

Sociální bydlení a řešení bytové nouze (seminář pro nadaci VIA)

Jan Snopek
24. 4. 2025

Obsah prezentace

- 1) Platforma pro sociální bydlení
- 2) Bytová nouze v ČR
- 3) Zákon o podpoře bydlení
- 4) Vybrané nástroje prevence a řešení bytové nouze

1) Platforma pro sociální

- * **2013 – Střešní organizace** sdružující organizace a jednotlivce zabývající se ukončováním bezdomovectvím a sociálním bydlením.
- Důvodem vzniku – **snaha prosadit Zákon o sociálním bydlení**, který bude účinně řešit bytovou nouzi
- Dnes: přes **120 členů** (polovina organizace, polovina individuálních členů*ek) a **25 zaměstnanců*kyň**
- **Aktivita:**
 - Advocacy / lobbying
 - Poradenství v oblasti systémového ukončování bezdomovectví a sociálního bydlení pro obce a neziskové organizace
 - Přenos inovací / dobrých praxí ze zahraničí i v rámci ČR
 - Podpora zapojování lidí v bytové nouzi
 - Vzdělávání
 - Výzkum, evaluace
 - Publikační činnost

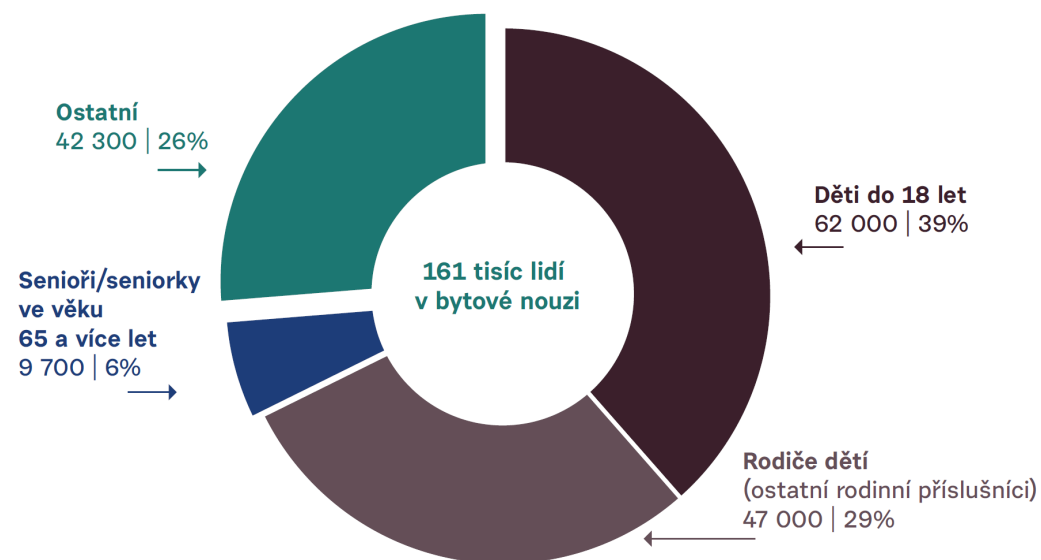
2) Bytová nouze v ČR

Základní podoby bytové nouze

HLAVNÍ KATEGORIE	PODOBA BYTOVÉ NOUZE	OSOB (tis.)	Z TOHO DĚTÍ (tis.)
CELKEM		161 000	62 300
A. BEZ STŘECHY	A1. Bez střechy	12 000	0
B. BEZ BYTU	B1. V azylových domech	6 000	2 000
	B2. V ubytovnách	19 600	3 000
	B3. V institucích	6 300	0
C. NEJISTÉ BYDLENÍ	C1. Ve výpovědi z nájmu	18 500	10 000
	C2. Bez právního titulu	4 000	2 300
	C3. Nedobrovolně u příbuzných a známých	16 000	12 000
	C4. Opakované nájemní smlouvy na 1 až 3 měsíce	28 000	13 000
D. NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	D1. Ve funkčně nevyhovujícím	13 000	6 000
	D2. Extrémně přelidněné byty	37 500	14 000

Největší
část z lidí v
bytové
nouzi = děti
a jejich
rodiče

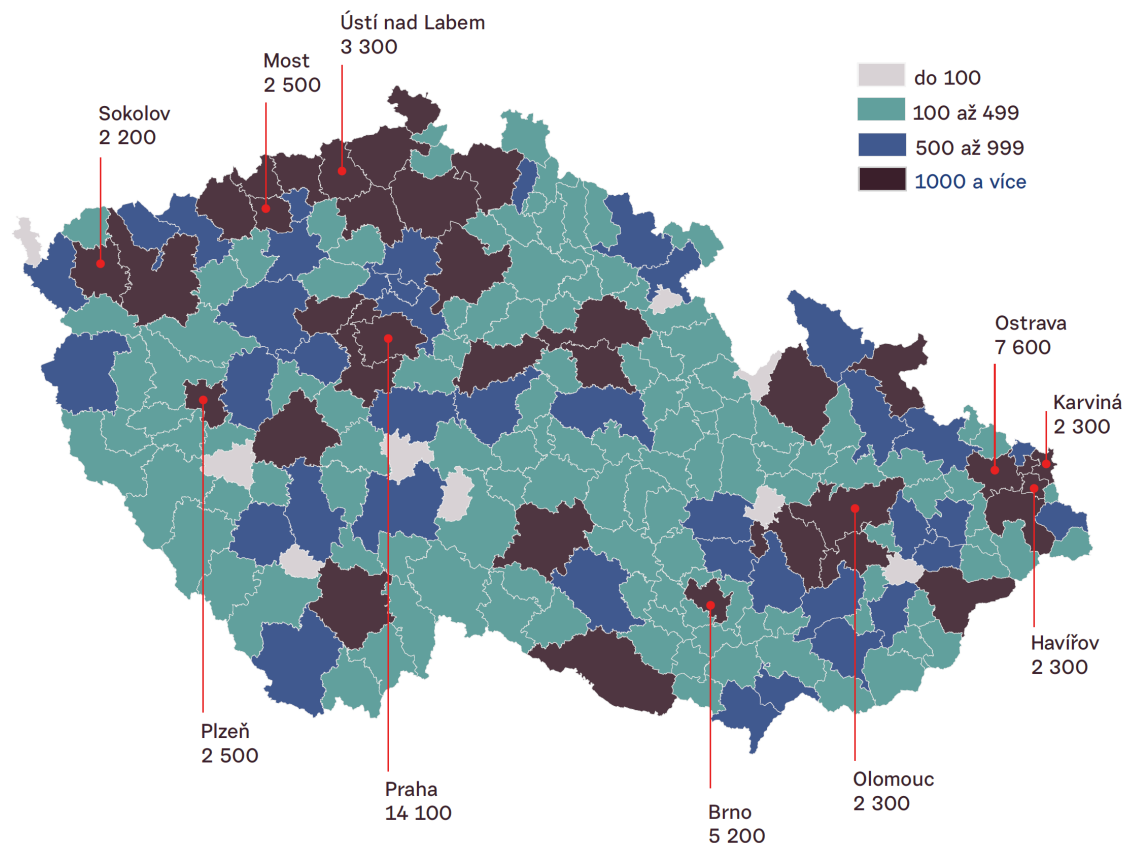
Graf 2: Přibližná velikost populace v bytové nouzi v České republice



Zdroj: RIA k Zákonu o podpoře bydlení; aktualizováno (počet osob v ubytovnách).

Vysoká zátěž bytovou nouzí v některých územích

Obrázek 1: Počet osob v bytové nouzi ve správních obvodech ORP



Zdroj: RIA k Zákonu o podpoře bydlení; aktualizováno (počet osob v ubytovnách).

Dopady bytové nouze

Tabulka 5: Přehled hlavních dopadů bytové nouze

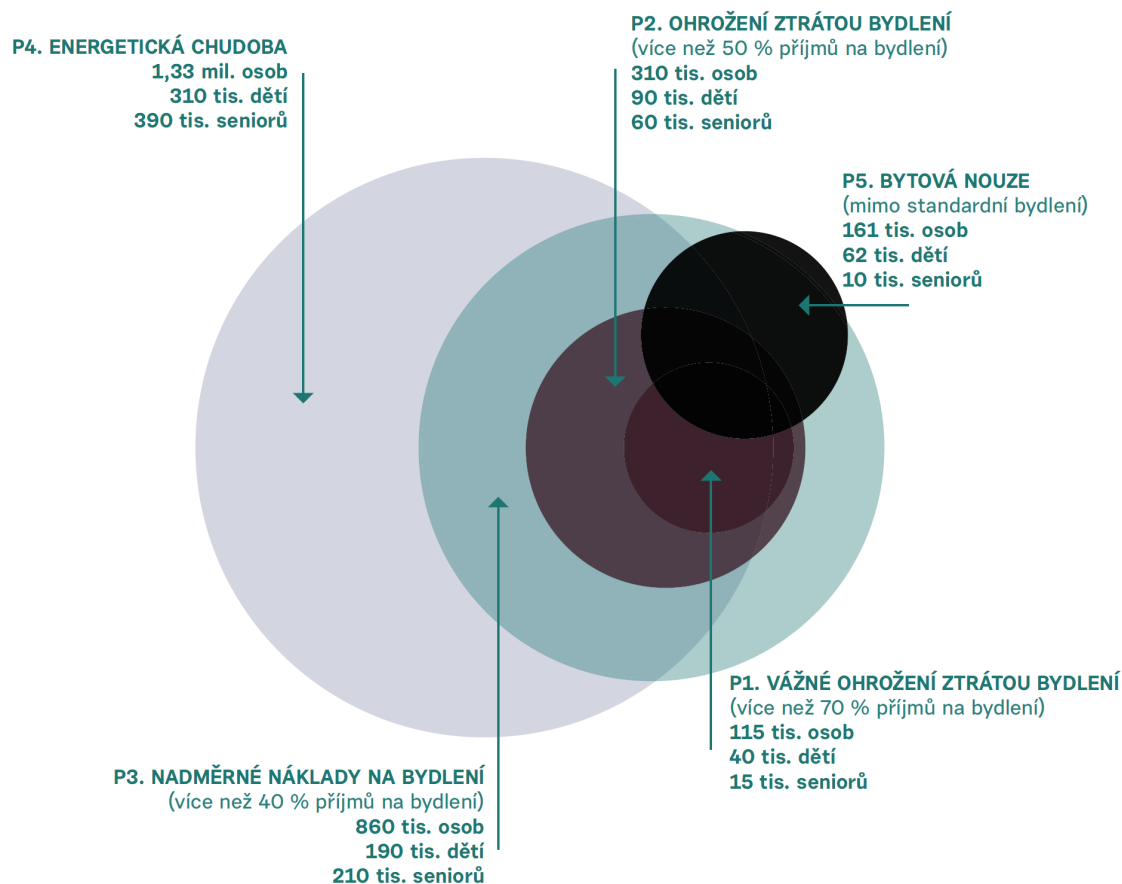
Oblast	Dopad bytové nouze
Vzdělávání	Školní absence a vzdělávací výsledky
Náhradní (státní) péče o děti	Riziko odebrání dítěte v rodinách v bytové nouzi
Zdraví	Výskyt závažných duševních onemocnění
	Výskyt astmatu, respiračních chorob, zranění a předčasných úmrtí v důsledku nevyhovujícího bydlení u dětí
	Výskyt respiračních chorob, zranění a nadměrná úmrtnost u dospělých
Zdravotní služby	Využívání zdravotnické záchranné služby
	Využívání pohotovostní služby
	Využívání psychiatrických hospitalizací
	Využívání hospitalizací v nemocnici
	Délka hospitalizací v nemocnici
Vězeňství	Bytová nouze jako jeden z faktorů, které mají vliv na pravděpodobnost recidivy vězňů
Domácí násilí	Hrozba bytové nouze jako možný faktor setrvávání v domácnosti s násilníkem
Kriminalita	Bytová nouze jako důvod zvýšené pravděpodobnosti násilného napadení osob (zejména osob bez střechy)
Nezaměstnanost	Ztráta bydlení jako důvod zvýšeného rizika následné ztráty zaměstnání
Závislosti	Získání stabilního bydlení jako jeden z předpokladů řešení problému závislosti
Sociální koheze a stigmatizace	Bytová nouze jako společenské stigma, zhoršující problémy osob v bytové nouzi
Intergenerační dopady	Bytová nouze jako problém při vytváření životních vzorců
Kvalita veřejných prostor	Výskyt bezdomovectví ve veřejném prostoru snižuje jeho kvalitu pro ostatní uživatele
Jednoznačně prokázaný kauzální vztah, spočítány náklady pro společnost	
Pravděpodobný nebo (zatím) neprokázaný kauzální vztah	

Zdroj: RIA k Zákonu o podpoře bydlení, s. 9–11 (UPRAVENO).

Bytová nouze
=
jen část
problémů
s bydlením
(celkem
problémy 1,6
mil. obyvatel
ČR)

Graf 1:

Vzájemný překryv mezi populacemi zatíženými vybranými problémy v oblasti bydlení



Zdroj: Průzkum ČSÚ *Příjmy a životní podmínky domácností 2023* (vlastní zpracování dat).

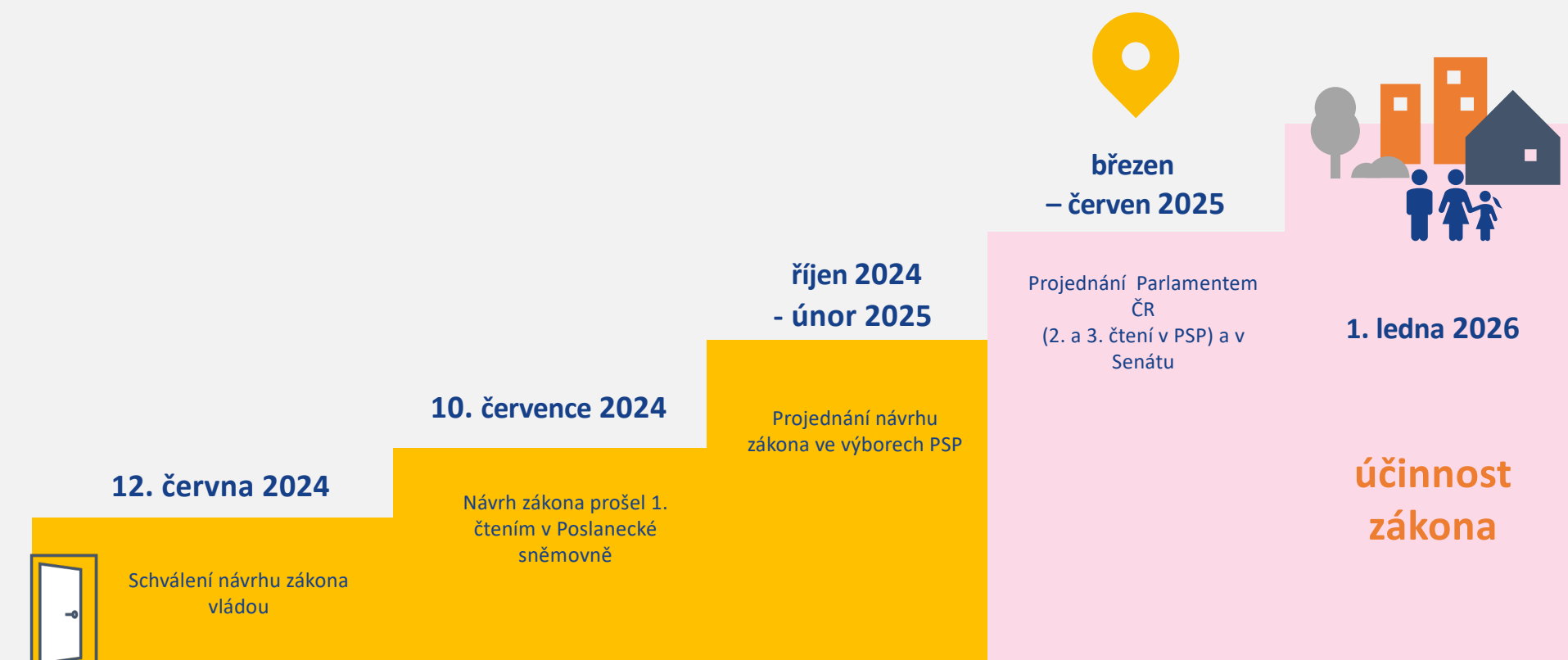
Tabulka 1: Populace zatížená vybranými problémy v oblasti bydlení (pokud budeme počítat každou domácnost pouze jedenkrát) podle právního vztahu k bydlení

Typ problémů v bydlení (tis. osob)	Celkem	Z toho podle právního vztahu k bydlení		
		Nájemní bydlení	Vlastnické bydlení	Bydlení u příbuzných/ známých (apod.)
P1. Vážné ohrožení ztrátou bydlení (více než 70 % příjmů na bydlení)*	110	90	10	10
P2. Ohrožení ztrátou bydlení (50 % až 69 % příjmů na bydlení)*	200	175	20	5
P3. Nadměrné náklady na bydlení (40 % až 49 % příjmů na bydlení)	550	340	190	20
P4. Energetická chudoba (není v P1 až P3, ale dává více než 20 % na energie, má dluhy na energiích nebo uvádí, že si nemůže dovolit dostatečné vytápění)	700	140	500	60
Celkem s problémy v oblasti bydlení (P1 až P4)	1 560	745	720	95
* Současně si nemůže dovolit neočekávaný výdaj ve výši 14 100 Kč (tj. přibližně jednoho měsíčního nájmu).				

Zdroj: Průzkum ČSÚ *Příjmy a životní podmínky domácností 2023* (vlastní zpracování dat).

3) Zákon o podpoře bydlení

Harmonogram schvalování Zákona o podpoře bydlení



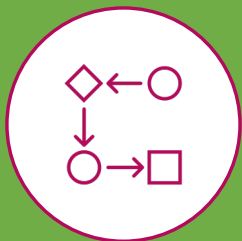
Kontaktní místo pro bydlení

(ve 115 ORP ČR povinně a v dalších ORP při podání žádosti - přenesená působnost)



Poradenství v bydlení

informování
o možnostech
řešení problémů
v oblasti bydlení =
navigování



Posouzení bytové nouze a potřeby podpůrných opatření

vyhodnocení
zvláštní zranitelnosti
a specifických
potřeb domácností,
šetření bytové
situace



Zápisy a změny údajů v evidenci podpory bydlení

osob s potřebou
podpůrného
opatření, bytů
zařazených
v systému a
poskytovatelů
podpůrných
opatření



Koordinace poskytování podpůrných opatření (PO)

svolání jednání při
problémech a
ukončení
poskytování
asistence



Kontrola poskytování PO a souladu údajů o bytech v evidenci

přezkum
potřebnosti trvání
potřeby PO,
kontrola souladu
údajů o bytech v
evidenci se
skutečností



Zpráva o bydlení pro správní obvod každé 3 roky

analýza dat a
informací z
evidence,
zhodnocení
sociálního a
prostorového
vyloučení

Bytová podpůrná opatření



Bydlení s garancí

Bydlení v bytech soukromých vlastníků

2 formy:

- Poskytování podnájemního bydlení
- Poskytování bydlení s ručením
(nájemní bydlení)



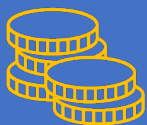
Podporované obecní bydlení

Obec pronajme své obecní byty 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 státní příspěvek

Bytová podpůrná opatření realizují poskytovatelé s pověřením od krajského úřadu

Asistence v bydlení – činnosti asistence



zajištění finančních prostředků k udržení
vyhovujícího bydlení
a nakládání s nimi



zajištění sociálních služeb podle zákona
o sociálních službách
a dalších služeb
potřebných k udržení
vyhovujícího bydlení



navázání nebo udržení sociálních vazeb
potřebných
k udržení vyhovujícího
bydlení, včetně
dosahování
a udržování dobrých
sousedských vztahů
a řešení případných
sousedských sporů

Asistenci je možné
čerpat max. 3 roky
(přezkoumání vždy
po roce). Dle
Pozměňovacího
návrhu bude
snížena na 2 roky

Asistence je
upravena tímto
zákonem, tedy
**mimo režim
zákona
o sociálních
službách.**

hospodárném užívání bytu,
které nevede
k jeho nadměrnému
opotřebení,
a udržování bytu ve
vyhovujícím stavu.



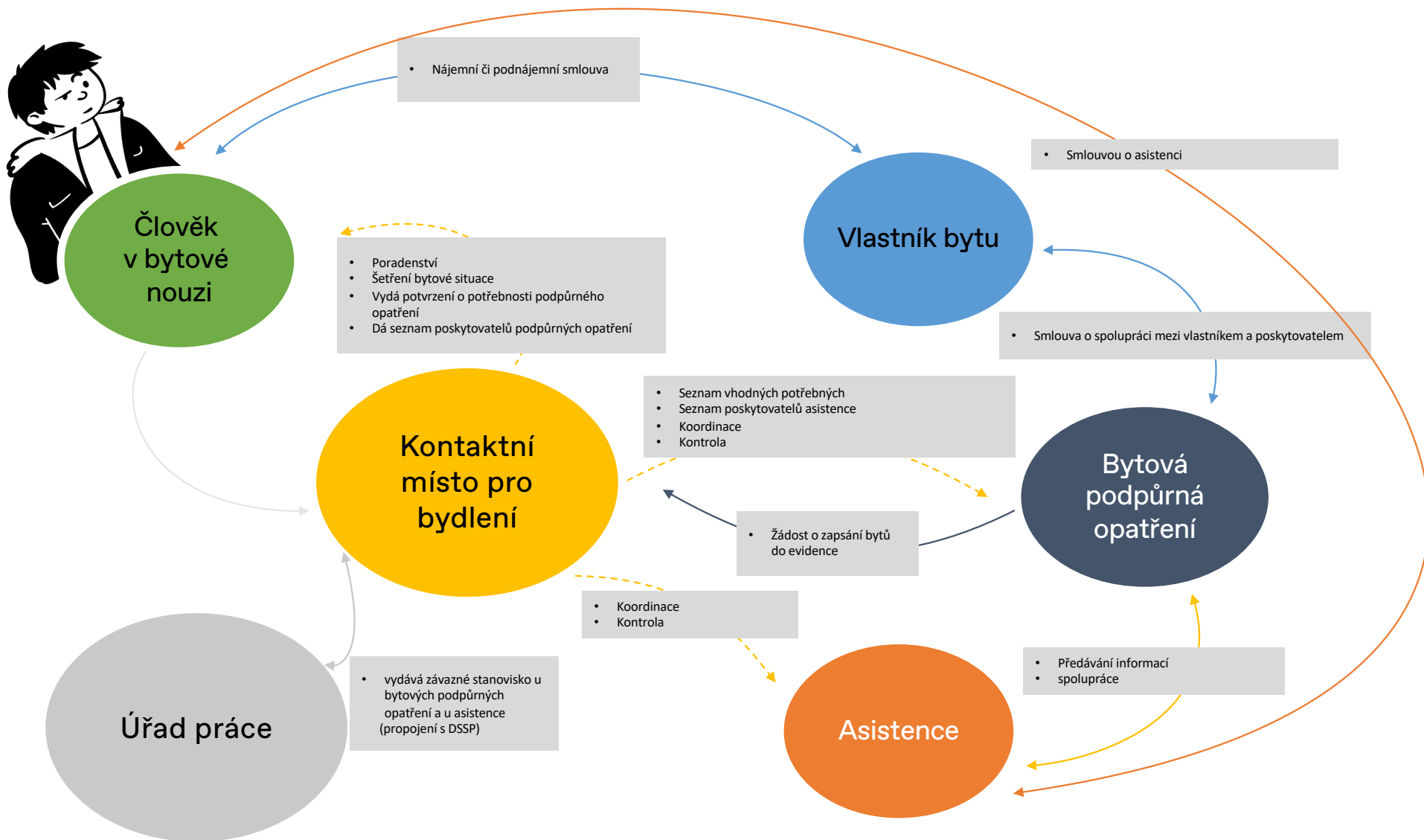
řešení zadlužení, které
ohrožuje udržení
vyhovujícího bydlení

Pověření k poskytování asistence

- Poskytovateli asistence v bydlení mohou být **všechny subjekty, které od krajského úřadu získají pověření k výkonu asistence**. Zejména půjde o **obce** (asistence bude vykonávána v samostatné působnosti prostřednictvím sociálních odborů obcí), **jimi zřizované organizace** a **neziskové organizace** (často půjde o stávající registrované sociální služby).
- Poskytovatelem ale může být i **kraj**, registrovaný poskytovatel sociálních služeb; právnická osoba, která v posledních 5 letech poskytovala alespoň 3 roky obdobné služby aspoň 10 klientům.
- Je nutné doložení údajů o asistenci, odborné způsobilosti pracovníků asistence, oprávnění užívat prostory provozovny.
- 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 se uděluje na 10 let.

Příspěvky na poskytování asistence

- Příspěvek na poskytování asistence je určen na **pokrytí výdajů poskytovatele**, které mu vznikly v souvislosti s poskytováním asistence,
- výše příspěvků **stanoví vláda** (rozmezí pro stanovení výše příspěvku na výkon poskytování asistence v 1 domácnosti činí v prvním kalendářním roce účinnosti tohoto zákona 68 000 Kč až 92 000 Kč ročně),
- V případě **vybraných skupin domácností** je navrhována **o 20 % vyšší částka** státního příspěvku na výkon asistence (domácnosti vyznačující se **kumulací vícero znaků zvláštní potřeby**, které jsou vymezeny v příloze č. 4 zákona, v případě domácností s členem se **závažnými zdravotními potížemi duševní povahy** anebo s **osobou, která byla bez střechy**, je navrhovaná **o 40 % navýšená částka** státního příspěvku na výkon asistence),
- příspěvek na poskytování asistence se přiznává **na dobu účinnosti smlouvy o asistenci**, nejdéle však na 1 rok, dobu přiznání příspěvku lze na žádost poskytovatele prodloužit.



Cílové skupiny.



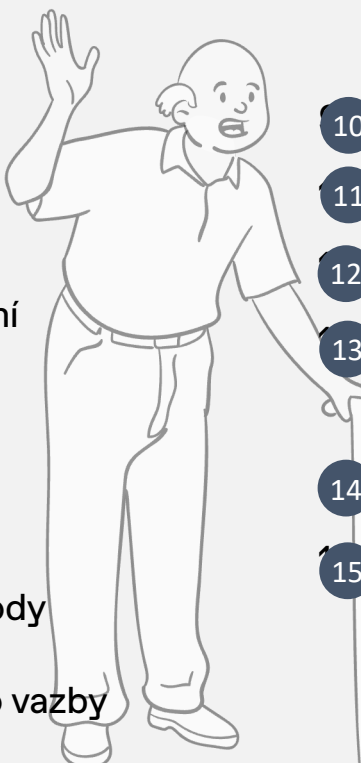
- kritéria posuzování potřeby
 - bez vyhovujícího bydlení a bez možnosti opatřit si ho vlastním přičiněním
 - v ohrožení, že se v následujících 3 měsících ocitne bez vyhovujícího bydlení
- místní příslušnost – trvalý pobyt / 2 roky bydliště/práce/studium
- při podpisu nájemní smlouvy musí mít podporovaná osoba zapsanou v evidenci **potřebu bytového opatření**



- zápis provádí KMB
- přiznání příspěvku na poskytování bytového opatření je podmíněno:
 - **zvláštní zranitelností podporované osoby** nebo člena její domácnosti
 - „potvrzením o rozšířené využitelnosti bytu“ v případě, že v evidenci KMB není vedena žádná potřebná zvláště zranitelná osoba, pro kterou by byl daný byt vhodným bytem

Skupiny zvláště zranitelných osob

(příloha č. 4 zákona o podpoře bydlení)

- 
- 1 Ohrožené děti
 - 2 Zranitelní mladí dospělí
 - 3 Osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním
 - 3.1 Osoby se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování
 - 4 Oběti domácího násilí
 - 5 Osoby samostatně pečující o dítě
 - 6 Osoby v domácnosti s více dětmi
 - 7 Osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby
 - 8 Osaměle žijící osoby starší 65 let
 - 9 Osoby před opuštěním pobytového zařízení sociální služby nebo lůžkové péče ve zdravotnickém zařízení
 - 10 Oběti trestného činu
 - 11 Váleční veteráni
 - 12 Osoby diskriminované na trhu s bydlením
 - 13 Osoby bez střechy a osoby bez bytu
 - 13.1 Osoby bez střechy
 - 14 Osoby v dlouhodobé bytové nouzi
 - 15 Osoby v oddlužení
- a osoby nedávno opustivší pobytové zařízení sociální služby nebo lůžkovou péči ve zdravotnickém zařízení

nebo 3 roky v evidenci s údajem o potřebě bytového opatření bez jeho poskytnutí

Smluvní vztahy.



- **smlouva o spolupráci mezi vlastníkem a poskytovatelem**

- zprostředkování podpisu nájemní smlouvy
- komunikace s podporovanou osobou a asistencí

Garance:

- na nápravu škod a uplatňování nároku na náhradu škod
- na řešení sousedských sporů
- na 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 – cenové mapy / normativy dle DSSP)

Finance



MMR – finanční prostředky → kraj

Podmínkou: podpis nájemní smlouvy a smlouvy o spolupráci

Poskytovatel – žádost o příspěvek → kraj

- na správu
- poskytování bydlení s ručením / podnájemní bydlení / podporované obecní bydlení

Poskytovatel

bydlení s ručením/podnájemní bydlení – každoroční vyúčtování → kraj

podporované obecní bydlení – finance na reinvestice do bytového fondu obce

→ čerpání příspěvků je časově omezeno – max. doba poskytování bytového podpůrného opatření:

- bydlení s ručením/podnájemní bydlení - max. 2 roky s možností prodloužení na 1 rok
- **podporované obecní bydlení - max. 3 roky s možností prodloužení na 2 roky**

Finance

MMR stanoví nařízením každoročně výši příspěvků pro jednotlivé ORP

V 1. roce účinnosti zákona budou **příspěvky na správu** mimo Prahu a Brno v rozmezí

- do 51 bytů = 17 až 21 000 Kč/byt/rok
- nad 51 bytů = 10 až 14 000 Kč/byt/rok



Příspěvek na poskytování **bydlení s ručením / podnájemní bydlení**
25 500 až 46 000 Kč/byt/rok

Příspěvek na poskytování **podporovaného obecního bydlení**
41 000 až 62 000 Kč/byt/rok

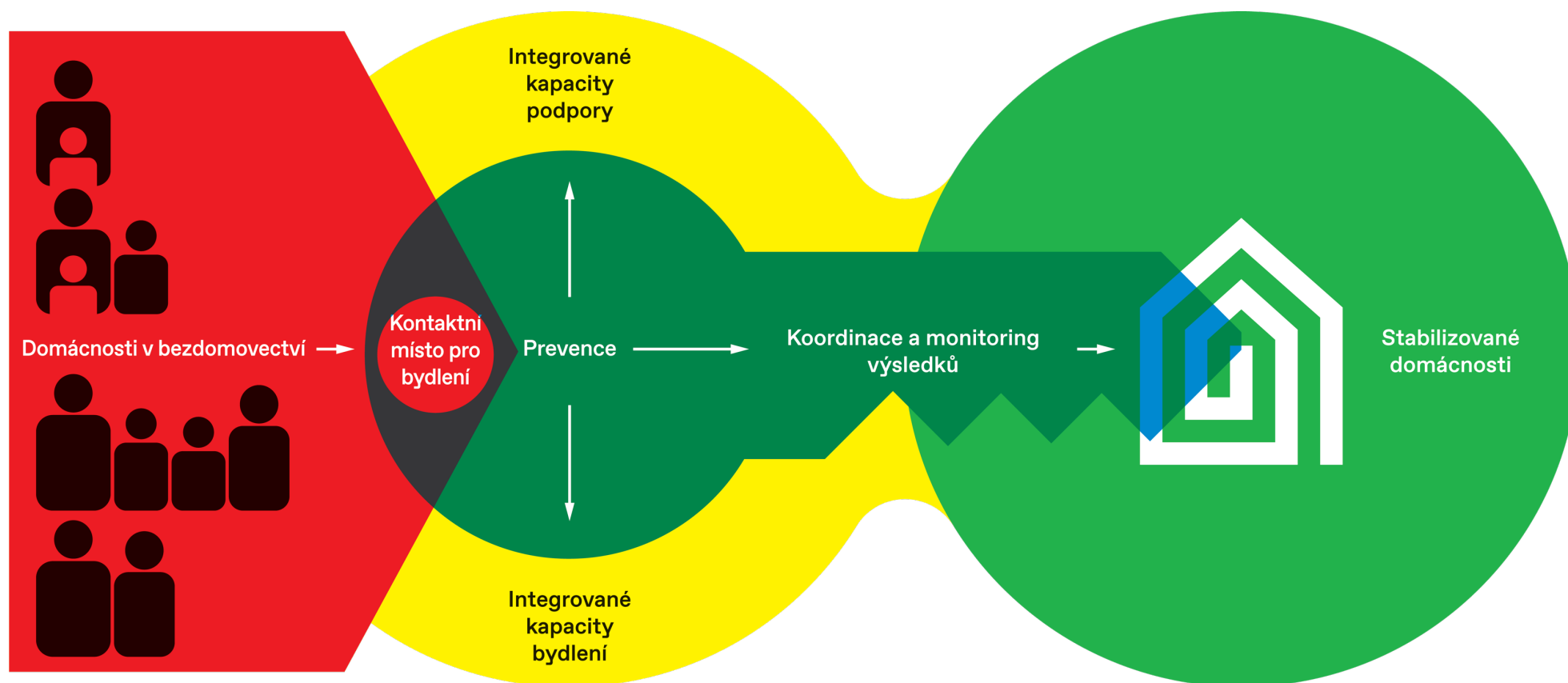
Navýšení příspěvků o 20 %

- u podskupiny zvláště zranitelných osob (osoby s duševním onemocněním a u osob bez střechy)
- u osob s 3 a více body zvláštní zranitelnosti

4) Vybrané nástroje předcházení a řešení bytové nouze

Obecní integrovaný systém řešení bytové nouze

(viz publikace Kocman a kol. [2019]: *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí – toolkit*)



Předpoklady efektivní řešení bytové nouze

Potřebujeme:

① **reálná data v reálném čase**

- Mapování míry a struktury bytové nouze v území
- Znalost zdrojů (bydlení a podpory)
- Vyhodnocování procesů a výsledků

② **jednotnou navigaci v systému řešení bytové nouze**

- KMB

③ **systém prevence ztráty bydlení a řešení krizí**

④ **integrované kapacity podpory**

- Znalost, partnerství a koordinace různých služeb a zdrojů

⑤ **a integrované kapacity bydlení**

- Různé zdroje (stávající obecní bytový fond, výstavba, rekonstrukce, popř. odkup, spolupráce se soukromými vlastníky) a jejich efektivní využití

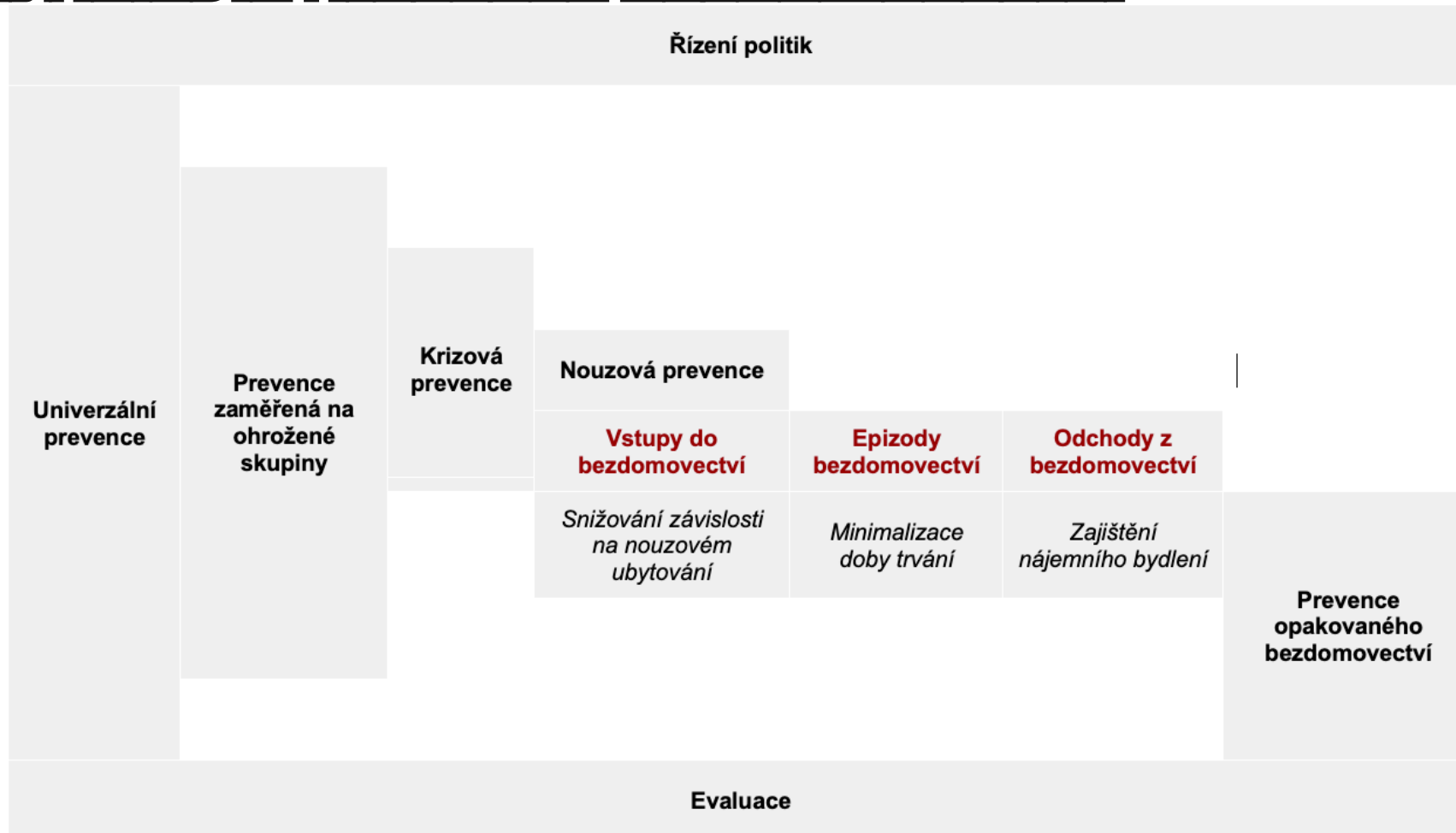
Kontaktní místo pro bydlení – kde už funguje



Změna paradigmatu v přístupu k bezdomovectví: důraz na prevenci



Typologie prevence bezdomovectví



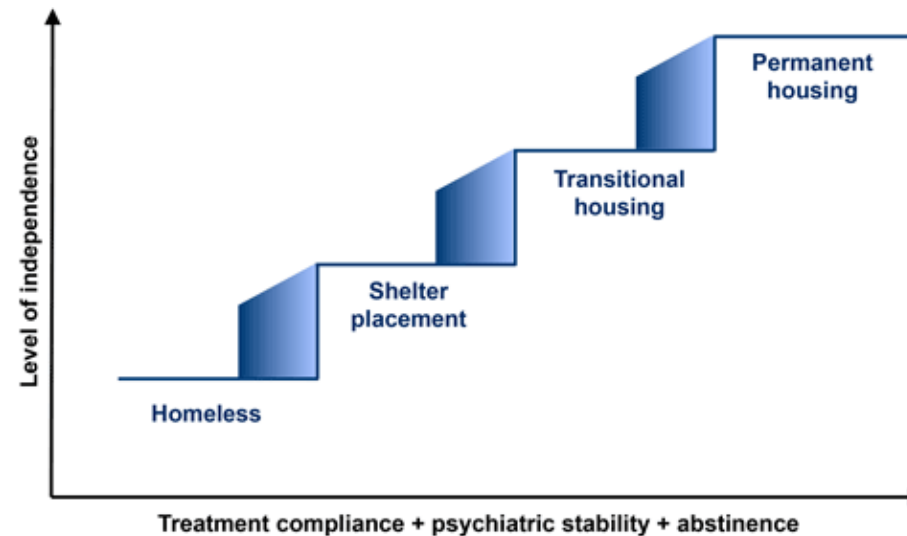
Adaptováno z Fitzpatrick a kol. (2021) a Lee a kol. (2021).

Krizové fondy

- **Účel:** finanční podpora osob v bytové nouzi či osob ohrožených bytovou nouzí (šetří výdaje z veřejných rozpočtů!):
 1. pomoc se zajištěním bydlení (jistota, provize RK, 1. nájem, připojení energií)
 2. pomoc s udržením bydlení (úhrada dluhu na nájemném, službách, energiích)
- Dary nebo bezúročné půjčky.
- **Provozovatel:** spolek nebo nadace (příspěvky nezapočítává ÚP do příjmů)
- Přímá platba pronajímateli nebo poskytovateli služeb.
- **Příklad z praxe:** Program bydlení Sociálního nadačního fondu hl. m. Prahy (<https://www.socialnidadacnifond.praha.eu/program/podpory-bydleni>)

Přístupy k zabydlování nejzranitelnějších 1: Bydlení až po přípravě (prostupné bydlení)

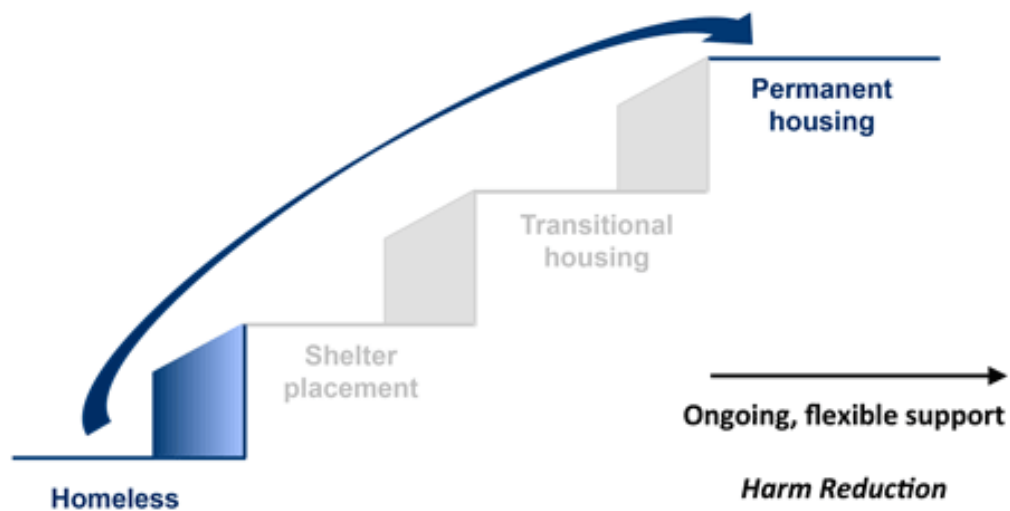
Traditional system approach



- Vyšší stupně:
 - více autonomie, soukromí a normality
 - méně kontroly, disciplinace a podpory

Přístupy k zabydlování nejzranitelnějších 2: Housing first

Housing First approach



Aktuální projekty Housing First a Housing-Led z OPZ+



Další nástroje

- Inkluzivní a transparentní nastavení pravidel pronájmu obecních bytů
- Mapování míry bytové nouze
- Posuzování bytové nouze
- Případová koordinace podpory a péče (case management)
- Efektivní správa bytového fondu
- Efektivní správa nájemních vztahů
- Uzavírání či redukce ubytoven
- ...

Zdroje a doporučené čtení

- Kocman, D. a kol. (2019): *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí*. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/TOOLKIT_WEB.pdf
- OECD (2024): *OECD Toolkit to Combat Homelessness*. Paříž: OECD publishing: Dostupné na adrese: https://www.oecd.org/en/publications/oecd-toolkit-to-combat-homelessness_0fec780e-en/full-report.html
- O'Sullivan, Eoin (2023): *Klíčové prvky strategií pro ukončení bezdomovectví v Evropské unii do roku 2030: diskusní dokument*. *Mít domov* 1, 1: 28 – 48. Dostupné na adrese: <https://drive.google.com/file/d/1HShwyY3cOLX5WDvJ38BLc4gVy4Wxwzam/view>
- Mackie, Peter (2023): *Prevence bezdomovectví a vyloučení z bydlení: Důraz na včasnou intervenci*. *Mít domov* 1, 2: v tisku. (Anglická verze dostupná na adrese: https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2023/EJH_17%20-%201/EJH_17-1_A1_v03.pdf)
- Tsemberis, S. (2010 [2020]): *Housing First: Model Pathways ukončení bezdomovectví u osob trpících duševními poruchami a poruchami plynoucími z užívání psychoaktivních látek*. Praha: Platforma pro sociální bydlení.
- Pleace, N. (2017): *Evropská příručka bydlení především*. Praha: Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: <https://www.feantsa.org/download/housing-first-guide-czech7063012559669192368.pdf>
- FEANTSA (2005): *Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení (ETHOS)*. Brusel: FEANTSA. Dostupné na adrese: https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

Zdroje a doporučené čtení

- Klusáček, J. a kol. (2024): *Česko na křižovatce: Zpráva o vyloučení z bydlení 2024*. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: https://cdn.prod.website-files.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/67051b21b2774f44ad64218a_zprava2024_compr.pdf
- Klusáček, Jan a kol. (2023): *Energetická chudoba a její řešení*. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/studie_en.chudoba_FINALNI_online.pdf
- Šimíková, Ivana a kol. (2015) *Metodika prevence ztráty bydlení určenou obcím s rozšířenou působností*. Praha: VUPSV. Dostupné na adrese: <https://www.mpsv.cz/metodika-prevence-ztraty-bydleni>
- MMR (2024): *Zákon o podpoře bydlení*. Dostupné na adrese: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>
- Kohout a kol. (2024): *Investujeme do nájemního bydlení. Příručka pro inspiraci veřejným investorům*. Dostupné na adrese: <https://www.mmr.gov.cz/getattachment/ea138836-e276-4b0e-8e22-82ee1bbf2682/attachment.aspx>
- Platforma pro sociální bydlení: <https://socialnibydeni.org/>
- MPSV – web projektu Sociální bydlení: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/>
- SFPI – program Dostupného nájemního bydlení: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>
- IROP – výzvy na podporu sociálního bydlení: <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027>
- SFPI – Portál o bydlení: <https://www.portalobydleni.cz/>

Děkuji za pozornost!

Jan Snopek

jan.snopek@socialnibydeni.org

www.socialnibydeni.org