



Bydlení  
pro život

# Zákon o podpoře bydlení: Bytová podpůrná opatření

---



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

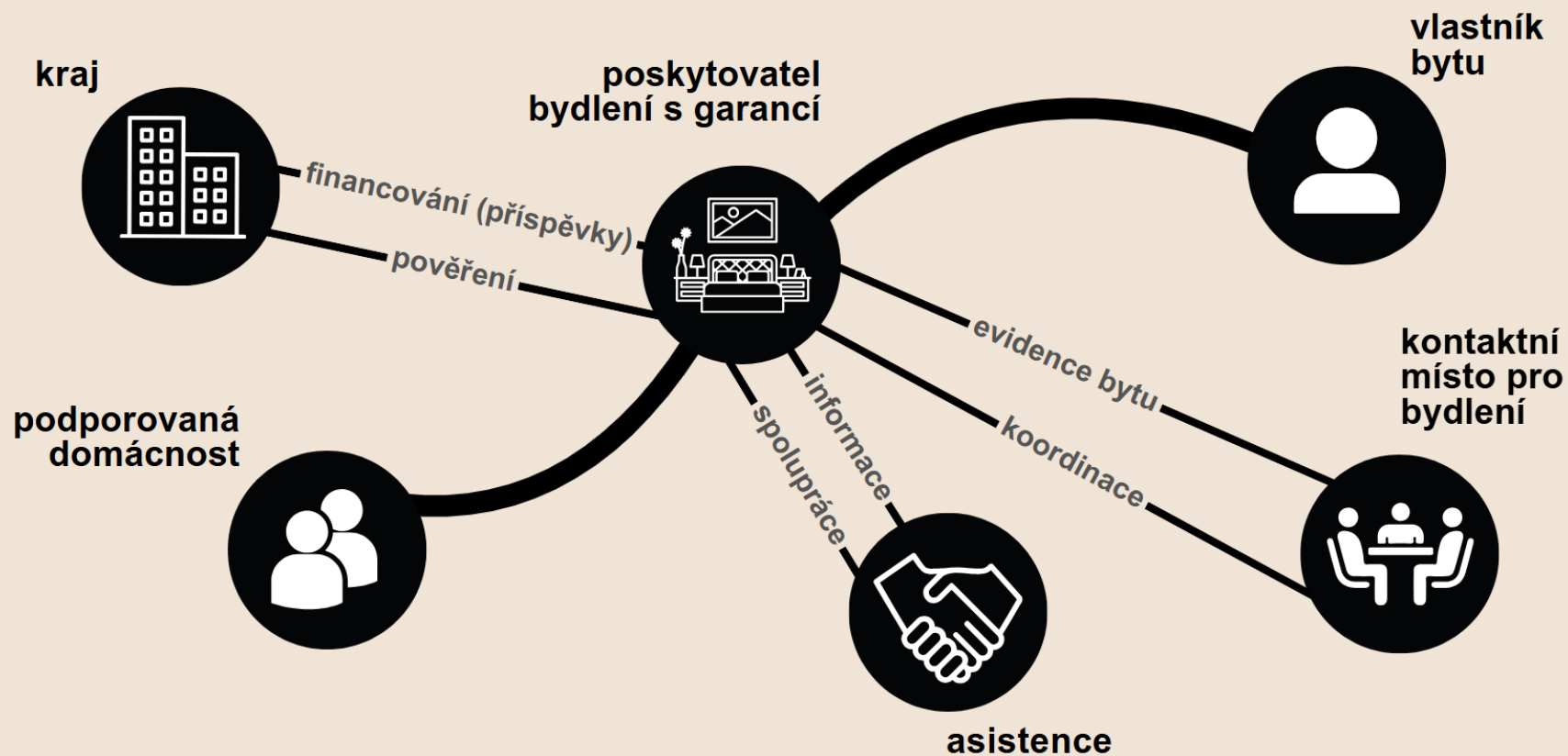


# Bytová podpůrná opatření

- **Bydlení s ručením a podnájemní bydlení ("bydlení s garancí")**
- **Podporované obecní bydlení**



# Postavení poskytovatelů bydlení s garancí



# Postavení poskytovatelů podporovaného obecního bydlení



# PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ OPATŘENÍ



# Pověření k poskytování opatření

- vyřizuje **příslušný krajský úřad**, resp. MMR, pokud je poskytovatelem kraj
- formální podmínky (bezúhonnost, splněná povinnost zveřejňování účetních závěrek, výročních zpráv, netrvá doba odnětí pověření z důvodů porušování podmínek zákona)
- správní řízení (30 až 60 dnů na vyřízení žádosti)

# Podmínky zápisu bytu do evidence

- žádost o zápis podává poskytovatel ke KMB
  - zapsání bytu je podmínka pro vyplacení příspěvku
- byt musí splňovat základní funkční standardy (jde o způsobilý byt)
- nájemné nesmí překročit tzv. **nejvyšší přípustné nájemné** (cenové mapy MF)
- **umístění bytu neprohlubuje segregaci** (posuzuje KMB)
  - závazné parametry
  - volitelné parametry

potvrzení o **bezdlužnosti vlastníka vůči správci domu**

## Standardy bytu

- minimální podlahová plocha
- koupelna, záchod, kuchyně
- dveře, okna, uzamykatelnost
- připojení na vodovodní a elektrickou síť
- teplá voda
- bez závad ohrožujících život nebo zdraví
- splňuje požadavky požární bezpečnosti
- v bytě jsou prováděna nařízená protiepidemická opatření
- dům bez závad ohrožujících život/zdraví

# Posouzení rizika rezidenční segregace

- **závazné parametry:**
  - podíly bytů v jednotlivých bytových domech, podíly bytů v jednotlivých zónách koncentrace sociálního vyloučení dle metodiky lokalit rezidenční segregace (PřF UK) - celkově + na jednotlivé poskytovatele
- **volitelné parametry:**
  - bezprostřední blízkost lokality rezidenční segregace; tempo obsazování bytů v domě; lokalita zvýšeného sousedského napětí



# PRINCIPY POSKYTOVÁNÍ OPATŘENÍ



Bydlení  
pro život

Strana  
9



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



# Jaké jsou hlavní činnosti při poskytování opatření?

- **Komunikační povinnosti dle zákona** – patří sem zejména informování vlastníka bytu o významných událostech, účast na koordinaci podpůrných opatření, komunikace s poskytovatelem asistence a ÚP ČR
- **Facilitace vztahů:** V případě zásadních sporů je nutné začít organizovat (facilitovat) vztahy v domě a sousedství pomocí společných setkání. Důležitá je důkladná analýza kontextu a jasné cíle.
- **Mediace konfliktů:** „Mediace je neformální proces řešení konfliktu za přítomnosti nezávislého prostředníka – mediátora.“ Je dobrovolná, časově nenáročná a finančně úsporná. Je výhodná u sousedských sporů, kde pomáhá zlepšit komunikaci a nalézt praktická řešení.



# Jaké jsou hlavní činnosti při poskytování opatření?

- **Vymáhání dlužného nájemného:** V případě selhání splátkových kalendářů je nutné přistoupit k vymáhání dluhů, přičemž se zvažuje, zda domácnost může v nájmu pokračovat. "Provozovatel podporovaného obecního bydlení by měl být schopen veškeré vymáhací procedury zvládat ze svých administrativních kapacit." Příspěvek může pokrýt náklady na vyklizení bytu, ale doporučuje se využívat nejlevnější řešení.
- **Náprava škod:** Škody na bytě nebo ve společných prostorech se mohou častěji vyskytovat u rodin s dětmi, při domácím násilí nebo u osob s psychickými problémy/závislostmi. Nutné je předcházet škodám plánováním ve spolupráci s KMB a asistencí. Včasné odhalení škod je klíčové, ideálně pravidelnými prohlídkami bytů. Při zjištění závad se svolává případové setkání.
- **Snižování rizikovosti situací (Harm reduction):** U domácností s komplexními potřebami podpory je "Harm Reduction, nebo-li minimalizace škod, je přístup, který může být efektivní i u klientů s nižší motivací." Zaměřuje se na prevenci největších rizik bez nutnosti radikálních změn. Doporučuje se seznámit všechny pracovníky s těmito principy.

# Jaké jsou hlavní činnosti při poskytování opatření?

- **Řešení sporů:** V nájemních domech dochází k sporům. Je důležité mít efektivní systém pro příjem, vyhodnocování a řešení stížností. Klíčové je oddělit role sociálních pracovníků a procesu vyřizování stížností pro udržení důvěry. Zmiňuje se „Rychlý záchyt rizikových situací v domě/sousedství“, kde je důležité provádět šetření ve dvojicích a v různých časech, a následně svolat případové setkání.
- **Sousedské vztahy:** Narušení sousedských vztahů je „jedním z nejčastějších důvodů ukončení nájmu zabydlovaných domácností.“ Nedoporučuje se informovat obyvatele domu o faktu poskytování opatření, ale nabídnout doprovod při seznamování se sousedy. Při problémech je klíčové včas získat informace, provést šetření a řešit konflikty mediací.



# Jaké jsou hlavní činnosti při poskytování opatření?

- **Příprava budoucího nájemce:** Velmi důležité je důkladné seznámení nájemníka s pravidly soužití (domovní řád, občanský zákoník, nepsaná pravidla) a technickými aspekty užívání bytu. To by mělo proběhnout opakovaně a s účastí relevantních aktérů.
- **Placení nájemného a služeb:** Předpokládá se "velice dobře mapování" plateb a "bezprostřední řešení" nezaplaceného nájemného. Nutné je informovat domácnost, poskytovatele asistence a svolat jednání k nastavení plánu. Evidenci dluhů je vhodné aktualizovat několik dní po splatnosti.
- **Prevence vzniku dluhů:** Doporučuje se sdílení aktuální platební situace s poskytovateli asistence v jednotném elektronickém systému (s použitím unikátních kódů pro ochranu citlivých údajů). V případě dluhů je nutné zastavit jejich nárůst a zajistit splacení. "Pro úspěšnost řešení vzniklých dluhů na nájmu a službách je klíčová rychlost opatření."
- **Splátkové kalendáře:** Jsou základním nástrojem řešení dluhů. Měly by být nastaveny realisticky, odpovídající "finančním možnostem ohrožené domácnosti," ideálně po konzultaci na případovém setkání. Při jejich nedodržení se doporučuje konzultovat další postupy se sítí podpory.

# Složení týmu - doporučení

- **Pracovník evidence plateb:** Klíčová role, protože "ve více než 80 % všech ztrát bydlení jsou hlavní příčinou dluhy na nájmu a službách." Zodpovídá za evidenci plateb a dluhů, informování nájemníků a aktérů, přípravu podkladů pro právní postupy.
- **Pracovník podpory sousedství:** Zaměřuje se na mapování situace v sousedství, udržování kontaktu s místními obyvateli, prevenci sousedských konfliktů a sběr informací od bezpečnostních aktérů.
- **Technický pracovník:** Odborník na technickou způsobilost domů a bytů. Posuzuje bezpečnost užívání a řeší technické problémy.
- **Pracovník koordinace a spolupráce:** Zajišťuje síťování aktérů, plánování kapacit týmu, svolávání případových setkání a zpracování analytických podkladů.
- **Pracovník administrativní podpory:** Zodpovídá za administrativní vedení agendy POB, komunikaci s partnery a evidenci činností.

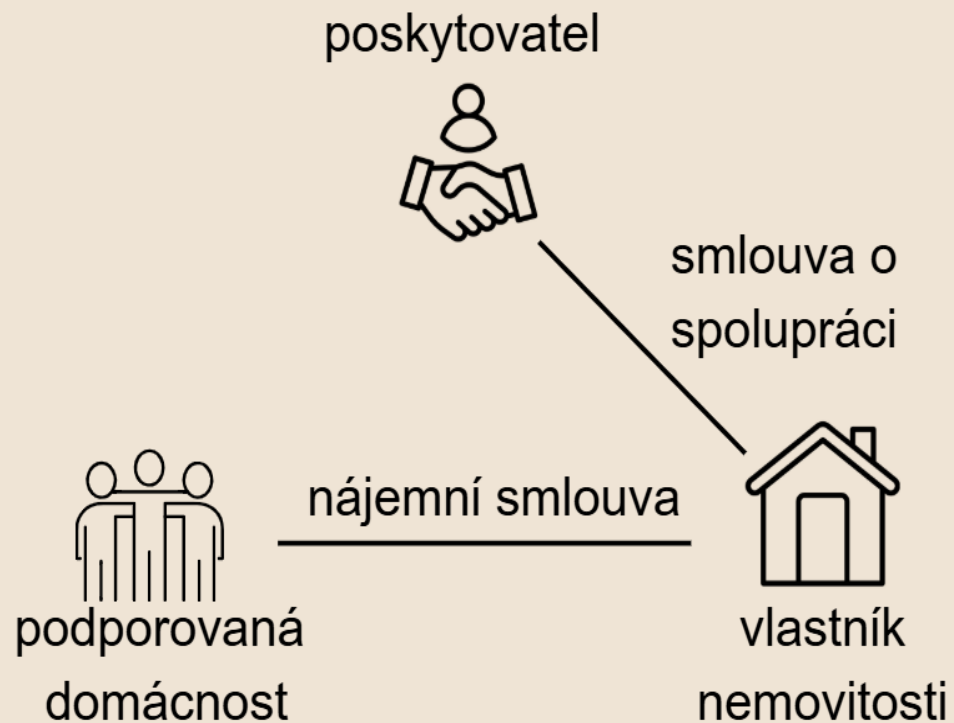




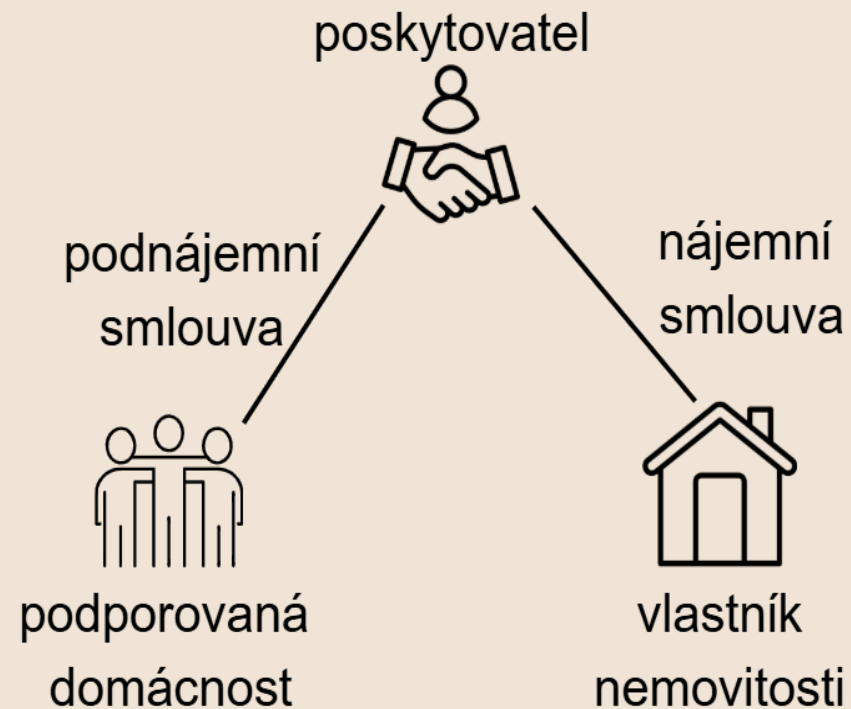
# BYDLENÍ S GARANCÍ



## Bydlení s ručením



## Podnájemní bydlení



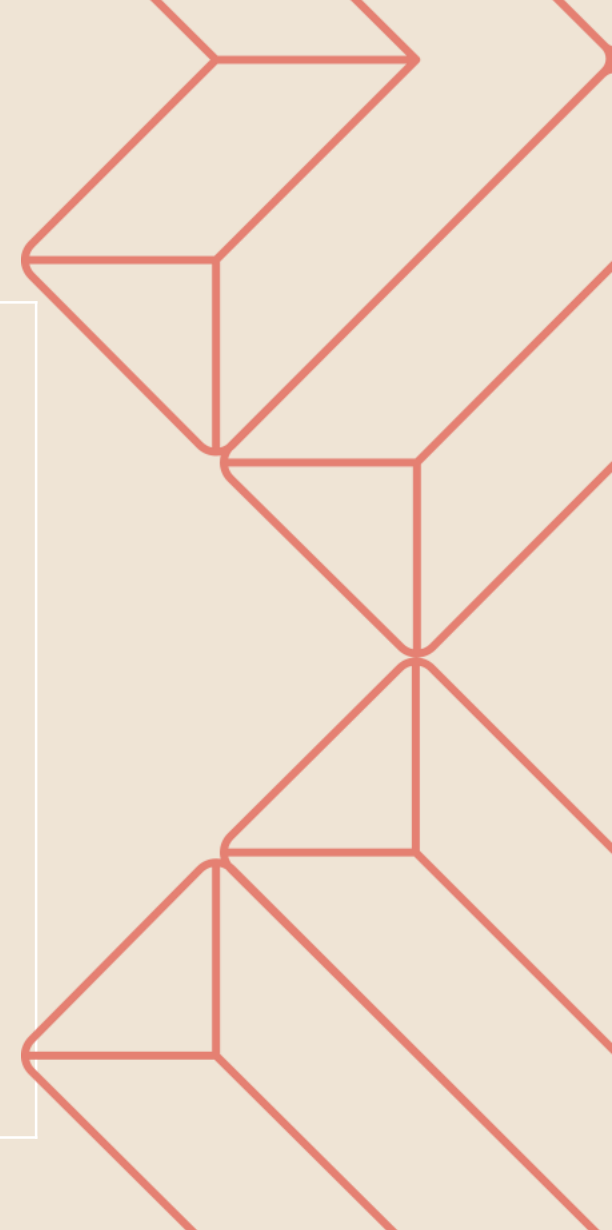
# Základní a rozšířené pověření

## ZÁKLADNÍ POVĚŘENÍ

- $\leq 10$  bytů
- **registrovaní poskytovatelé sociálních služeb**
- **realitní a správcovské firmy**

## ROZŠÍŘENÉ POVĚŘENÍ

- $\geq 11$  bytů
- **obce, městské části hl. m. Prahy, kraje**
- **jejich příspěvkové organizace apod.**
- registrovaní poskytovatelé sociálních služeb a realitní a správcovské firmy se zkušeností poskytování podle základního pověření
- osoby se zkušeností poskytování obdobných služeb přechodně do 30. 6. 2026



# Smluvní vztahy: bydlení s ručením

## Smlouva o spolupráci mezi vlastníkem a poskytovatelem

- zprostředkování podpisu nájemní smlouvy
- komunikace s podporovanou osobou a asistencí
- náprava škod a uplatňování nároku na náhradu škod
- řešení sousedských sporů
- ujednání o správě plateb/přímých platbách nájemce-vlastník
- ručení za nájemcovy dluhy
- nájemné, náklady na služby, náhrada škody, ušlý nájem (§ 2295 občanského zákoníku)
- nejméně ve výši dvojnásobku nejvyššího přípustného nájemného v den uzavření smlouvy o spolupráci

## Nájemní smlouva

- min. na dobu 1 roku
- výše nájemného nepřesahující nejvyšší přípustné nájemné (stanovuje každoročně MMR na základě cenových map MF)
- způsob placení nájemného



# Smluvní vztahy: podnájemní bydlení

## Nájemní smlouva

- poskytovatel - vlastník
- min. na 2 roky
- výše nájemného nepřesahující nejvyšší přípustné nájemné
- ujednání o podnájmu osobě potřebné dle zákona o podpoře bydlení

## Podnájemní smlouva

- domácnost - poskytovatel
- min. na dobu 1 roku
- výše nájemného nepřesahující nejvyšší přípustné nájemné



# Výše příspěvků

**AKTUÁLNÍ NÁVRH  
NAŘÍZENÍ VLÁDY -  
PŘED SCHVÁLENÍM**

- MMR stanoví nařízením každoročně výši příspěvků pro jednotlivé ORP
- u některých zvláště zranitelných osob dochází k navýšení příspěvků o 20 %
- navýšení příspěvku na správu o 15 000 Kč při prvním zasmluvnění bytu
- **Příspěvky je možné poskytovat max. na 2 + 1 rok**

## **Příspěvek na správu**

< 51 bytů = 21 000 Kč/byt/rok

≥ 51 bytů = 13 000 Kč/byt/rok

## **Navýšení příspěvku na správu**

hl. m. Praha + SO ORP Brno = 23 000 Kč/byt/rok

SO ORP mimo Brno = 15 000 Kč/byt/rok

## **Příspěvek na poskytování bydlení s ručením / podnájemní bydlení**

hl. m. Praha + SO ORP Brno = 46 000 Kč/byt/rok

SO ORP mimo Brno = 36 000 Kč/byt/rok





# PODPOROVANÉ OBECNÍ BYDLENÍ



## POB je dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem

- Spočívá v pronájmu obecních bytů cílovým skupinám = **samostatná působnost**.
- **Zákon nezasahuje do pravidel pronájmu** - finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce.
- Maximální doba poskytování opatření 3 + 2 roky.
- Maximální výše příspěvku dle zákona **67 000 Kč / rok**



# Na co příspěvky slouží?

- Škody způsobené neplněním povinností nájemce.
- Výdaje související s plněním povinností dle zákona, vymáháním nájemného a náhrad škod, zjišťováním výše škod, komunikací s nájemcem a účastí na jednáních.
- Další výdaje související s byty ve vlastnictví poskytovatele.



# Kdo může POB poskytovat?

- Obce, kraje, městské části hlavního města Prahy.
- Příspěvkové organizace obcí, krajů nebo městských částí.
- Právnícké osoby, jejichž členy jsou výhradně výše uvedené subjekty.
- Fundace nebo ústavy, jejichž zakladateli jsou výhradně výše uvedené subjekty.



# Náležitosti nájemní smlouvy

- Nájemní smlouva se uzavírá nejméně na jeden rok
- Výše nájemného odpovídá maximálně místně obvyklému nájemnému dle cenových map MF
- Během prvního roku platnosti nájemní smlouvy není možné nájemné zvyšovat



# PLÁNOVÁNÍ POSKYTOVÁNÍ OPATŘENÍ



# Příklady provozu - 50 bytů najednou

| Bydlení s ručením      |           |           |         |   |   |         |           |
|------------------------|-----------|-----------|---------|---|---|---------|-----------|
| Model 2 roky + 1       |           |           |         |   |   |         |           |
| Rok                    | 1         | 2         | 3       | 4 | 5 | průměr  | celkem    |
| Nové byty              | 50        | 0         | 0       | 0 | 0 | 10      | 50        |
| Celkem spravované byty | 50        | 50        | 40      | 0 | 0 | 28      |           |
| "Náborový bonus"       | 750 000   | 0         | 0       | 0 | 0 | 150 000 | 750 000   |
| Příspěvek na správu    | 1 050 000 | 1 050 000 | 840 000 | 0 | 0 | 588 000 | 2 940 000 |
| Příjem celkem          | 1 800 000 | 1 050 000 | 840 000 | 0 | 0 | 738 000 | 3 690 000 |



# Příklady provozu - 50 bytů najednou

- Spravovat více než 50 bytů najednou se nevyplatí
- Maximálně po 3 letech podpora končí
- Poskytovatel musí najednou zajistit obsazení a správu 50 bytů, po třech letech nespravuje žádný = nerovnoměrné vytížení týmu
- Celkový výnos během 5 let cca 3,7 milionu, tedy cca 1 úvazek



# Příklady provozu - 50 bytů během 5 let

| Bydlení s ručením      |         |         |         |         |         |         |           |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Model 2 roky + 1       |         |         |         |         |         |         |           |
| Rok                    | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | průměr  | celkem    |
| Nové byty              | 10      | 10      | 10      | 10      | 10      | 10      | 50        |
| Celkem spravované byty | 10      | 20      | 28      | 28      | 28      | 22,8    |           |
| "Náborový bonus"       | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 750 000   |
| Příspěvek na správu    | 210 000 | 420 000 | 588 000 | 588 000 | 588 000 | 478 800 | 2 394 000 |
| Příjem celkem          | 360 000 | 570 000 | 738 000 | 738 000 | 738 000 | 628 800 | 3 144 000 |



# Příklady provozu - 50 bytů během 5 let

- Zátěž týmu je rovnoměrnější - průměrný počet spravovaných bytů je 28
- Výnos rovněž zafinancuje cca 1 úvazek



# Závěry

- Bydlení s ručením může existovat jako doplňková činnost fungujícího subjektu a opírat se o jeho právně-ekonomicko-provozní zázemí
- Správa více než 50 bytů najednou se ekonomicky nevyplatí
- Jako udržitelné se jeví zajištění pravidelného přísunu alespoň 10 bytů ročně



# Rok 2026

- Účinnost zákona od 1. 1. 2026, ale
- posuzování potřeby domácností od 1. 7. 2026 (ÚP začne posuzovat příjmy žadatelů)
- tzn. výhled začátku poskytování opatření od 1. 9. 2026

Q1 2026

## Strategická rozhodnutí

- propojení se stávajícími činnostmi + poskytování asistence (?)
- složení týmu
- cílové skupiny
- možnosti spolupráce v území
- charakter bytového trhu v území a strategie oslovování vlastníků
- modely fungování a finanční plán



Q2 2026

## Pověření k poskytování opatření

- základní a rozšířené
- žádost ke KÚ
- formulář podání



Q3 2026

## Byty

- hledání bytů, komunikace s vlastníky
- základní podmínky standardů, umístění, výšky nájmu
- zápis bytu do evidence

Q3 2026

## Domácnosti

- koordinace s asistencí
- výběr vhodného bytu
- podpis smluv
- zabydlení



Q3 2026

## Příspěvky

- po podpisu smluv s vlastníkem a domácností
- žádost k příslušnému KÚ



Q4 2026

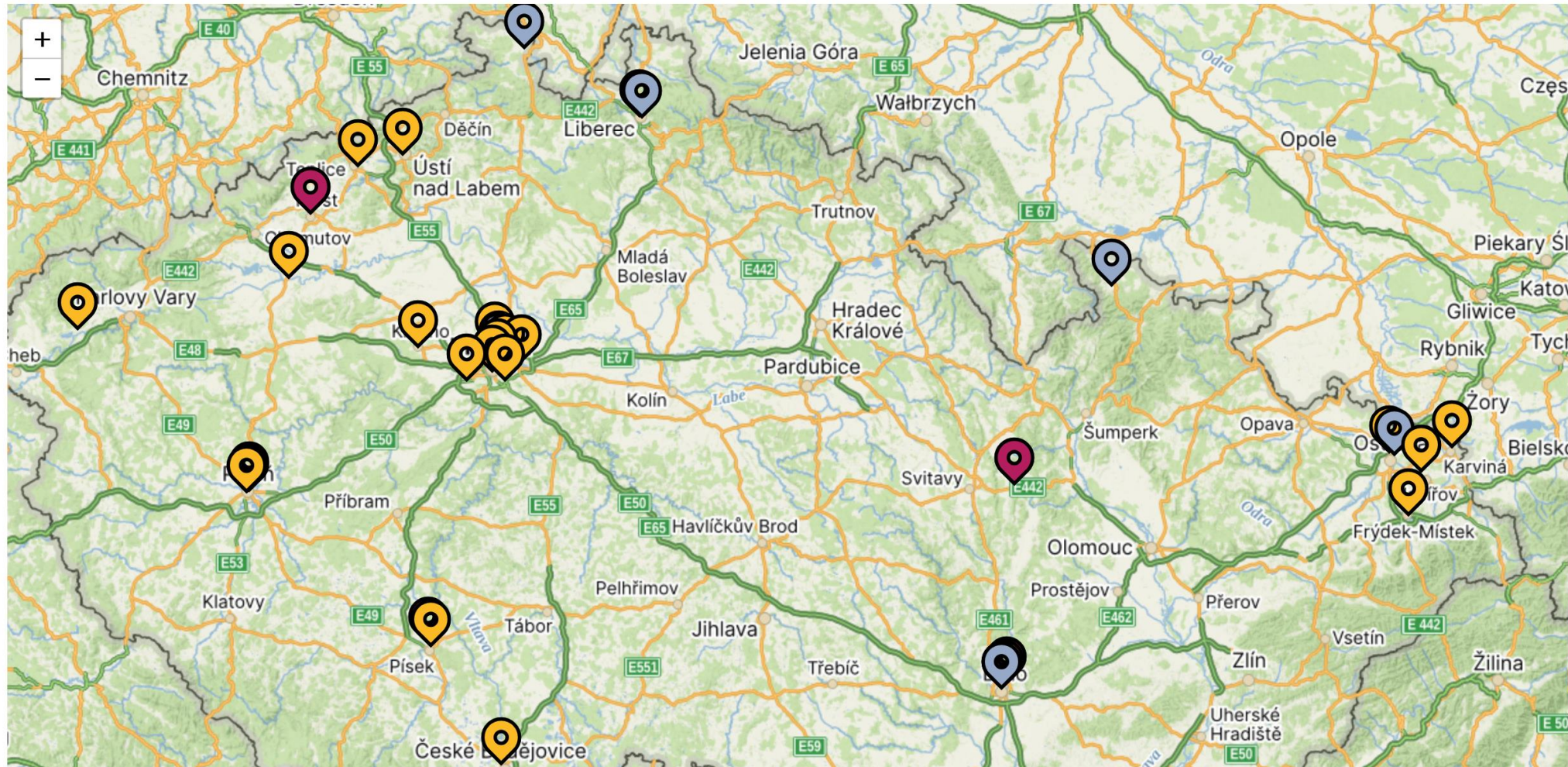
Poskytování opatření + monitoring poskytování + průběžně nové byty a domácnosti + účtování

# Mapa projektů

Projekty jsou realizovány v rámci výzvy č. 007 a 101 OPZ+ Podpora sociálního bydlení (2022–2026).

Kontaktní místo pro bydlení ☐ Garance v bydlení ☒

 NNO  Obec  Spolupráce obce a NNO





Bydlení  
pro život

# Více informací:

<https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

