledních deseti let o půl milionu osob a zvýšil se průměrný věk obyvatel na 42,7 let. Všechny tyto faktory se následně odrážejí např. ve snižování počtu osob žijících v jednom bytě. V roce 2011 bylo 29,6 % obývaných pouze 1 osobou, v roce 2021 to bylo už 35,7 % bytů obývaných 1 osobou.

2.2 Aktuální stav v oblasti nájemního bydlení

Vlivem prudkého růstu cen nemovitostí se pro řadu domácností střední třídy stalo nemožným usilovat o vlastní bydlení a výrazně proto stoupla poptávka po nájemních bytech. Tuto tendenci ještě zesílil příliv uprchlíků z Ukrajiny, kteří také primárně hledají ubytování ve formě nájmu bytu.

Nemovitostí nabízených k nájmu tak znatelně ubylo, současně však vzrostla jejich cena a problém s nedostupností bydlení zejména pro mladé rodiny a nízkopříjmové domácnosti se tak ještě zvětšil. Současně přetrvává potřeba reagovat na výkyvy trhu práce zejména v malých obcích a ve strukturálně postižených regionech, kde se v některých oborech nedaří získat nebo udržet dostatek zaměstnanců.

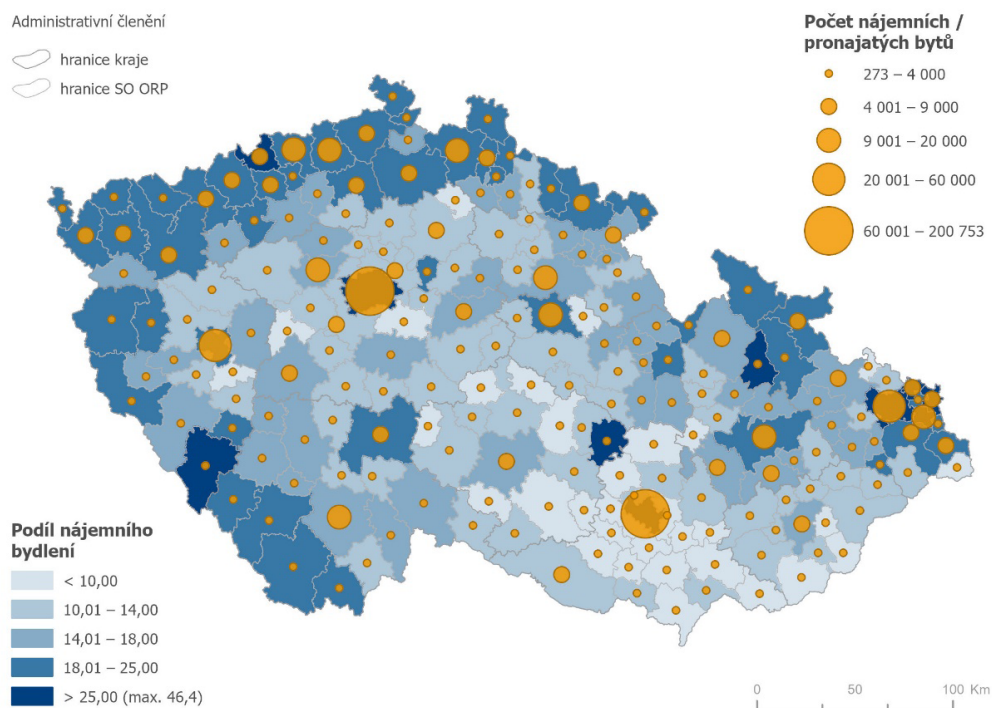
Stát a obce vlastní v současné době pouze minimum bytového fondu, a tak je výstavba jedním z možných řešení, jak zvýšit počet dostupných nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožených nedostupností bydlení a zároveň snížit cenu nájemného v nájemních bytech. Zvýšení počtu nájemních obecních bytů a nájemních bytů, které budou obsazeny ve spolupráci s obcí anebo jinou veřejnou institucí, zároveň pomůže reagovat na výkyvy na trhu práce, kdy se v některých profesních oborech nedaří získat anebo udržet dostatek zaměstnanců.

Celkový počet bytů v ČR podle posledních dat ze Sčítání lidí domů a bytů (SLBD) z roku 2021 činí 5,3 mil., z toho téměř 4,5 mil. bytů bylo v době sčítání obydleno.

- Nejvíce obydlených bytů v ČR je v osobním vlastnictví (25 %) nebo se nachází ve vlastním domě (35,6 %). Nájemní byty představují necelých 20 % všech obydlených bytů, přičemž nejvíce nájemních bytů najdeme v Praze (32 % ze všech obydlených bytů).

| Základní přehled

obrázek 3: Podíl nájemního bydlení a počty nájemních či pronajatých bytů podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností⁸



⁸ Vlastní zpracování na základě dat SLDB 2021.

3 Koncept dostupného nájemního bydlení

3.1 Hlavní cíle

Hlavním cílem navržených opatření je zvýšení počtu nájemního bydlení, které bude cenově dostupné, a to jak ze strany územních samospráv, tak ze strany soukromých subjektů (developeři, bankovní a další instituce). K tomuto cíli se má dojít:

- ze strany obcí novou výstavbou, rekonstrukcí stávajícího bytového fondu, rekonstrukcí nebytových prostor či objektů na byty, nebo výkupem developerských projektů / bytových domů, které změni účel na poskytování dostupného bydlení s cílem poskytnout ho pro nájemní bydlení;
- motivací developerů stavět nebo částečně alokovat část nově postaveného bytového fondu na dostupné nájemní bydlení;
- zvýšit objem finančních prostředků poskytnutých z veřejných i soukromých peněz do systému (pozitivní efekty týkající se podpory pracovních příležitostí, rozvoje částí průmyslu apod.).

3.2 Definice dostupného nájemního bydlení

Dostupné nájemní bydlení je speciální kategorií nájemního bydlení (na rozdíl od vlastnického, družstevního či jiných forem).

Nájem bytu musí být vždy poskytnut za účelem zajištění dlouhodobé / stabilní bytové potřeby nájemce.⁹

⁹ Není proto možné poskytovat tento druh nájemního bydlení např. v ateliérech aj. nebytových prostorách.

| Koncept dostupného nájemního bydlení

Dostupné nájemní bydlení se poskytuje za dostupné nájemné, které nesmí překročit 90 % ceny obvyklého nájemného v bytech srovnatelné kvality v dané lokalitě. V případě veřejných subjektů (zejména obcí) a příjemců podpory ze strany Státního fondu podpory investic (SFPI) v rámci Národního plánu obnovy (NPO) je dostupné nájemné odvozeno od tzv. nákladového nájemného vypočteného z nákladů spojených s výstavbou či koupí a provozem dostupných bytů a zároveň musí být nižší než obvyklé nájemné v obdobných bytech.

Dostupné nájemní bydlení je určeno pro ty, kteří splní alespoň jedno z následujících kritérií:

Věk a příjem:

1. Žádný člen domácnosti nedosáhl věku 36 let.
 2. Průměrný příjem domácnosti nepřesahuje 9. příjmový decil¹⁰ všech domácností.¹¹
- Profese: Člen domácnosti je zaměstnancem v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.
 - Příjem: Průměrný příjem dosahuje maximálně 8. příjmového decilu všech domácností.
 - Podmínkou pro výše uvedené skupiny je, že ne(spolu)vlastní nemovitou věc určenou k bydlení ani nevlastní podíl v právnické osobě, která je spojena s právem užívání bytu.
 - Výjimka je u skupiny profesí, kde se toto omezení vztahuje pouze na daný kraj, kde se nájemní bydlení sjednává (př. učitel spoluvlastní byt ve Středočeském kraji a využívá dostupné nájemní bydlení v Karlovarském kraji).

¹⁰ Decil je statistický termín používaný k rozdělení sady dat nebo hodnot do deseti stejně velkých skupin. Představte si, že máte soubor dat obsahující například příjmy všech obyvatel země. Použitím decilů můžete tyto příjmy rozdělit tak, že každý decil obsahuje 10 % lidí z celkové populace, seřazených podle výše jejich příjmů. První decil bude obsahovat 10 % lidí s nejnižšími příjmy, zatímco desátý decil bude zahrnovat 10 % lidí s nejvyššími příjmy.

¹¹ Decily čistých peněžních příjmů publikuje ČSÚ na základě pravidelného reprezentativního šetření mezi několika tisíci domácnostmi v České republice. Jedná se o příjmy přepočtené na tzv. modifikovanou spotřební jednotku, které umožňují srovnání mezi domácnostmi. Berou totiž v úvahu konkrétní složení dané domácnosti (například věk a počet vyživovaných dětí).

- Oběti domácího násilí: Pro tuto skupinu nejsou stanovena žádná omezující kritéria. Za oběť domácího násilí bude považována osoba, které to potvrdí státní intervenční centrum (případně soud, jiný orgán veřejné moci nebo specializovaná nestátní nezisková organizace).

3.3 Cílové skupiny

3.3.1 Zapojení do systému

Pro zařazení do cílových skupin příjemců byla stanovena 4 kritéria. Dostupné nájemní bydlení je určeno pro ty, kteří splní alespoň jedno z následujících kritérií:

Věk

- Všichni členové domácnosti musí být do 35 let věku (včetně).
- Čistý příjem domácnosti musí být do 9. decilu¹² (včetně) – hranice je 1 příjmový decil vyšší než u kritéria příjem.
- Členové domácnosti nevlastní nemovitou věc určenou k bydlení ani nejsou jejími spoluvlastníky, a nevlastní podíl v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (kontrola bude probíhat podle výpisu z katastru nemovitostí).

¹² Při určení limitních příjmů u mladých rodin se vycházelo z několikanásobného znevýhodnění mladých na trhu s vlastnickým bydlením: často nedisponují dostatečnou ekvitou z celkových nákladů na pořízení bydlení, oproti vlastníkům také nemohou ručit stávající nemovitostí a v neposlední řadě mají nízké příjmy na začátku kariéry a v případě mladých rodin vysoké výdaje spojené s péčí o děti. Při modelaci podmínek za stávající (a budoucí hypotetické) situace na trhu s bydlením a hypoték (cen bytů a úrokových sazeb) prováděné z důvodu platnosti omezení makrobezpečnostní politiky ČNB bylo zjištěno, že mnohdy i mladé domácnosti ve věku do 35 let (včetně) v 8. či 9. decilu mají potíže či si přímo nemohou dovolit pořídit vlastní bydlení. Pouze mladí v nejvyšším příjmovém decilu v modelaci nemají potíže na trhu s vlastnickým bydlením za stávajících podmínek.

Profese

- Někdo ze členů domácnosti je zaměstnancem v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy (kontrola bude probíhat podle pracovní smlouvy předložené žadatelem).
- Členové domácnosti nevlastní v kraji, ve kterém je dostupné nájemní bydlení poskytováno, nemovitou věc určenou k bydlení ani nejsou jejími spoluvlastníky. Rovněž členové domácnosti nevlastní podíl v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt.

Příjem

- Průměrný příjem členů domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu (včetně) všech domácností. (Výpočet bude probíhat podle průměrného měsíčního příjmu za poslední rok podle předloženého daňového přiznání žadatele, údajů poskytnutých zaměstnavatelem žadatele nebo úřadem práce – půjde-li o domácnost v hmotné nouzi.)
- Příjmové kritérium navíc zahrnuje naprostou většinu seniorů (cca 95 %), kteří nevlastní nemovitost určenou k bydlení. Tzn. téměř všichni senioři s potřebou dostupného bydlení jsou také cílovou skupinou.
- Členové domácnosti nevlastní nemovitou věc určenou k bydlení ani nejsou jejími spoluvlastníky a nevlastní podíl v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt.

Poznámka: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) bude zveřejňovat příjmové decily každý rok na svých internetových stránkách.

Oběti domácího násilí

- Člen domácnosti nebo osoba, se kterou bydlí, byli vystaveni činu povahy trestného činu týrání svěřené osoby, týrání osob žijících ve společném obydlí, nebezpečného vyhrožování nebo nebezpečného pronásledování. (Žadatel bude dokládat osvědčením PČR, intervenčního centra nebo

specializované neziskové organizace.)

- Žádný z členů domácnosti nevlastní nemovitou věc určenou k bydlení ani není jejím spoluvlastníkem ani členem bytového družstva s právem užívat byt, nebo sice je spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení, ale tuto nemovitou věc vlastní společně s osobou, která se na něm dopustila činu povahy trestného činu týrání svěřené osoby, týrání osoby žijící ve společném obydlí, nebezpečného vyhrožování nebo nebezpečného pronásledování.

Tabulka 2: Ukázka 8. příjmového decilu

Složení domácnosti	Počty členů domácnosti		Strop příjmů pro dostupné bydlení (čisté měsíční příjmy)
	Dospělí (osoby nad 13 let)	Děti do 13 let	2022
Jednotlivec	1	0	39200
Samoživitelka s 1 dítětem	1	1	50960
Samoživitelka s 2 dětmi	1	2	62720
Bezdětný pár	2	0	58800
Rodina s 1 dítětem do 13 let	2	1	70560
Rodina s 2 dětmi do 13 let	2	2	82320
Rodina s 1 náctiletým a 1 malým dítětem	3	1	90160
Rodina s 1 náctiletým a 2 malými dětmi	3	2	101920

3.3.2 Struktura cílových skupin

Jedno z kritérií pro zařazení do cílové skupiny dostupného bydlení (věk, profese nebo příjem) splňuje přibližně 1 090 000 tisíc domácností, v kterých žije:

- 2 170 000 osob (z toho 470 tisíc dětí do 18 let).

Tabulka 3: Celkový počet oprávněných domácností podle krajů

Kraj	Celkový počet DOMÁCNOSTÍ v cílové skupině dostupného bydlení v tis.	Počty domácností splňujících kritéria (součet vyšší než celkový počet domácností, protože 1 domácnost splňuje vícero kritérií)		
		Mladí bez vlastního bydlení do 35 let (příjem do 9. decilu) v tis.	Člen domácnosti ve vybraných profesích, který nemá vlastní bydlení v tis.	Příjem domácnosti do 8. decilu a nemá vlastní bydlení v tis.
Česká republika	1090	240	180	1010
Hl. m. Praha	170	50	50	150
Středočeský kraj	100	20	20	100
Jihočeský kraj	70	10	10	70
Plzeňský kraj	60	10	10	50
Karlovarský kraj	40	10	10	40
Ústecký kraj	100	20	10	90
Liberecký kraj	50	10	10	50
Královéhradecký kraj	50	10	10	50
Pardubický kraj	40	10	10	40
Vysočina	40	10	0	40
Jihomoravský kraj	80	20	10	70
Olomoucký kraj	70	20	10	60
Zlínský kraj	50	10	0	50
Moravskoslezský kraj	160	40	30	160

Tabulka 4: Celkový počet oprávněných osob podle krajů

Kraj	Celkový počet OSOB v cílové skupině dostupného bydlení v tis.	Počty OSOB v domácnostech splňujících kritéria (součet vyšší než celkový počet osob, protože 1 domácnost splňuje vícero)		
		Mladí bez vlastního bydlení do 35 let (příjem do 9. decilu) v tis.	Člen domácnosti ve vybraných profesích, který nemá vlastní bydlení v tis.	Příjem domácnosti do 8. decilu a nemá vlastní bydlení v tis.
Česká republika	2170	520	440	2040
Hl. m. Praha	310	90	90	270
Středočeský kraj	240	50	40	230
Jihočeský kraj	140	30	20	130
Plzeňský kraj	120	20	30	110
Karlovarský kraj	80	20	20	70
Ústecký kraj	210	50	30	200
Liberecký kraj	100	30	20	90
Královéhradecký kraj	100	30	10	100
Pardubický kraj	80	10	20	70
Vysočina	80	20	10	80
Jihomoravský kraj	160	40	40	150
Olomoucký kraj	130	40	20	130
Zlínský kraj	90	20	10	90
Moravskoslezský kraj	320	90	70	300

Tabulka 5: Celkový počet dětí do 18 let podle krajů

Kraj	Celkový počet OSOB v cílové skupině dostupného bydlení v tis.	Počty OSOB v domácnostech splňujících kritéria (součet vyšší než celkový počet osob, protože 1 domácnost splňuje vícero)		
		Mladí bez vlastního bydlení do 35 let (příjem do 9. decilu) v tis.	Člen domácnosti ve vybraných profesích a nemá vlastní bydlení v tis.	Příjem do 8. decilu a nemá vlastní bydlení v tis.
Česká republika	470	150	100	460
Hl. m. Praha	60	10	20	60
Středočeský kraj	70	20	10	70
Jihočeský kraj	30	10	0	30
Plzeňský kraj	30	10	10	30
Karlovarský kraj	20	10	10	20
Ústecký kraj	50	20	10	50
Liberecký kraj	20	10	0	20
Královéhradecký kraj	20	10	0	20
Pardubický kraj	20	0	0	20
Vysočina	20	10	10	20
Jihomoravský kraj	30	10	10	30
Olomoucký kraj	30	10	0	30
Zlínský kraj	20	10	0	20
Moravskoslezský kraj	60	30	10	60

3.4 Zainterесované skupiny a přínosy pro ně

Domácnosti:

- **Přínos:** Dostupné nájemní bydlení umožní zvýšit dostupnost nájemních bytů pro mladé lidi do 35 let a pro příslušníky potřebných profesí (zaměstnanci bezpečnostních sborů, učitelé, zdravotníci atd.) i domácnosti, které vynakládají vysokou část svého příjmu na bydlení, a to jak ve velkých městech, tak v malých obcích a ve strukturálně postižených regionech.
- Pro středně příjmové domácnosti bez vlastního bydlení, které si mnohdy nemohou dovolit hypotéku ani drahý komerční nájem, znamená sektor dostupného nájemního bydlení především cenově dostupné a zároveň stabilní bydlení. Stabilita spočívá jednak v tom, že smlouvy budou dvouleté a mohou být opakovaně prodlužované, pokud domácnost stále plní kritéria. O prodloužení se domácnost dozví nejméně půl roku předem. Stabilita je také zajištěna předvídatelným a nízkým limitem pro roční navyšování nájemného (roční míra inflace, která byla průměrně v posledních 20 letech okolo 2 % a v případě let s inflací vysokou je roční navyšování limitováno 4 %).

Obce:

- **Přínos:** Projekty dostupného nájemního bydlení poskytnou místním samosprávám možnosti, jak regulovat možné výkyvy na trhu práce a jak zvýšit svou atraktivitu pro mladé rodiny a pro příslušníky strategických profesí. Je jedním z kroků k řešení nedostupnosti bydlení ve městech a vylidňování malých měst a venkova.

Pro obce je segment dostupného bydlení atraktivní hned z několika důvodů:

- Relativně široký výběr cílových skupin: obec si může vybrat, zda potřebuje dostupné byty pro potřebné profese (např. zubaře, učitele

| Koncept dostupného nájemního bydlení

či hasiče), či pro mladé rodiny nebo seniory. Zda půjde cestou udržení stávajících obyvatel (např. mladých lidí) nebo přilákání potřebných profesí z jiných krajů.

- **Flexibilita:** obec si může zvolit výši nájemného až do zákonem daného stropu – u lékaře může obec zvolit nájem vyšší, u samoživitelky z azylového domu zase nižší; stát nenařizuje jednotnou cenu pro celou ČR, obec si může nastavit nájemné dle místních potřeb a přiměřenou výši dle tržních cen.
- **Ekonomická udržitelnost a racionalita:** nákladové nájemné má velkou výhodu v tom, že z výběru nájemného může obec pokrýt celkovou investici, která tak bude rozpočtově neutrální (a po splacení úvěru za 20 či více let tím obec získá vysokou hodnotu majetku).
- **Variabilita:** možné využít na různorodý typ investic (výstavba, rekonstrukce, nákup bytového domu) i různé modely spolupráce s investory (obec může vysoutěžit dodavatele, může založit společný podnik či využít různé varianty PPP - např. platbu za dostupnost či koncesi).
- **Regionální pozitiva nákladového nájemného:** v drahých městech limit nákladového nájemného reálně znamená, že se bytový dům postaví a posléze tedy i provozuje za nejnižší možné náklady. Z toho vyplývá i tlak na nejnižší možné, ale stále ekonomicky smysluplné nájemné. V Praze podle modelů vychází okolo 60 % dnešních tržních cen. Naopak ve strukturálně znevýhodněných regionech s relativně nízkými tržními nájmami (či úplnou absencí nového nájemního bydlení, protože se to investorům za tržních podmínek nevyplatí) umožňuje nákladový koncept obcím postavit byty pro potřebné profese či mladé rodiny tak, aby byla investice udržitelná a zároveň nájemné pro občany finančně dostupné – dle místních podmínek se bude v těchto regionech pohybovat kolem 90 – 95% tržních cen (a v čase relativně níže, protože v segmentu dostupného bydlení je růst nájemného okolo 2 % oproti cca 5 % růstu na trhu).

Soukromý sektor:

- Přínos: Využití prostředků a procesních zjednodušení subjekty podnikajícími ve stavebnictví napomůže ekonomickému oživení v tomto sektoru.
- Za účelem dosažení pákového efektu bude umožněno i zapojení subjektů finančního trhu, tedy bude umožněna kombinace financování zvýhodněným úvěrem poskytnutým Státním fondem podpory investic (SFPI) / Národní rozvojovou bankou (NRB) a zdroji od soukromého finančního sektoru, např. bankovním úvěrem.
- Typickými beneficienty segmentu dostupného bydlení v rámci soukromého sektoru jsou stavební firmy, developeri a finanční sektor (primárně banky):
- Posílení investic do dostupného nájemního bydlení ze strany obcí i developerů znamená logicky zvýšenou poptávku po stavebních pracích.
- Koncept dostupného nájemního bydlení využívá zapojení jak veřejného, tak soukromého sektoru – počítá se s výrazným zapojením developerů, kteří budou pravděpodobně investovat zejména ve větších krajských městech, kde je tržní nájemné i poptávka nejvyšší. Motivace pro jejich zapojení je několikera:
 - Např. v Praze či Brně budou moci pronajímat byty za 90 % tržních cen, což jim dle ekonomických kalkulací umožňuje i přiměřený zisk.
 - Na rozdíl od veřejných subjektů nebudou muset podstupovat složitější administrativní nároky na kontrolu nákladů na výstavbu, financování a provoz – stačí když se výsledné nájemné vejde pod 90 % cen dle cenové mapy MF.
 - Mají relativní volnost při výběru cílových skupin (profese, mladé rodiny), aby si mohli vybrat solventní nájemníky v rámci zákonem daných limitů.
 - Na konci udržitelnosti (20 let) mohou bytový dům provozovat komerčně nebo výhodně prodat – vzhledem k průměrným tempům růstu cen bytů

| Koncept dostupného nájemního bydlení

na trhu se pohybuje výnosnost investice na vloženou ekvitu na úrovni nad 10 % (např. pokud využijí zvýhodněných úvěrů SFPI či NRB).

- Očekáváme také výrazné zapojení bankovního sektoru jako důležitého zdroje úvěrového financování; jasná pravidla, bezpečná dlouhodobá investice a výrazný nárůst projektů dostupného nájemního bydlení v následujících letech znamená dobrou příležitost pro finanční sektor.

3.5 Navržená opatření a nástroje

- Nová výstavba bytů k nájemnímu bydlení ze strany obce nebo soukromého subjektu.
- Rekonstrukce stávajícího bytového fondu s využitím k nájemnímu bydlení ze strany obce nebo soukromého subjektu. Rekonstrukce nebytových prostor nebo objektů na byty.
- Výkup / odkup volných bytových jednotek následně využitých k nájemnímu bydlení ze strany subjektů veřejné sféry.

4 Pravidla a kritéria

4.1 Kdo může dostupné nájemní bydlení poskytovat

- Stát a územní samosprávy nebo jejich organizace.
- Privátní subjekty. Pokud by chtěly využít režim povolení stavby domu pro dostupné bydlení, je podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí, na jejímž území se dostupné nájemní bydlení poskytuje nebo bude poskytovat.

4.2 Uzavření nájmu a výstup ze systému

Nájemní smlouva, jejímž předmětem je poskytování dostupného nájemního bydlení, se uzavírá na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejdéle však 2 let. Při prodloužení doby nájmu, nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem, sjednává se doba nájmu na dobu určitou v délce 2 let. Předpoklady pro poskytnutí dostupného nájemního bydlení se kontrolují pouze na vstupu do systému, popřípadě při prodlužování nájemní smlouvy, na jejímž základě se dostupné nájemní bydlení poskytuje. Například pokud by došlo v průběhu trvání nájemní smlouvy ke změně podmínek (např. navýšení příjmu nad stanovený limit 8. decilu či změnu profese), nájemce je povinen tuto změnu pronajímateli oznámit 6 měsíců před vypršením smlouvy – kontrola a ověření plnění podmínek se opakuje vždy po 2 letech a vždy 6 měsíců před vypršením.

S nájemníkem může být smlouva nadále prodloužena, pokud domácnost splňuje alespoň 1 kritérium pro zařazení mezi cílové skupiny dostupného bydlení (např. učitel změnil profesi, ale nadále příjem domácnosti spadá do 8. decilu). Pokud domácnost nespĺňuje již žádné kritérium (např. dovršení

věku 36 let a zároveň zlepšení příjmové situace), má půl roku na hledání alternativního bydlení a nájemní smlouva po uplynutí dvouletého období již nebude prodloužena. Provozovatel dostupného bydlení má tak zároveň dostatek času (tedy 6 měsíců) na vytipování nové domácnosti splňující některé z kritérií a uzavření nájemní smlouvy. Pokud půl roku před vypršením nájemní smlouvy nedojde ke změně (např. navýšení příjmu či nabytí nemovitosti určené k bydlení), má nájemník i provozovatel dostupného bydlení možnost uzavřít navazující nájemní smlouvu (ke kontrole tedy dochází pouze jednou za dobu platnosti nájemní smlouvy, a to vždy půl roku před prodloužením).

V případě obětí domácího násilí se doba pronájmu stanovuje na maximálně 3 roky bez možnosti dalšího prodloužení. Nájemní smlouvy lze prodloužit, pouze pokud by domácnost splňovala jiné kritérium (věk, profese či příjem). V případě domácností seniorů (od 70 let) je možno uzavírat nájemní smlouvy i na dobu delší.

4.3 Pravidla poskytování

Pronajímatel, který poskytuje byt pro dostupné nájemní bydlení, je povinen v bytě poskytovat dostupné nájemní bydlení po dobu alespoň 20 let od okamžiku, kdy mohl dostupné nájemní bydlení poskytnout poprvé. Při porušení udržitelnosti bude poskytovatel povinen vrátit část státní podpory nebo bude povinen uhradit sankci (jedná se o případy, kdy nešlo o finanční, ale procesní podporu).

Pro povolení stavby v režimu domu pro dostupné bydlení musí být alespoň 80 % podlahové plochy určené pro bydlení poskytováno za dostupné nájemné a pro cílové skupiny dostupného bydlení.

4.4 Cena nájmu

Výpočet ceny nájemního bydlení

Dostupné nájemné:

- Nesmí převýšit 90 % hodnoty obvyklého nájemného v obdobných

bytech. (Obdobným bytem se myslí byt obdobné kvality a v dané lokalitě.)

- V případě veřejných subjektů a žadatelů o podporu z programu SFPI nepřevyšuje nákladové nájemné vypočtené z vysoutěžených nákladů potřebných pro výstavbu a provoz, zároveň musí být nižší než obvyklé nájemné v obdobných bytech.

Hodnota obvyklého nájemného bude vypočítávána na základě cenové mapy, kterou připraví Ministerstvo financí (dále MF) (předpokládá se aktualizace dvakrát ročně). Cenové mapy budou obsahovat také koeficienty rozdílu nájemného u novostavby a starší zástavby pro lokality s různou výší nájemného. MF bude stanovovat tyto ceny sdělením ve Sbírce zákonů a popis modelu ve vyhlášce MF. Alternativně, a to zejména do zveřejnění cenových map MF, může poskytovatel dostupného bydlení pro určení přípustné výše nájemného využít výpočet podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Hodnota nákladového nájemného bude vypočtena ze způsobilé části skutečně vysoutěžených nákladů potřebných pro výstavbu nebo koupi bytového domu jako součet měsíční splátky nutné pro financování výstavby (novostavby i stavební úpravy) či koupě a odhadované částky potřebné pro provoz budovy (přepočítáno na byt či m²) nejméně po dobu 20 let.

¹³ Tato měsíční splátka bude splátkou anuitní, tzn. konstantní splátkou rovnou celkovým nákladům na financování výstavby rozpočtených na jeden měsíc. Celkové náklady na financování výstavby budou odrážet stavební náklady vysoutěžené investorem před zahájením stavby a vybraný způsob financování projektu.

Výpočet nákladového nájemného bude proveden na základě finančního modelu MMR, který bude zveřejněn v podobě investiční kalkulačky na webu

¹³ Čím delší čas, tím vyjde nižší měsíční náklad, a tedy nižší strop pro nákladové nájemné. Například pokud investor (typicky obec) využije půjčku na 30 let, nákladové nájemné to výrazně sníží. V zahraničí (Irsko, Rakousko atd.) jsou běžné půjčky na 40 a více let, což dělá sektor dostupného bydlení ještě výrazně dostupnějším.

MMR. Pravidla pro stanovení výše nákladového nájemného, včetně výčtu způsobilých nákladů, budou upravena vyhláškou MMR.

Výše dostupného nájemného se vypočítává ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení, tedy např. po kolaudaci stavby.

4.5 Pravidla indexace zvyšování nájemného

Roční navýšení nájemného by mohlo být maximálně o inflaci s maximálním stropem 4 %. ¹⁴

- Znění návrhu zákona: Dostupné nájemné může pronajímatel každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, nejvýše však o 4 %.

4.6 Pravidla veřejné podpory pro poskytovatele

Jakýkoli poskytovatel, který v rámci investiční nebo provozní fáze inkasuje veřejnou podporu (například zvýhodněný úvěr, finanční záruku nebo procesní podporu), spadá pod režim kontrol definovaných poskytovatelem dané podpory a notifikačním režimem Evropské komise.

Tento poskytovatel navíc musí dodržet základní pravidla definovaná v souvislosti s dostupným nájemním bydlením.

¹⁴ Dle průměrné roční míry inflace bylo pravidlo max. stropu historicky uplatněno mezi roky 2001-2022 pouze třikrát v dobách největších krizí.

5 Investiční model podpory dostupného nájemního bydlení

5.1 Modely spolupráce z pohledu zapojených aktérů (samospráva, stát, soukromý sektor)

1. Zajištění vlastní výstavby ze strany obce na vlastních pozemcích, zakoupených nebo směněných např. s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
Příklad: Obec vysoutěží zhotovitele stavby a poté sama provozuje dostupné nájemní bydlení vč. výběru nájemníků. (Výstavba je provedena s podporou zvýhodněných úvěrů od SFPI, NRB.)
2. Zajištění výstavby ze strany soukromého subjektu zcela nebo částečně určené pro dostupné nájemní bydlení.
Příklad: Soukromý investor zodpovídá za komplexní zajištění stavby. (Výstavba je poté podpořena některými vybranými modely financování. Tzv. Joint Venture spočívající ve spolupráci několika zainteresovaných subjektů z oblasti veřejného a soukromého sektoru.
Příklad: Obec poskytne pozemek, který je oceněn podílem ve společnosti se soukromým subjektem, který provede samotnou výstavbu dostupného bydlení. Společnost poté dlouhodobě (20 let) provozuje byty v režimu dostupného bydlení. Následně municipalita pozemek prodá soukromému sektoru za zhodnocenou tržní cenu, případně obdrží podíl bytů v hodnotě tohoto zhodnoceného podílu.
3. PPP (Public-Private Partnership) spočívající ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru tzv. modelem platby za dostupnost.
Příklad: Obec vyčlení pozemek pro stavbu dostupného nájemního bydlení, připraví studii, zajistí stavební povolení a následně vysoutěží soukromého investora. Ten získá do nájmu formou práva stavby dotčený

| Investiční model podpory dostupného nájemního bydlení

pozemek, na kterém následně na své náklady vybuduje a provozuje stavbu pro dostupné nájemní bydlení. Byty v nemovitosti pronajímá obec, která za jejich vybudování a provoz platí investorovi po dobu udržitelnosti tzv. platbu za dostupnost. Po uplynutí předem určené doby udržitelnosti (20–30 let) nemovitost přechází do plného vlastnictví obce.

4. Spolupráce obce s developerem a poskytnutí procesních úlev developerovi za předpokladu alokování části nového bydlení na dostupné nájemní bydlení (s podmínkou, že 80 % z podlahové plochy sloužící k bydlení bude určené pro dostupné nájemní bydlení).

Příklad: Snížení nároků na parkovací místa u nové výstavby ze strany příslušného stavebního úřadu.

Dostupné nájemní bydlení květen 2024



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Bydlení
pro život