



Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení



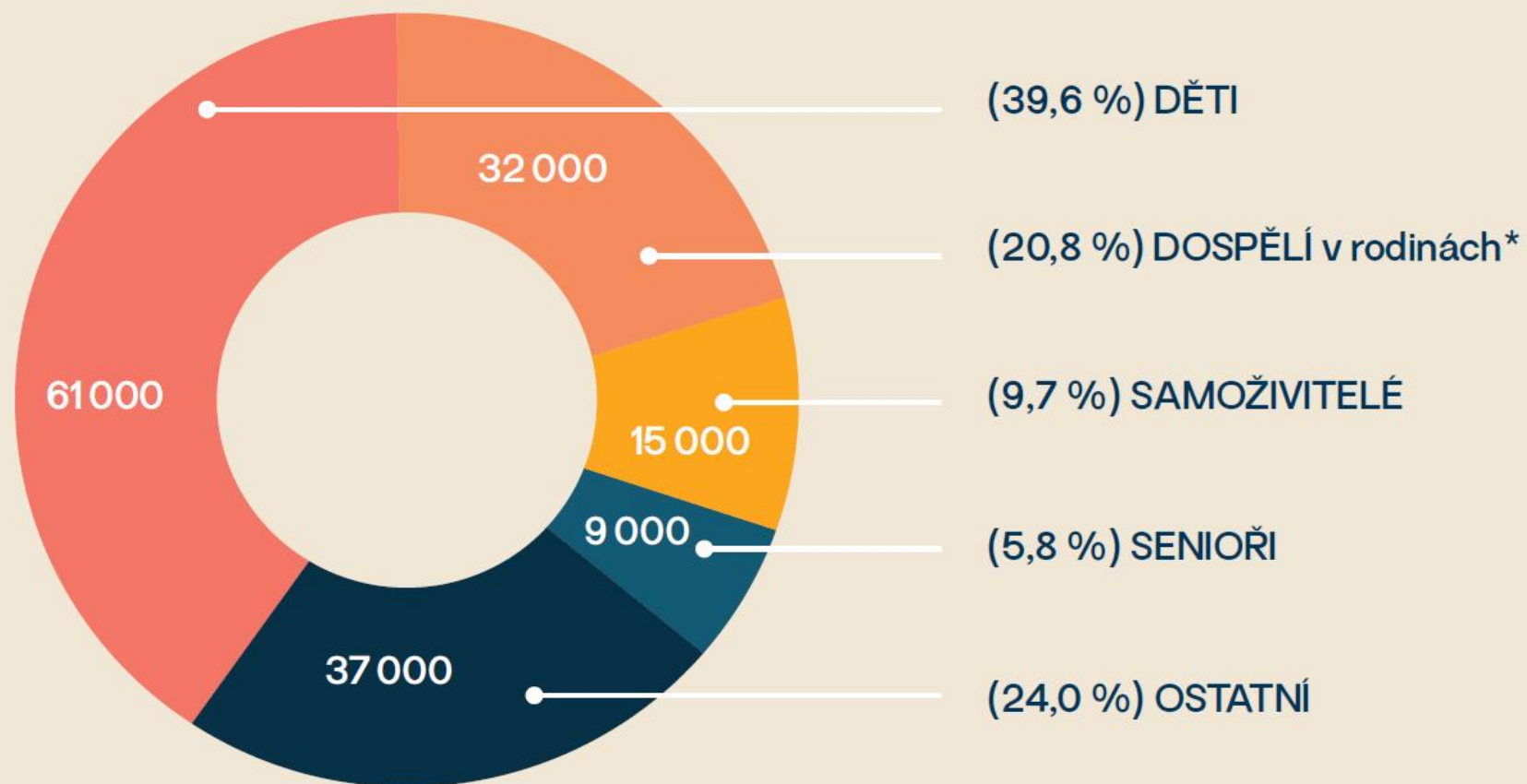
MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Komu zákon pomůže

Osoby v bytové nouzi (154 000 osob)



* Mimo samoživitele

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);
Zpráva o vyloučení z bydlení (2021); Výpočet
MMR EU-SILC (2021);
Data MPSV (2022); SLDB (2021).



Přibližný počet domácností* v bytové nouzi a ohrožených bytovou nouzí dle krajů

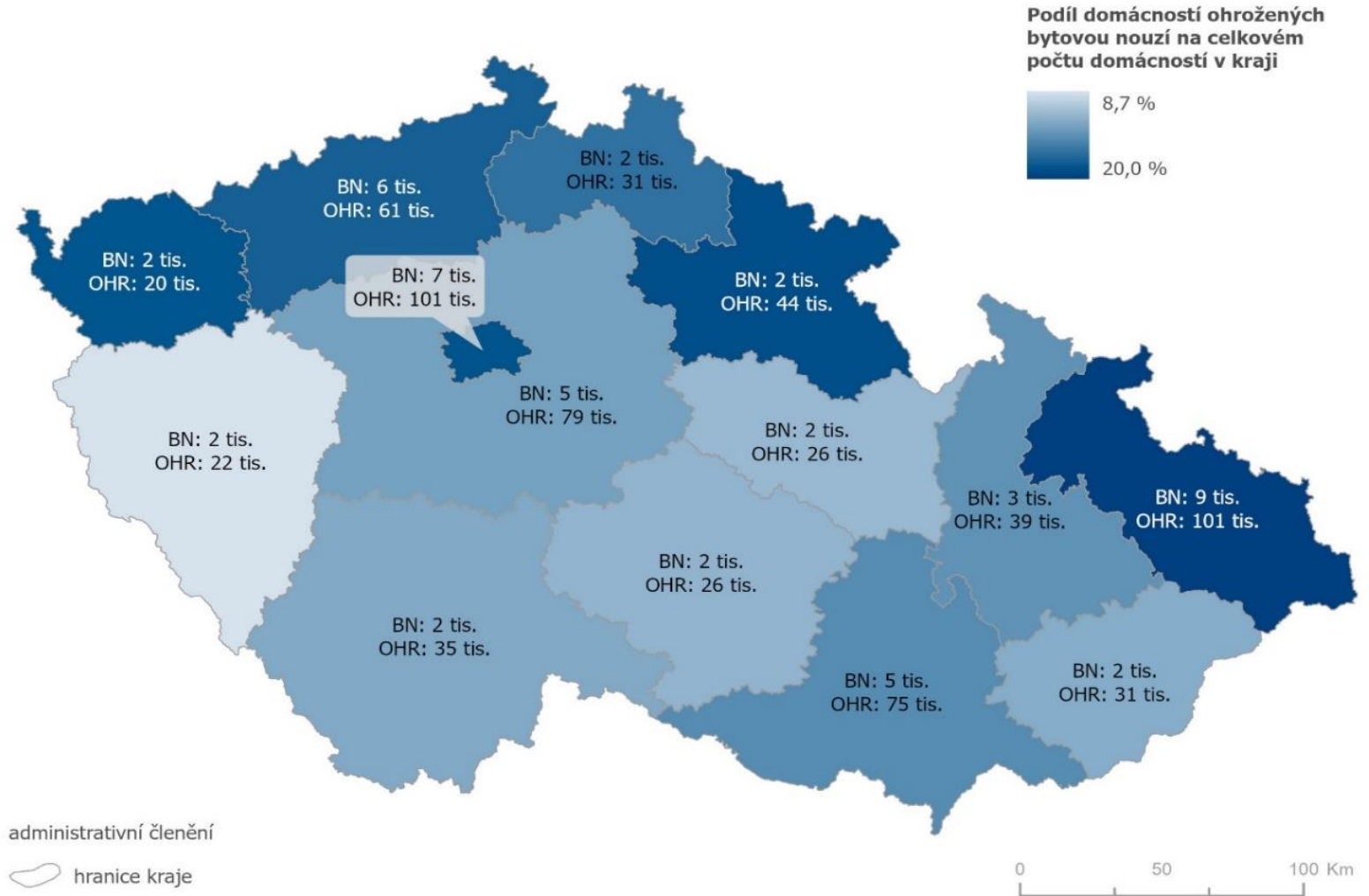
* Domácnost = 2,3 osoby

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);

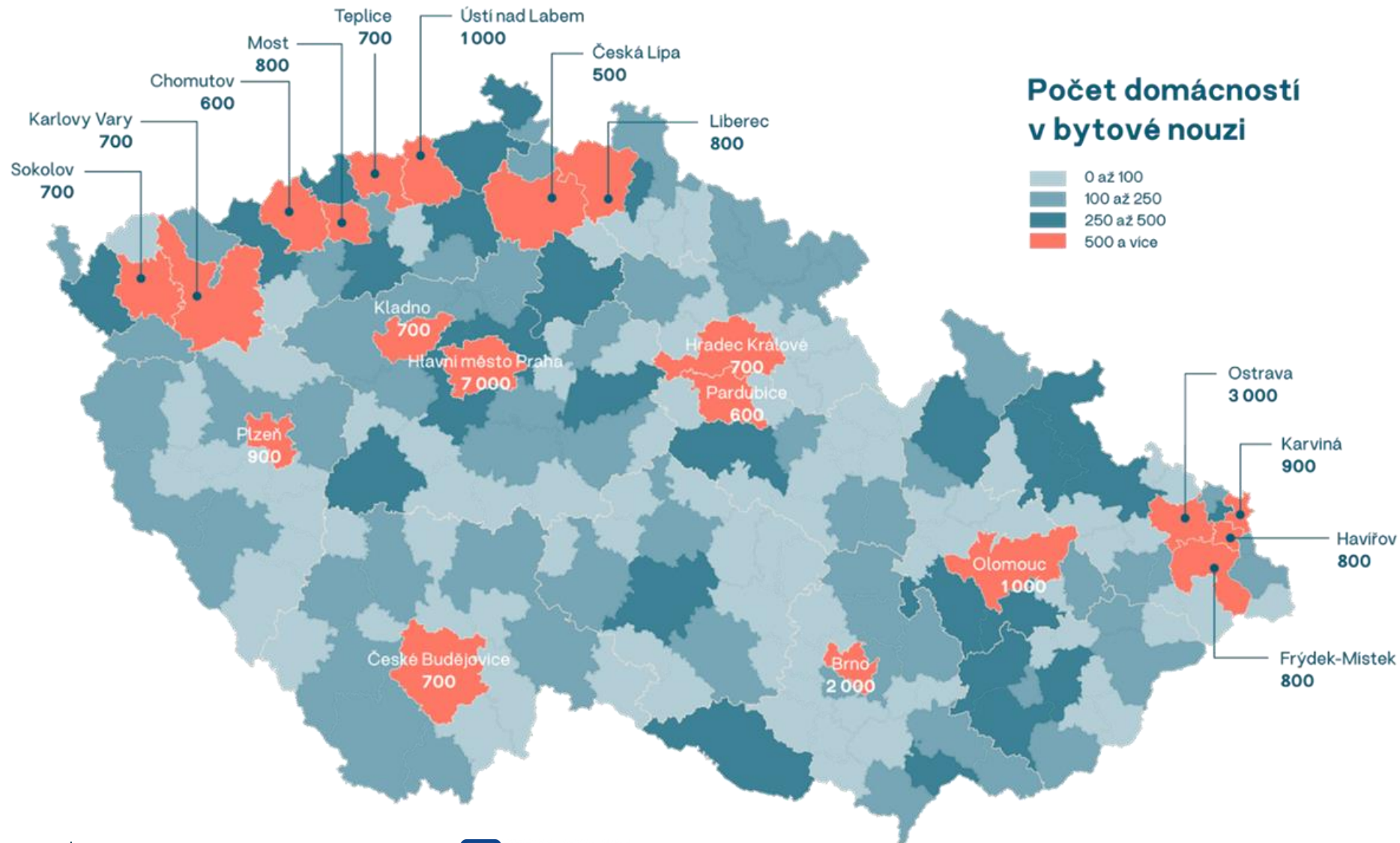
Zpráva o vyloučení z bydlení (2021);

Výpočet MMR EU-SILC (2021);

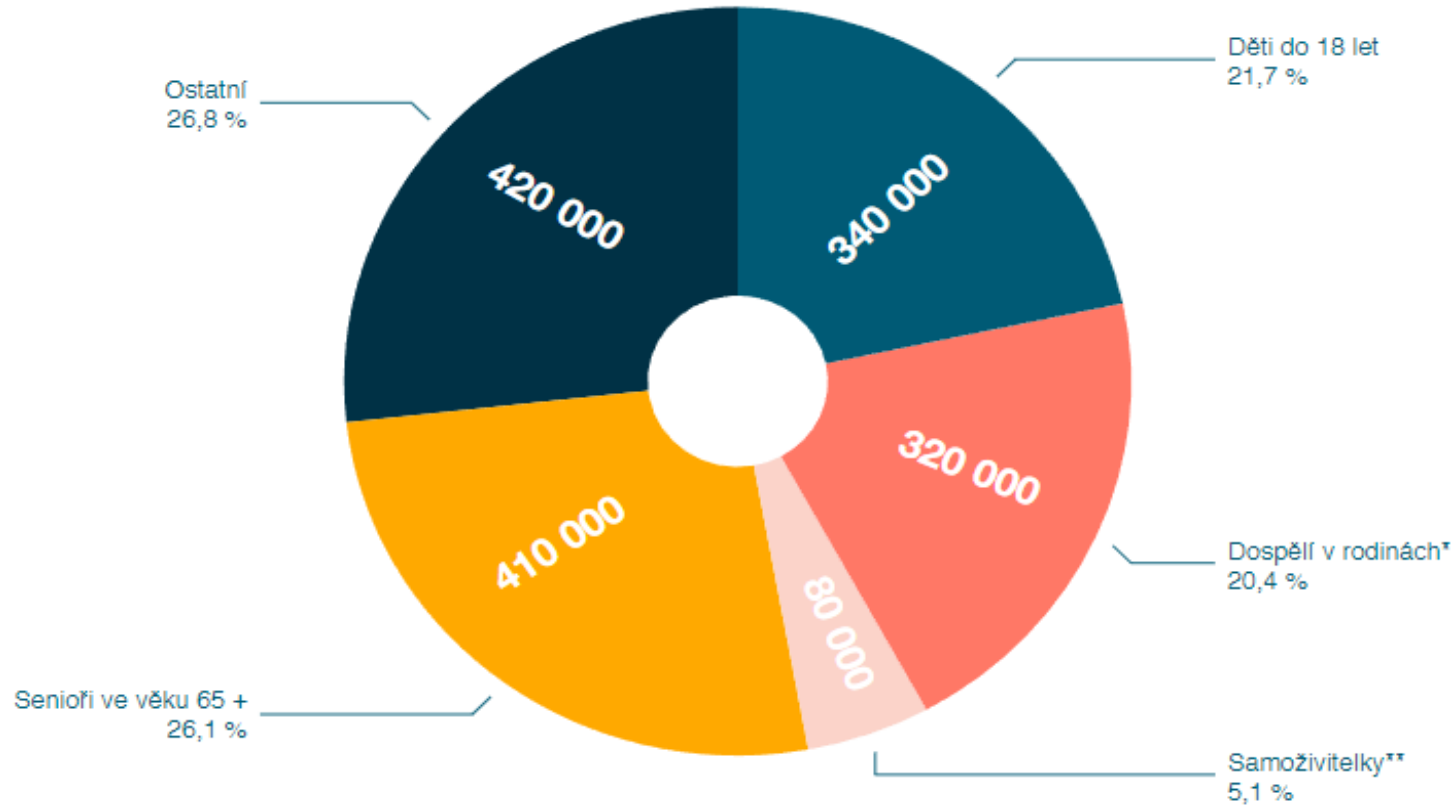
Data MPSV (2022); SLDB (2021).



Bytová nouze dle ORP



Osoby ohrožené ztrátou bydlení, v energetické chudobě či s nadměrnými náklady na bydlení (1 570 000 osob)



* Mimo samoživitele
** Pouze dospělí v samoživitelských domácnostech

Zdroj: Výpočet MMR z dat EU-SILC.



Přijetí zákona pomůže



Chránit až 1,6 milionu osob ohrožených bytovou nouzí. Jedná se zejména o **děti, seniory, samoživitele i oběti domácího násilí**. Celkový počet ohrožených osob stále roste.



Snížit počet osob v bytové nouzi nejméně o 30 % za 10 let. **V bytové nouzi se nyní nachází 154 000 obyvatel ČR** (a z toho více než 2/3 připadá na rodiny s dětmi).



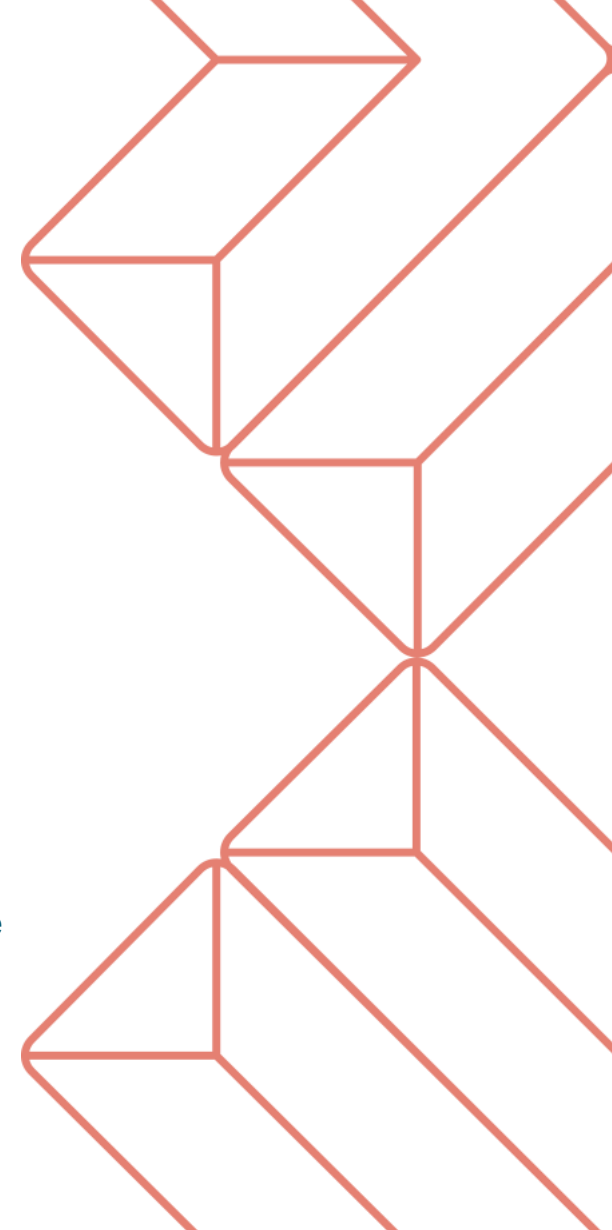
Zpomalit nárůst počtu dětí ve státní péči. Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin či nedokončení vzdělání.



Omezit sekundární trh s bydlením, a to díky cenovým mapám a kontrolám standardu bytů v evidenci.



Přinést systémové řešení, které bude spolu s dalšími nástroji fungovat dlouhodobě. Díky tomu můžeme lépe nastavit investice do bydlení.



Pilíře zákona o podpoře bydlení

1 Kontaktní místa pro bydlení na obcích

- Základní a specializované poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola a sběr dat.
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 15 městech (Praha, Plzeň, Liberec, Most, Otrokovice, Brno, Písek, Ostrava).
- Na každém ORP.

2 Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

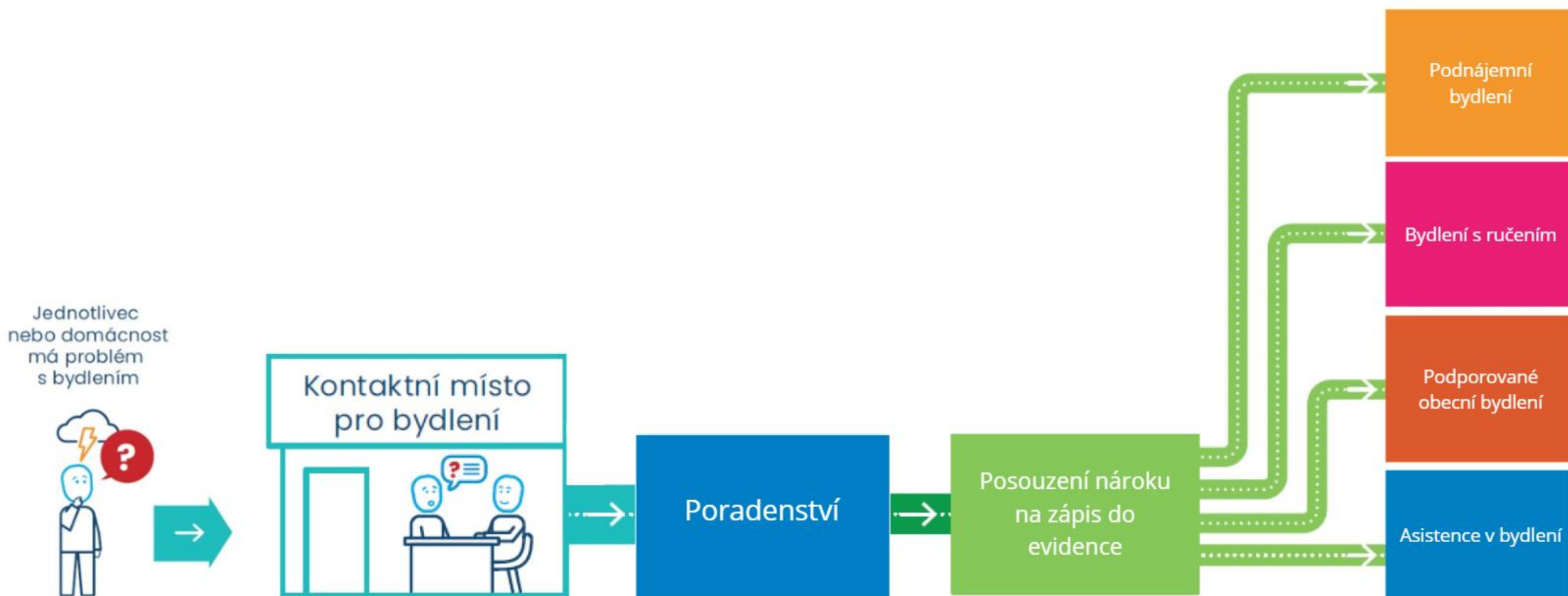
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám.
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému.
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem, Plzeň aj.

3 Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Nezbytná pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po majitele i sousedy.



Fungování kontaktních míst pro bydlení



PODPŮRNÁ OPATŘENÍ

- 1 Podporované obecní bydlení
- 2 Bydlení s garancí pro majitele bytu
 - 2 formy:
 - Poskytování podnájemního bydlení
 - Poskytování bydlení s ručením
- 3 Asistence v bydlení

Realizují je poskytovatelé s pověřením, kteří na tuto činnost čerpají státní příspěvky.

Pokud vykonávají obce, činí tak v **samostatné** působnosti.



A CO ZDROJE?



Byty

Zapojení 2000 soukromých a 1000 obecních bytů ročně (dobrovolné)

- soukromé byty - 1 % nově pronajatých bytů na trhu, zacílení také na dosud nevyužívané byty (v ČR 200 tisíc), vlastníci mají zájem
- obecní byty – ekvivalent 10 % z nově obsazovaných bytů ročně nebo 8 % z 13 tis. dlouhodobě prázdných obecních bytů



Personální kapacity obecních úřadů

Nová agenda, ale jen 125 nových pracovníků

- na kontaktních místech úvazky dle zatížení bytovou nouzí
- Naprostá většina KMB méně než 1,5 úvazku, více než 3 úvazky jen 4 velké ORP
- část agendy zajistí obce stávajícími pracovníky (doplnění úvazků, využití kapacit pracovníků, kteří se věnují poradenství v oblasti bydlení, nebo kapacit z projektů)



Poskytovatelé podpůrných opatření

Pilotní realizace ve více než 41 projektech v OPZ+, další piloty financované obcemi

- dostatek zkušených poskytovatelů ze strany obcí, poskytovatelů soc. služeb i garantů



Kolika lidem zákon pomůže?



Prevence a řešení bytové nouze

- 14 000 domácností ročně vyřešení bytové nouze nebo prevence
- za 4 roky 56 000 domácností
- z toho:
 - 3000 pronajatých bytů ročně (1000 obecních a 2000 soukromých)
 - dalších 5000 domácností - vyřešení bytové nouze pomocí MOP nebo poradenství
 - dalších 6000 domácností prevence bytové nouze



Poradenství

- 100 000 lidí ročně
- často preventivní



Podporované obecní bydlení

= dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem.



Spočívá v pronájmu obecních bytů cílovým skupinám = samostatná působnost.



Pokud obec svými standardními schvalovacími postupy a dle svých pravidel pronajme byt obyvateli daného ORP, který je v bytové nouzi a zvláště zranitelný, může čerpat od kraje příspěvek.



Kontaktní místo napojuje klienta na poskytovatele asistence (tím může být i obec).



Obec využívá příspěvek pro účely bytové politiky.

Byty musí projít kontrolou kontaktního místa.



Zákon nezasahuje do pravidel pronájmu - finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce.



Předpoklad trvání – 3 roky, možnost prodloužení až o 2 roky; poté konec státních příspěvků.

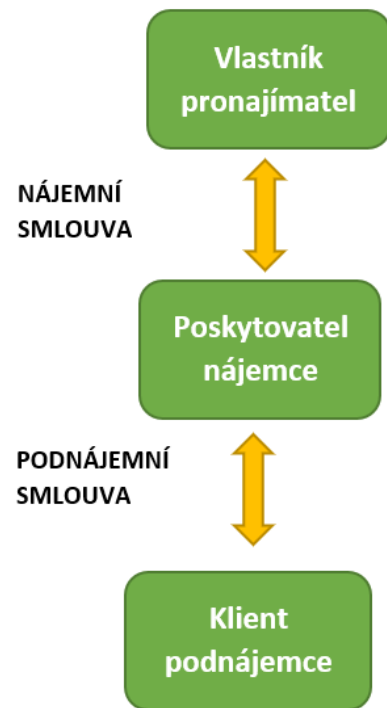


Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení

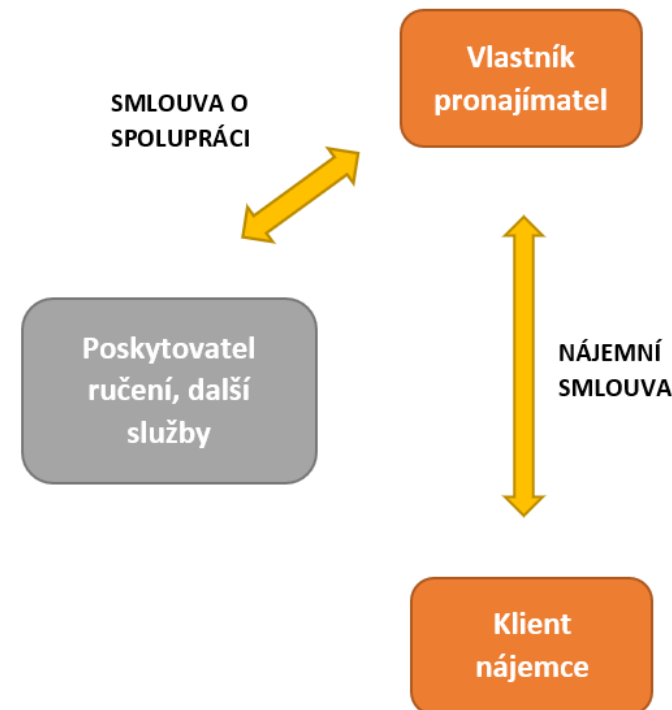
= dva možné modely spolupráce poskytovatele s pověřením se **soukromými vlastníky**.

Poskytovatel (nikoli vlastník) získá na tyto činnosti státní příspěvky.

Poskytování podnájemního bydlení



Poskytování bydlení s ručením



Poskytování bydlení s ručením a poskytování podnájemního bydlení



Poskytovatel :

- **Garantuje** po omezenou dobu vlastníkovu bytu úhradu nájemného, nákladů na služby a škod a popřípadě náhradu, na kterou má vlastník bytu nárok, neodevzdá-li nájemce byt vlastníkovu bytu v den skončení nájmu. Případné výpadky nebo nedoplatky kryje ze státního příspěvku.
 - Ručení do výše nejméně **2 nájmu dle cenových map** (obce max. 4)
- **Poskytuje další servis**, jak směrem k vlastníkovu bytu, tak k zabydlené domácnosti – zákon stanoví minimální požadavky, volba ohledně zbytku je na poskytovateli.



Poskytovatel čerpá na tyto služby příspěvky.



Nájemné – nejvýše v místě obvyklé nájemné (cenové mapy připravované MF).



Předpoklad trvání – 2 roky, možnost prodloužení o 1 rok; poté konec státních příspěvků.



Většina klientů bude čerpat současně asistenci v bydlení.



Kontrola kvality bytů – provádí KMB

O zápis bytu do evidence bude moci požádat **poskytovatel podpůrných opatření**.

KMB byt do evidence zapíše, pokud

- a) je byt **způsobilým bytem**,
- b) případné poskytování podpůrného opatření v souvislosti s bytem **nezhorší míru sociálního a prostorového vyloučení** v místě, kde se byt nachází.

Nejsou-li splněny předpoklady pro zápis bytu do evidence, KMB byt nezapíše.

Zápis bytu do evidence – **podklad pro řízení o přiznání příspěvku poskytovateli vedené krajským úřadem** – v rámci řízení se dokládá i nájemní smlouva, aby bylo zřejmé, že **sjednané nájemné je nejvýše místně obvyklé nájemné dle cenových map**, a kontroluje se i **minimální délka smlouvy**.



Asistence v bydlení



Je jedním z podpůrných opatření podle zákona o podpoře v bydlení – s její pomocí si lidé dokáží získané nájemní bydlení udržet.



Asistence v bydlení a sociální služba se liší rozsahem činností (vyšší míra kontroly, specializace na řešení bytové nouze, přesah mimo rozsah činností v ZSS) – proto upravena v ZPB. Po novelizaci ZSS se předpokládá začlenění asistence do ZSS.



Asistencí je odborná dlouhodobá a individualizovaná činnost za účelem udržení vyhovujícího bydlení zahrnující podporu a pomoc nájemcům v těchto oblastech:

- Zajištění finančních prostředků a nakládání s nimi, řešení zadlužení ohrožujícího bydlení, navázání na další služby, pomoc s připojením energií, udržováním susedských vztahů a řešení sporů, hospodárným užíváním bytu, které nevede k jeho nadměrnému opotřebení, a udržováním bytu ve vyhovujícím stavu.

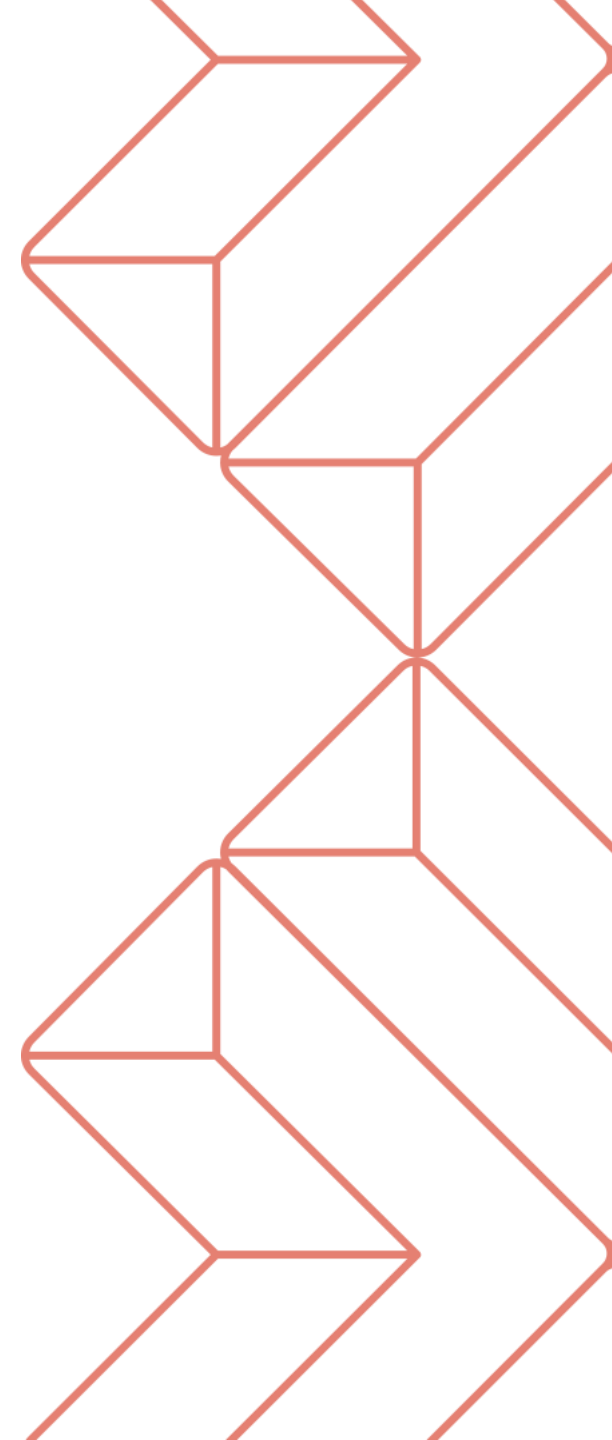


Asistenci je možné čerpat max. 3 roky (přezkoumání potřebnosti vždy po roce).



Role krajského úřadu

1. **Nadřízený správní orgán** vůči KMB.
2. **Pověření** - Krajský úřad uděluje či odebírá pověření k poskytování:
 - asistence v bydlení,
 - bydlení s ručením a podnájemního bydlení (soukromé byty),
 - podporovaného obecního bydlení.
3. **Výplata státních příspěvků na podpůrná opatření.**
4. **Doplňkově - kontrola ve vztahu k poskytování podpůrných opatření (vykonává hlavně KMB).**



Pověření

Každý poskytovatel podpůrného opatření musí krajský úřad požádat o pověření



Pověření k poskytování podporovaného obecního bydlení (POB)

- může získat obec, kraj, příspěvková org., právnické osoby, jejímiž členy jsou pouze dříve uvedení
- podmínky bezúhonnost a nesmí trvat doba, po kterou nemůže být žadateli uděleno pověření (po sankčním odebrání), zveřejňuje účetní závěrku, má-li tuto povinnost podle zákona o účetnictví



Pověření k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení

- podmínky jako u POB
- mohou získat osoby jako u POB;
- dále mohou získat registr. poskyt. soc. služeb; ostatní právnické osoby - stanovena nezbytná kvalifikace (nejméně 3 roky živnost realitní zprostředkování nebo správa a udržování nemovitostí) a pověřování ve 2 stupních:

Základní pověření (čerpání příspěvků pro max. 10 bytů)

Rozšířené pověření (bez omezení počtu bytů, na které lze čerpat příspěvek) – může žádat obec (aj.) bez dalších podmínek; ostatní právnické osoby po splnění dalších podmínek (alespoň v 8 bytech po dobu alespoň 6 měsíců poskytuje podpůrné opatření a nedopustila se hrubého porušení povinností dle tohoto zákona); stávající garanti dokládají praxi – podmínky v přechodných ustanoveních (§ 133)



Pověření k poskytování asistence

- podmínky jako u POB, doložení údajů o asistenci, odborné způsobilosti pracovníků asistence, oprávnění užívat prostory provozovny
- jednodušší než registrace soc. služby
- mohou získat osoby jako POB; dále: registrovaný poskytovatel soc. služeb; právnická osoba, která v posledních 5 letech poskytovala alespoň 3 roky obdobné služby aspoň 10 klientům

Financování



Kontaktní místa pro bydlení a činnost krajských úřadů:

- **příspěvek na výkon státní správy v přenesené působnosti (viz Příloha 4 RIA).**



Asistence, poskytování bydlení s ručením, poskytování podnájemního bydlení, obecní podporované bydlení:

- **transfer ze státního rozpočtu, příspěvky na tyto činnosti vyplácejí poskytovatelům krajské úřady** na základě doložení podkladů definovaných zákonem;
- výkonové financování (za každou podporovanou osobu nebo za poskytnutý byt),
- žádají poskytovatele s pověřením.



Financování

Možnost čerpat základní sazby příspěvků

- U (pouze) asistence u jakékoli osoby se zapsanou potřebou asistence (bez ohledu na zvláštní zranitelnost)
- U bytových podpůrných opatření (/v kombinaci s asistencí) **jen u osoby zvláště zranitelné** (pouze pokud by žádná nebyla, je možné čerpat i u ostatních – vydává se potvrzení o nepotřebnosti bytu pro zvl. potřebnou osobu)

Typ příspěvku	Navrhovaná výše dle RIA a tezí vyhlášek
Asistence v bydlení	85 000 Kč na 1 případ /rok
Příspěvek na správu	1-50 bytů: 18 tis./byt/rok 51 a více bytů: 12 tis./byt/rok
Navýšení příspěvku na správu při první výplatě	pro Prahu a Brno: 20 tis./byt jednorázově pro zbytek ČR: 13 tis./byt jednorázově
Příspěvek na poskytování podnájemního bydlení NEBO	pro Prahu a Brno: 40 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 30 tis./byt/ročně
Příspěvek na poskytování bydlení s ručením	
Příspěvek na poskytování obecního podporovaného bydlení	pro Prahu a Brno: 58 tis./byt/ ročně pro zbytek ČR: 48 tis./byt/ročně

Možnost bonifikace + 20 % nebo + 40 % k základní sazbě v zákonem stanovených případech.



Zvláště zranitelné osoby

Osoba je zvláště zranitelná pokud je v bytové nouzi a současně splňuje některou z těchto podmínek:

- a) přísluší nejméně k jedné ze skupin zvláště zranitelných osob podle přílohy č. 4 k tomuto zákonu,
- b) má 3 roky v evidenci zapsán údaj o potřebě bytového podpůrného opatření a nedošlo k uspokojení bytové potřeby.

Příloha č. 4 zákona:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Ohrožené děti• Zranitelní mladí dospělí• Osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním (vč. podskupiny osob se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování)• Oběti domácího násilí• Osoby samostatně pečující o dítě• Osoby v domácnosti s více dětmi• Osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby | <ul style="list-style-type: none">• Osaměle žijící osoby starší 65 let• Osoby před opuštěním pobytového zařízení sociální služby nebo lůžkové péče ve zdravotnickém zařízení a osoby nedávno opustivší pobytové zařízení sociální služby nebo lůžkovou péči ve zdravotnickém zařízení• Oběti trestného činu• Váleční veteráni• Osoby diskriminované na trhu s bydlením• Osoby bez střechy a osoby bez bytu• Osoby v dlouhodobé bytové nouzi• Osoby v insolvenční |
|---|---|



NEVYČÍSLENÉ NÁKLADY BYTOVÉ NOUZE



- Nedokončené vzdělání
- Domácí násilí
- Vězeňství
- Kriminalita
- Nezaměstnanost
- Závislosti
- Stigmatizace

?

Úspory, které zákon přinese

4,1
mld.

- Náhradní rodinná péče
- Psychické zdraví
- Fyzické zdraví
- Zdravotnická záchranná služba
- Pohotovostní služby
- Hospitalizace

← VYČÍSLENÉ NÁKLADY BYTOVÉ NOUZE

1,4
mld.

Po pěti letech
se roční náklady
a vyčíslené
úspory zákona
téměř vyrovnají

Zdroj: projekce RIA k zákonu, Vládní analytický útvar

Úspory a náklady zákona

Opatření financovaná dle zákona	Roční náklady v 5. roce dle CBA
Poradenství (KMB) na obcích	348 mil. Kč
Obecní podporované byty	182 mil. Kč
Asistence	611 mil. Kč
Bydlení s garancí pro vlastníky bytu	227 mil. Kč
Krajské úřady a resorty	65 mil. Kč
IT systém	20 mil. Kč
Celkem	1, 453 mld. Kč

Harmonogram

Dokončení vypořádání připomínek v MPŘ	říjen 2023
Předložení materiálu pracovním komisím LRV a vládě	listopad 2023 – červen 2024
Projednání Parlamentem	2024
Účinnost zákona	červenec 2025





KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

Udržet klienta ve stávajícím bydlení

- Dávkové poradenství — příspěvek a doplatek na bydlení
- MOP pro řešení nečekaného výdaje spojeného s bydlením
- Pomoc s podáním žádosti o dávky a případný doprovod na úřad
- Dluhová poradna
- Právní poradna

„Můžu zůstat v bytě, na který jsem zvyklý, a daří se mi splácet dluhy. Už lépe rozumím tomu, co všechno je potřeba zařídit, a navíc mi s tím pomáhají. Našli mi i právníka.“

„Jsem senior a bydlím v nájmu. Poté, co mi zemřela manželka, která u nás doma zařizovala všechno kolem bydlení a starala se o účty, nezvládám včas platit nájem a pronajímatel mi hrozí vystěhováním. Mám taky obavy z příštího vyúčtování energií.“





„Jsem senior a bydlím v nájmu. Poté, co mi zemřela manželka, která u nás doma zařizovala všechno kolem bydlení a starala se o účty, nezvládám včas platit nájem a pronajímatel mi hrozí vystěhováním. Mám taky obavy z příštího vyúčtování energií.“

KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

Udržet klienta ve stávajícím bydlení

- Dávkové poradenství — příspěvek a doplatek na bydlení
- MOP pro řešení nečekaného výdaje spojeného s bydlením
- Pomoc s podáním žádosti o dávky a případný doprovod na úřad
- Dluhová poradna
- Právní poradna

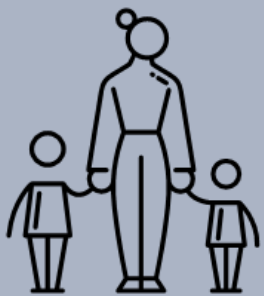
„Můžu zůstat v bytě, na který jsem zvyklý, a daří se mi splácet dluhy. Už lépe rozumím tomu, co všechno je potřeba zařídit, a navíc mi s tím pomáhají. Našli mi i právníka.“

2

Zajistit klientovi obecní podporované bydlení

- Pomoc s podáním žádosti o byt z fondu obecního podporovaného bydlení
- Asistence v bydlení, pokud ji klient potřebuje

„Musel jsem se stěhovat, ale našel se pro mě obecní byt. A taky mám asistenci v bydlení, která mi pomáhá všechno zvládat.“



„Po rozchodu jsem s dětmi skončila na ubytovně. Je drahá a přitom se mačkáme v jednom pokoji. Chodím do práce, takže bych zvládla platit nájem. Ale když dětem zaplatím vše, co potřebují, nic nenaspořím, a tak nemám na kauci, kterou všichni pronajímatelé chtějí. Taký nevěří, že utáhnu nájem z jednoho platu.“

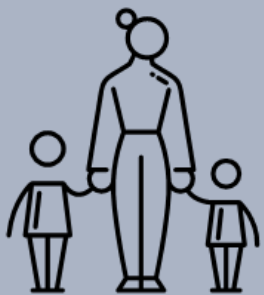
KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

Pomoc s hledáním bytu na volném trhu

→ Dávka mimořádné okamžité pomoci (MOP) na kauci

„Dostali jsme se z ubytovny do normálního bytu. Připadám si zase jako člověk! Kauci jsem zaplatila z MOPky.“



„Po rozchodu jsem s dětmi skončila na ubytovně. Je drahá a přitom se mačkáme v jednom pokoji. Chodím do práce, takže bych zvládla platit nájem. Ale když dětem zaplatím vše, co potřebují, nic nenaspořím, a tak nemám na kauci, kterou všichni pronajímatelé chtějí. Taky nevěří, že utáhnu nájem z jednoho platu.“

KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ V ORP

1

Pomoc s hledáním bytu na volném trhu

→ Dávka mimořádné okamžité pomoci (MOP) na kauci

„Dostali jsme se z ubytovny do normálního bytu. Připadám si zase jako člověk! Kauci jsem zaplatila z MOPky.“

2

Zprostředkování bytu s garancí

- Napojení na garanta, který zajistí pronájem bytu v systému bydlení s garancí
- Asistence v bydlení, pokud to klientka potřebuje

„Pronajímáme si byt s garancí a konečně máme trochu klid! Kdyby přišla nějaká krizovka, garant nás podrží, než se nám to povede vyřešit. A ta asistence v bydlení mi taky dost pomáhá.“

Garance už nyní fungují v Českých Budějovicích, Moravskoslezském kraji, Plzni, Mostě, Ústí nad Labem aj. Z dobrých praxí vytváří zákon systém dostupný všem ohroženým.



Kontakty

Mgr. et Mgr. Anna Hájková

mob.: +420 705 894 887

e-mail: anna.hajkova@mmr.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

Oddělení koncepce dostupného bydlení
odbor strategií a analýz regionální politiky
a politiky bydlení

Ing. Vít Lesák MSc.

mob.: +420 705 894 915

e-mail: vit.lesak@mmr.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

Vedoucí oddělení koncepce dostupného bydlení
odbor strategií a analýz regionální politiky
a politiky bydlení

Mgr. Zuzana Freitas Lopesová

náměstkyně člena vlády

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Na Poříčním právu 1, 128 01 Praha 2

tel.: 950 193 273

mob.: +420 776 278 860

e-mail: zuzana.freitas@mpsv.cz

Ing. Sabina Ludvíková

mob.: +420 704 992 811

e-mail: sabina.ludvikova@mmr.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj

Oddělení koncepce dostupného bydlení
odbor strategií a analýz regionální politiky
a politiky bydlení

