



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Zákon o podpoře v bydlení

Vnější pracovní skupina 16. 12.

**Ministerstvo pro místní rozvoj
ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí**

Realizované kroky v oblasti bydlení I.

SFPI – nařízení vlády vznik nájemních bytů (očekávané vyhlášení v dubnu 2023)

- Kombinace dotace a zvýhodněného úvěru na výstavbu či rekonstrukce nájemních bytů pro obce i další PO
- Místně obvyklé nájemné, pro osoby které nevlastní byt
- Kulaté stoly v listopadu, zpracované podněty, leden MPŘ, březen vláda

NPO – vládě bude předložen návrh dvou komponent

Komponenta pro výstavbu dostupného nájemního bydlení (8,5 mld.)

- Nové finanční návratné nástroje pro kombinaci evropských zdrojů mobilizaci soukromého kapitálu (2024)
- Regionální centra podpory obcím, které chtějí stavět (2024)

Komponenta pro podporu veřejného investování (1,8 mld.)

- Mimo jiné Dotace obcím na projektové dokumentace pro výstavbu bytů (2023)

Cenové mapy - MF ve spolupráci s MMR a MPSV (do konce roku 2023)

- Potřeba pro nastavení stropů nájemného v bytech s garancí v zákoně, pro stropy nájemného v dotačních titulech SFPI a MMR, pro optimalizaci nastavení normativů dávek na bydlení apod.
- Hledání adekvátních zdrojů dat a metodologie, důraz na kvalitu a současně rychlost (využitelnost do konce roku 2023)

Realizované kroky v oblasti bydlení II.

Podněty pro legislativní změny v nájemních vztazích

- Vnímáme potřebu lidí žít v nájemním bydlení, které je stabilní a ve kterém nejsou odkázáni na opakované uzavírání krátkodobých smluv.
- Na druhou stranu chceme také chránit poctivé pronajímatele před nájemci, kteří náležitě neplní své povinnosti.
- **Hledáme proto způsob, jak zjednodušit a zrychlit proces vyklizení nemovitostí a zároveň i v takových případech zajistit nájemci adekvátní ochranu.** Analyzujeme jednotlivé varianty změny právní úpravy, hledáme vhodné řešení a jednáme s partnery (SON, ANB, MSp, MF aj.)

Pilotní programy na podporu využívání neobsazených bytů pro potřebné skupiny (od února 2023)

- Spolupráce MMR a IOM: příspěvky a služby pro majitele bytů, které min. 6 měsíců nebyly nabízeny na trhu a které by byly poskytnuty rodinám uprchlíků z války na Ukrajině
- Spolupráce MMR a MPSV: nová výzva OPZ+ na podporu sociálních realitních agentur zejména pro rodiny uprchlíků, které dlouhodobě zůstávají v nouzovém ubytování

**Proces tvorby zákona/ kam jsme se
posunuli od poslední PS v říjnu?**



Financování nástrojů v zákoně

1) Kontaktní místa pro bydlení

- Vykonává obecní úřad v rámci přenesené působnosti, financováno v rámci **příspěvku na výkon státní správy v přenesené působnosti (jeho navýšení)**
- Propočet potřebné alokace – MV vychází při stanovení z RIA
- Kombinace paušální a výkonové složky

2) Krajské úřady

Výkon agendy založené zákonem v přenesené působnosti

- Stanovení počtu odpovídajících úvazků → navýšení stávající stavu
- MV vychází při vyčíslení a obhájení potřebnosti z informací v RIA, lze stanovit odlišně podle dopadů na daný kraj

Způsob financování fakultativně realizovaných nástrojů

Asistence, bydlení s garancí pro majitele bytů, obecní podporované bydlení

- **Transfer ze státního rozpočtu na účet kraje, peníze přerozděluje Krajský úřad v přenesené působnosti**
- Finanční vypořádání a rozpočtová pravidla → speciální právní úprava v zákoně o podpoře v bydlení (obdobně jako u příspěvku na provoz dětských skupin)
- Obce - založení nových účelových znaků (samostatný pro každý typ příspěvku – bydlení s garancí pro majitele bytů, asistence, kompenzace u obec. podpor. bydlení)
- Registrovaný poskytovatel soc. služeb nebo příspěv. organizace (mohou být poskyt. bydlení s garancí a poskyt. asistence) - vyhláška stanoví, co jsou povinni vykazovat (tabulka pro kontrolu výdajů), účet u ČNB

Způsob financování fakultativně realizovaných nástrojů

Bydlení s garancí pro majitele bytů (spolupráce se soukromými vlastníky bytů)

- typy příspěvků: příspěvek za získání bytu, příspěvek na správu, příspěvky na poskytování garančního plnění (2 typy)
- pokud poskytovatelem bydlení s garancí pro majitele bytů obec: účelové znaky
- pokud poskytovatelem bydlení s garancí pro majitele bytů příspěvková organizace, registr. poskyt. soc. služeb či jiná PO: účet u ČNB pro příspěvky na poskytování garančního plnění; příspěvek na správu a získání bytu mohou mít na svém běžném účtu; vyhláška stanoví, co jsou povinni vykazovat

Obecní podporované bydlení

- samostatný účelový znak; typy příspěvků - příspěvek na správu a příspěvek na poskyt. bydlení v obecním podporovaném bytě
- tyto příspěvky budou muset obce využít na účely bytové politiky

Asistence

- financování a fungování mimo režim zákona o soc. službách; příspěvek na domácnost na rok
- vykonávána obcí v samostatné působnosti nebo vykonávána registr. poskyt. soc. služeb (oba musí získat pověření od kraje)
- obec - samostatný účelový znak; NNO/příspěvková organizace – vyhláška stanoví způsob vykazování

Role krajských úřadů

Metodické vedení a kontrola

- Ve vztahu k výkonu KMB, asistence a garantům

Řešení odvolání

- Jako nadřízený správní orgán vůči KMB

Evidence a kontrola bytů vložených do systému (v součinnosti s KMB)

- Krajský úřad vede evidenci bytů vložených do systému podporovaného bydlení (byty obcí) a bytů s garancí (byty soukromých vlastníků)

Pověření

- Krajský úřad vydává či odebírá pověření k výkonu asistence v bydlení a pověření k výkonu činnosti garanta (obec či NNO)

Výplata státních příspěvků

Krajský úřad zprostředkovává několik forem finanční podpory:

- příspěvky na asistenci v bydlení
- příspěvky na byty v rámci bydlení s garancí pro majitele bytů (byty u soukr. vlastníků)
- příspěvek pro obce, které vloží své byty do fondu podporovaného bydlení

Evidenční systém

Potřebné funkce

- Evidence bytů, žadatelů a plateb
- Propojení se základními registry
- Zdroj statistických dat

Zvažovaná řešení

- Převzetí a úprava stávajícího systému HUMPO (provozuje HZS ČR)
- Nový software MPSV (využití pro evidenci bytů pro UA uprchlíky)

Zapojení aktéři

- MPSV ČR, GŘ HZS (vlastník licence HUMPO), Armáda ČR (tvůrci systému HUMPO), Odbor hlavního architekta e-Governmentu a náměstek MV ČR

Odhadované náklady

- Investiční: nízké desítky mil. Kč (např. v případě HUMPO odhad 10 mil. Kč)
- Provozní: jednotky mil. Kč ročně (např. v případě HUMPO odhad 2 mil. Kč / rok)

Kontrola kvality bytů

KMB kontroluje kvalitu bytů, které mají být poskytovány v rámci bydlení s garancí nebo v rámci obecního podporovaného bydlení – poskytovatel požádá o vydání vyjádření, zda je byt vhodným bytem a doloží:

- údaje prokazující, že se jedná o vhodný byt = byt **splňující základní funkční i technické standardy bytu**, který se **nachází ve vhodné lokalitě**.
- fotodokumentaci současného stavu bytu,
- údaje o dispozicích bytu a podlaží, ve kterém se byt nachází, a informaci, zda se jedná o přístupný byt.

Pokud je to potřebné KMB **provede bytové šetření**

Vyjádření – **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 tržní nájemné a kontroluje se i délka smlouvy**

Samostatná působnost obcí a zákon o podpoře v bydlení: pronájem bytů

= dobrovolné zapojení podpořené finančním příspěvkem

- Obec se může rozhodnout, že chce část svých bytů pronajmout občanům daného ORP v bytové nouzi, a **oznámí kontaktnímu místu pro bydlení, že má disponibilní byty**; KMB poté obci nabídne domácnosti v bytové nouzi, kterým bylo toto podpůrné opatření doporučeno, a pomůže jim vyplnit **žádost o obecní byt**

NEBO

- Obec při výběru nájemce zjistí od KMB, kteří ze žadatelů o obecní byt jsou v evidenci KMB a jsou prioritní – schválení pronájmu bytu takovým žadatelům znamená možnost čerpat příspěvek státu na obecní podporované bydlení
- Standardní schvalovací proces na obci - **finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce** a schvaluje ho Rada obce
- **Současně KMB napojuje** klienta na poskytovatele **asistence**, pokud mu bylo toto podpůrné opatření doporučeno

Samostatná působnost obcí a zákon o podpoře v bydlení: pronájem bytů

- KMB vydá vyjádření o vhodnosti obecního bytu – prověří, zda byt splňuje funkční standardy aj.
- **Obec požádá Krajský úřad o výplatu příspěvku** na obecní podporované bydlení – ten získá jen pokud pronajala byt osobě v bytové nouzi, která má rozhodnutí o doporučení podpůrného opatření, pronajímá byt za nejvýše místně obvyklé tržní nájemné a jedná se o vhodný byt
- Obec využívá získaný příspěvek **pro účely bytové politiky**

Hlavní výsledky z šetření majitelů disponibilních bytů

Median pro MMR, říjen 2022

- Vzorek majitelů: 57 % má 2 nemovitosti; cca. 50 % jsou starší 50 let
- **36% nemovitostí je v obcích do 5 000 obyvatel**; 22% v rodinném domě kde bydlí majitel, se samostatným vchodem
- Přes 60 % majitelů by zvládlo výpadek nájmů delší než 1 rok
- Důvody, proč majitelé nemovitost nepronajímají:
 - **obavy z komplikací a starostí s pronájmem** (38 %)
 - **poškození/ opotřebení bytu či zařízení** (28 %).
- **Ochota pronajmout: senioři 74 %, rodina s dětmi 72 %**, jednotlivec/ pár 65 %, uprchlíci z Ukrajiny 50 %, **rodina z ubytovny či azylového domu 37 %**, lidem s duševním onemocněním 34 %, romské rodině 14 % a lidem v exekuci 7,5 %.
- V případě pronájmu lidem v bytové nouzi by majitelé bytů měli největší obavy **z komplikací s placením nájemného** (67,8 %), **poškození vybavení či samotné nemovitosti** (43,7%) a také **náročnému ukončování pronájmu** (29,9 %).
- **K nejvíce preferovaným motivačním nástrojům** určeným na podporu pronájmu bytů patřily zejména:
 - **garance plateb nájmů** (57 %)
 - **garance finanční kompenzace škod** (44 %)
- V případě pronájmu nemovitosti by majitelé uvítali **uzavření smlouvy s obcí či státem (53 %)**. Již méně preferovány byly dlouhodobě působící neziskové organizace(11,3 %) a důvěryhodné realitní agentury či pobočky Úřadu práce (shodně 5,1 %).
- **Vybrat si konkrétního nájemce je pro více než 90 % vlastníků důležité** (přes 60 % velmi důležité)
- Pokud by byl **garanční program nastaven dle preferencí majitele**, pak by se do něj zapojila **polovina dotázaných majitelů** disponibilních bytů.

Statistiky prázdných **OBECNÍCH** bytů ze Sčítání lidí, domů a bytů

- celkem **13 tis.** neobydlených obecních bytů v bytových domech
- většina v obcích nad 5 tis. obyvatel
- ALE většina v domech, které pravděpodobně potřebují **rekonstrukci / zateplení (výstavba nebo rekonstrukce do 1991)**

Obec	Celkem	Období výstavby nebo rekonstrukce				
		do roku 1945	1945 až 1990	1991 až 2011	2012 a později	Nezjištěno
Praha	1208	714	352	88	32	22
Brno	1654	880	559	119	47	49
Krajská města	1308	545	503	220	1	39
Okresní města	2140	602	922	537	24	55
Města se statusem ORP	2423	714	997	593	28	91
Celkem krajská a okresní města a ORP	8 733	3 455	3 333	1 557	132	256
Obce nad 5 tis. obyvatel	610	191	209	189	15	6
Menší obce	3 651	894	1 317	1 134	167	139
Celkem	12 994	4 540	4 859	2 880	314	401

Statistiky prázdných bytů ostatních vlastníků ze Sčítání lidí, domů a bytů

- celkem **245 tis.** neobydlených bytů ostatních vlastníků v bytových domech
- z toho **202 tisíc** v krajských a okresních městech či ORP
- z toho **27 tis.** v nově zrekonstruovaných nebo vystavených byt. domech (**45 %** z nich v Praze a Brně)

Obec	Celkem	Období výstavby nebo rekonstrukce				
		do roku 1945	1945 až 1990	1991 až 2011	2012 a později	Nezjištěno
Praha	72 784	31 914	17 508	11 738	9 929	1 695
Brno	14 924	5 152	5 389	1 984	2 262	137
Krajská města	43 089	11 162	19 932	5 779	5 411	805
Okresní města	40 753	7 483	24 771	4 900	2 701	898
Města se statutem ORP	30 676	4 579	18 588	4 536	2 350	623
Celkem krajská a okresní města a ORP	202 226	60 290	86 188	28 937	22 653	4 158
Obce nad 5 tis. obyvatel	10 891	1 443	5 781	2 517	900	250
Menší obce	32 071	4 706	15 510	6 977	3 596	1 282
Celkem	245 188	66 439	107 479	38 431	27 149	5 690

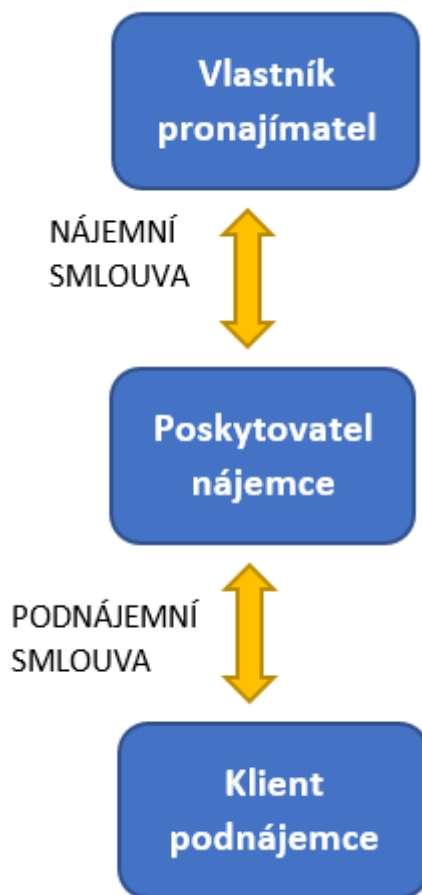
Dotazy?

Přestávka 10 min.

Bydlení s garancí pro majitele bytů I.

= souhrnné označení pro dva možné modely spolupráce poskytovatele se soukromými vlastníky:

A. Poskytování podnájemního bydlení



B. Poskytování garancí



Bydlení s garancí pro majitele bytů II.

- **Poskytovatel: právnická osoba s pověřením – obec** (v samostatné působnosti), **příspěvková organizace, registrovaný poskytovatel soc. služeb, další právnické osoby splňující podmínky**
- Poskytovatel
 - garantuje po omezenou dobu vlastníkovu bytu úhradu nájemného, záloh za služby a škod díky tomu, že případné výpadky nebo nedoplatky **kryje ze speciálního státního příspěvku**
 - poskytuje **další servis** jak směrem k vlastníkovu bytu, tak k zabydlené domácnosti
- Z čeho vyplývají garance:
 - A. z existence nájemního vztahu mezi pronajímatelem a poskytovatelem – nájemce musí plnit své povinnosti (teoreticky neomezené → nutnost důkladně řešit problémy v podnájemním vztahu)
 - B. z povinností, ke kterým se poskytovatel zavázal ve smlouvě o spolupráci (ručení je omezené: nejvýše 3 nájemy a zálohy za služby)
- Možnost pronajímatele požadovat jistotu (kauci)

Bydlení s garancí pro majitele bytů III.

- Nájemné – nejvýše **v místě obvyklé tržní nájemné**
- **Kontrola kvality bytu** ze strany KMB
- Konečný výběr klienta: A. poskytovatel (vybírá podnájemce), B. pronajímatel
- Předpoklad trvání - 2 roky na jednu domácnost/byt, možnost prodloužení o 1 rok ze strany KMB; poté konec státních příspěvků, předpoklad pokračování: přímý nájemní vztah ve stejném bytě
- Většina klientů bude čerpat současně **asistenci v bydlení**

Bydlení s garancí pro majitele bytů IV.

Činnosti poskytovatele v modelu B:

- Poskytovatel se zavazuje **uhradit dlužné nájemné, úhrady za služby a vzniklou škodu** až do výše 3 nájmů a záloh za služby

Minimální:

- Doporučení vhodného klienta k uzavření smlouvy z osob s přiznaným statusem osoby v bytové nouzi
- Komunikace s pronajímatelem a nájemcem týkající se výběru nájemného
- Spolupráce při řešení škod v bytě a pojistných událostí
- Komunikace se sousedy a řešení sousedských sporů (ve spolupráci s pracovníkem poskytujícím asistenci v bydlení, pokud bylo toto podpůrné opatření přiznáno)
- Komunikace s Úřadem práce, vydávání potvrzení apod.
- Kontrola, zda v bytě žije odpovídající počet osob
- Asistence při ukončení nájmu (a při možných souvisejících soudních řízeních)

Volitelně: Širší zastoupení pronajímatele - **správa plateb a správa jistoty**, sjednávání splátkových kalendářů, vymáhání dlužného nájemného.

V praxi často další služby, zákon však stanoví pouze minimální požadavky.

Činnosti poskytovatele v modelu A:

- obdobně, ale správa plateb atd. není volitelná; klienta vybírá poskytovatel

Bydlení s garancí pro majitele bytů - příspěvky

- příspěvek na získání bytu pro poskytovatele - jednorázový
- příspěvek na správu
- příspěvky na poskytování garančního plnění:

A. příspěvek na poskytování podnájemního bydlení

B. příspěvek na poskytování garancí

Celková výše limitovaná dle počtu bytů spravovaných garantem, výplata poskytovateli ex ante, výplatou garančního plnění vzniká poskytovateli pohledávka vůči klientovi bydlícímu v bytě

Různé výše příspěvků dle zvoleného modelu?

- Varianta 1: příspěvek u poskytování podnájemního bydlení a u poskytování garancí **se neliší**
- Varianta 2: **vyšší příspěvek** u poskytování podnájemního bydlení

Harmonogram 2023

- Leden a únor - série cca **10 mezirezortních pracovních setkání**
- Únor a březen: **dílčí konzultace s asociacemi** obcí, krajů, majitelů bytů i poskytovatelů služeb či garancí
- Březen 2023: dopracování RIA, dopracování paragrafového znění

Výhled na 2023–2024

- Jaro 2023 – meziresortní připomínkové řízení
- Léto 2023 - vypořádání připomínek a předložení Legislativní radě vlády
- Konec 2023 – předložení Vládě ke schválení
- 2024 – projednání Parlamentem
- 1/2025 – účinnost zákona

Kontakty

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. 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

Mgr. Zuzana Freitas Lopesová

náměstkyně člena vlády

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Na Poříčnickém právu 1, 128 01 Praha 2

Tel.: 950 193 273

Mobil: +420 776 278 860

E-mail: zuzana.freitas@mpsv.cz