



# Výsledky šetření „obecní bydlení“

Zpracovatel:

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení  
Ministerstvo pro místní rozvoj  
Listopad 2023, Praha



Bydlení  
pro život



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Výsledky šetření „obecní bydlení“

Listopad 2023

## Autoři analýzy:

Veronika Marianovská / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

Vojtěch Kuna / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

Anna Hájková / Oddělení koncepce dostupného bydlení / Ministerstvo pro místní rozvoj

Jakub Švec / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

## Autoři dotazníku a sběr dat:

Svaz měst a obcí České republiky

## Grafické zpracování:

Kreatorium.cz

©2023 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena

## Obsah

Manažerské shrnutí	4
Úvod	6
I. Metodika šetření a struktura vzorku	8
II. Stav bytového fondu a jeho využití	10
III. Plánovaná výstavba a připravenost projektů	14
IV. Praxe obcí v souvislosti s pronájmem bytů	22
V. Nástroje podpory v bydlení využívané obcemi a jejich kapacity	30
Poradenství v oblasti bydlení	30
Garance soukromým pronajímatelům	32
Kontaktní místa pro bydlení	35
VI. Vytvoření typologie obcí	39
Závěr	42
Plánované programy a legislativní změny Ministerstva pro místní rozvoj ČR	44
Národní plán obnovy	44
Zákon o podpoře v bydlení	45

# Manažerské shrnutí

**Šetření provedlo MMR ve spolupráci se SMOČR mezi obcemi s rozšířenou působností a obcemi s pověřeným úřadem.**

Cílem bylo získání zpětné vazby k aktuálně řešeným otázkám bytové politiky: ke stavu a využití obecních bytových fondů a k potřebě investic, k úpravě nájemních vztahů a k nástrojům připravovaného zákona o podpoře v bydlení. Participovalo 242 obcí z uvedené skupiny, což tvoří přibližně 60 %. Vzorek byl reprezentativní z hlediska regionálního rozložení i velikostních skupin obcí. V zapojených obcích žije celkem 43 % populace (SLDB 2021).

**Obce svůj bytový fond využívají nejčastěji pro běžné nájemní bydlení, bydlení pro seniory, sociální bydlení, služební byty a byty pro potřebné profese a jako startovací byty pro mladé.**

Naprostá většina obecních bytů se nachází ve větších obcích (nad 10 tis. obyvatel), 90 % z nich je v obcích s rozšířenou působností. 3/4 obcí si bytový fond spravuje samo nebo pomocí příspěvkové organizace, 1/4 využívá služeb soukromých správcovských firem.

**Téměř 70 % obcí považuje svůj bytový fond za nedostatečný, a stejný podíl obcí má zájem o další bytovou výstavbu.**

Stavět chtějí především větší obce, které už nějaký bytový fond mají, naopak nižší zájem je u menších obcí. Účel výstavby by byl podobný jako u stávajícího fondu, s větší preferencí startovacích bytů pro mladé.

**Pouze menší část obcí má s bytovou výstavbou nějaké aktuální zkušenosti, a menší je také podíl obcí, které v realizaci výstavby podnikají nějaké konkrétní kroky.**

V návaznosti na zájem o novou výstavbu uvedlo 42 % obcí, že má pro takovou stavbu vytipovaný pozemek, 25 % disponuje již schváleným závěrem, 18 % má platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení a 3 % má zadánu zakázku na zhotovitele stavby. Přibližně 35 % obcí realizovalo od roku 2015 nějakou bytovou výstavbu. Od roku 2015 bylo také rekonstruováno asi 5 % bytů v obecních bytových fondech; celkový podíl obecních bytů, které jsou neobydleny z důvodu špatného stavu, je přibližně 3 %.

**Asi 60 % obcí využívá krátkodobé nájemní smlouvy, především jako pojistku proti nesolventním a nesolidním nájemcům.**

Nejčastěji jsou používány smlouvy na 3-6 měsíců. Část obcí je aplikuje u vybraných skupin nájemníků (se splátkovým kalendářem, a nižšími příjmy apod.), část obcí je aplikuje plošně u nových nájemníků jako období zkušební období, po kterém jsou uzavírány smlouvy na delší dobu.

**Každoročně je ukončováno přibližně 9 % nájmu ze strany pronajímatele.**

V polovině obcí nedochází k případům soudního vyklizení bytů, ve zbylé části jde většinou o 1-2 případy ročně. Děje se tak častěji u obcí, které využívají krátkodobé nájemní smlouvy.

**80 % obcí uvedlo, že evidují dluh na nájemném.**

Medián uváděného dluhu na nájemném v jedné obci představuje 600 tis. Kč (průměr je 6,4 mil. Kč na obec). Asi 10 % dluhů se týká osob v bytové nouzi.

**4/5 obcí poskytuje obyvatelům nějakou formu poradenství v oblasti bydlení.**

Pouze u asi 10 % obcí jde o poradenství specializované na bydlení, v ostatních případech je pomoc poskytována v rámci sociální práce. Častěji a intenzivněji poskytují poradenství obce, v nichž je vyšší míra bytové nouze.

**55 % obcí s rozšířenou působností (ORP) by mělo zájem o zřízení Kontaktního místa pro bydlení, a 34 % by zvažovalo poskytování garancí soukromým pronajímatelům bytů. Jde o dva důležité nástroje připravovaného Zákona o podpoře v bydlení.**

Obce by o využití těchto nástrojů měly zájem za předpokladu, že by byly definovány zákonem a že by náklady byly hrazeny státem. Nástroje podporují především ty obce, kde je vyšší míra bytové nouze a které zároveň poskytují poradenství v oblasti bydlení apod. Podpora u obcí II. typu je o něco nižší než u ORP.

# Úvod

Předkládaný průzkum byl realizován Ministerstvem pro místní rozvoj ve spolupráci se Svazem měst a obcí ČR mezi obcemi II. a III. typu.

Cílem průzkumu bylo získání informací a zpětné vazby od obcí k některým problémům a otázkám politiky bydlení, kterými se Ministerstvo pro místní rozvoj aktuálně zabývá.

Konkrétně šlo o následující 3 okruhy:

- 📌 správa bytového fondu, investiční programy k podpoře výstavby a rekonstrukcí
- 📌 právní úprava nájemních vztahů
- 📌 příprava zákona o podpoře v bydlení

Na průzkumu participovalo celkem 242 obcí, což představuje přibližně 60% podíl z celkového počtu obcí z uvedených kategorií. Získaný vzorek je reprezentativní z hlediska velikosti obcí a jejich regionálního rozložení.

Zúčastněné obce vlastní celkem cca 150 tis. bytů. Ty se nacházejí především ve větších městech (90 % jich bylo v ORP).



# I. Metodika šetření a struktura vzorku

Šetření bylo připraveno a provedeno Ministerstvem pro místní rozvoj ve spolupráci se Svazem měst a obcí ČR. Výzkumným nástrojem byl strukturovaný dotazník s uzavřenými i otevřenými otázkami, který respondenti vyplňovali v on-line prostředí.

Dotazník byl spolu s doprovodnou informací rozeslán Svazem měst a obcí ČR všem obcím II. a III. typu. Osloveni byli primárně starostové a primátoři, žádost byla zaslána také na podatelny obecních úřadů, přičemž nebylo primárně určeno, kdo má dotazník za obec vyplnit. Upozornění na dotazník bylo také obsaženo v různých tematických newsletterech apod.

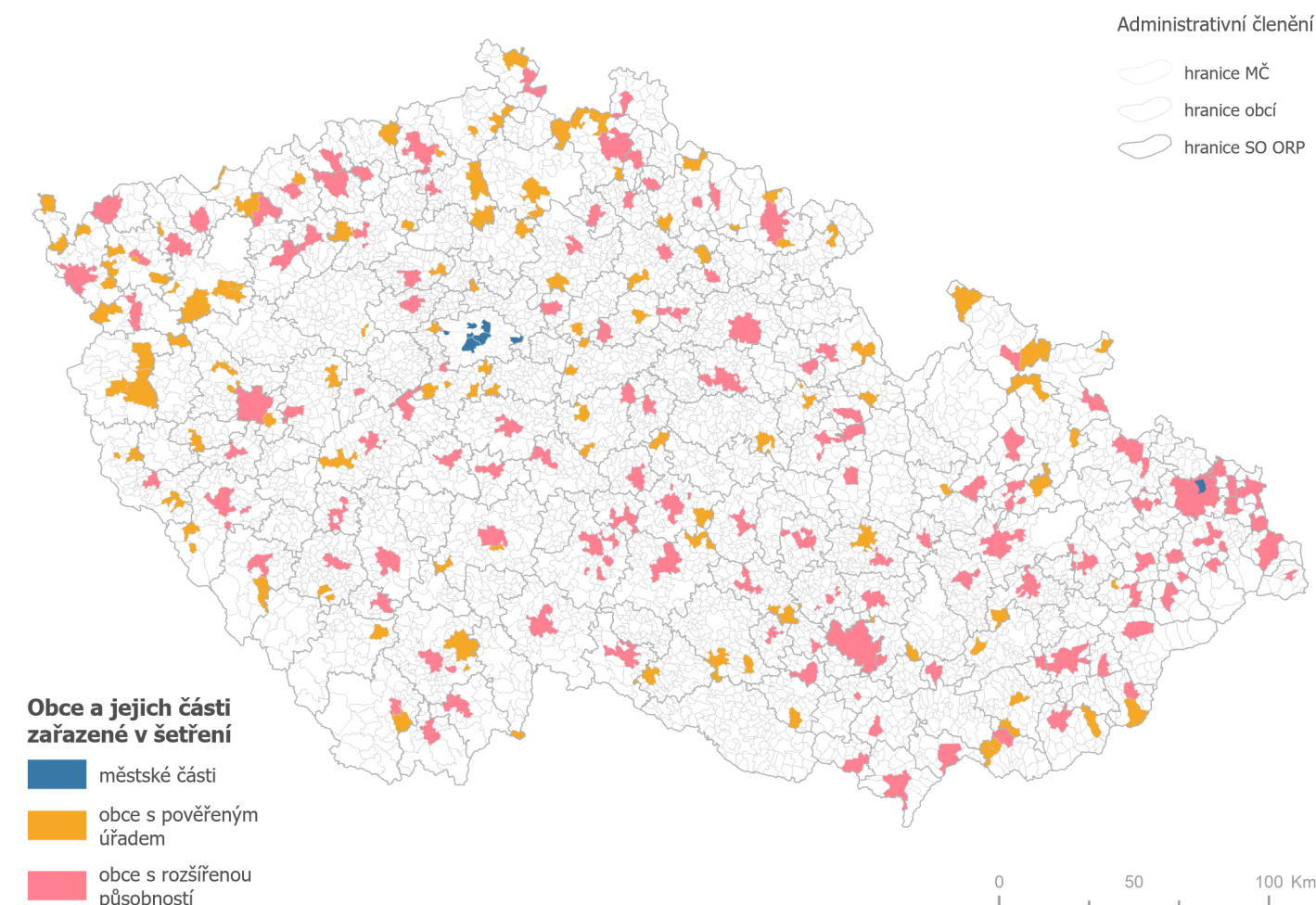
Samotný sběr dat pak proběhl v termínu **24. března až 31. března 2023**.

Celkem bylo osloveno 389 obcí a 22 městských částí hl. m. Prahy.

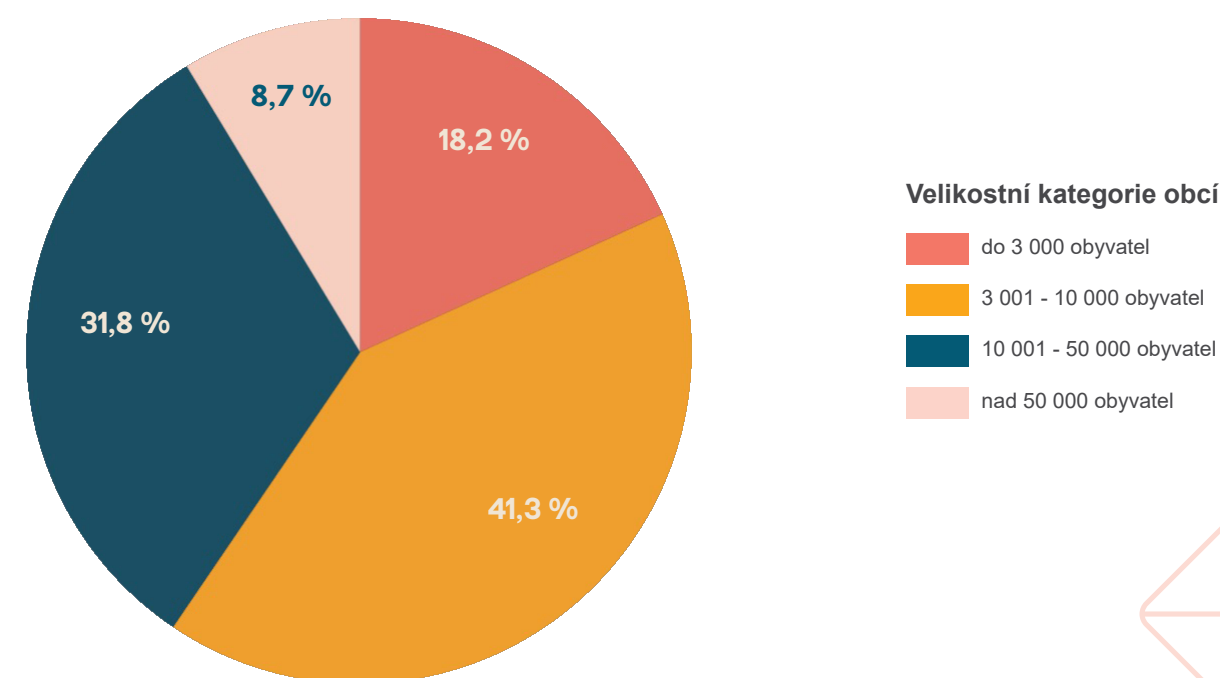
Celkem se šetření **zúčastnilo 242 obcí**, z toho 134 obcí s rozšířenou působností (včetně 7 městských částí Prahy), a 108 obcí s pověřeným úřadem (včetně 1 městského obvodu města Ostrava). Celková návratnost dotazníku tak činila více než 60 %, a byla obdobná u ORP i u POU. V Praze vzorek pokrývá přibližně třetinu správních obvodů. Obce zahrnuté do průzkumu jsou znázorněny na Obrázku č. 1.

Při pohledu na velikostní kategorie obcí bylo do šetření zahrnuto nejvíce obcí s 3 tis. až 10 tis. obyvateli, dále obce s 10 až 50 tis. obyvateli. Obcí nad 50 tis. obyvatel je ve vzorku přibližně 8 % (21 obcí) a z kategorie nejmenších obcí bylo dotázáno 44 obcí (Obrázek 2). Rozložení vzorku je v případě ORP mírně nadhodnocené v kategorii nad 50 tis. obyv., mírně nižšího podílu naopak dosahuje v případě kategorie obcí mezi 3 a 10 tis. obyvateli. U obcí s pověřeným úřadem obsahuje vzorek odpovědí nižší počet obcí v kategorii mezi 10 a 50 tis., naopak mírně vyšší počet obcí se oproti reálnému rozložení obcí v republice nachází v kategorii do 3 tis. obyvatel. Mírně nadreprezentován je počet obcí v Karlovarském, Moravskoslezském a Ústeckém kraji, naopak mírně podprůměrné je pokrytí v Praze a Pardubickém kraji. Celkově je tak možné považovat vzorek z hlediska regionálního rozložení a velikostních skupin obcí za reprezentativní.

Obrázek 1: Obce zařazené do průzkumu obecního bydlení (SMO ČR a MMR ČR 2023)



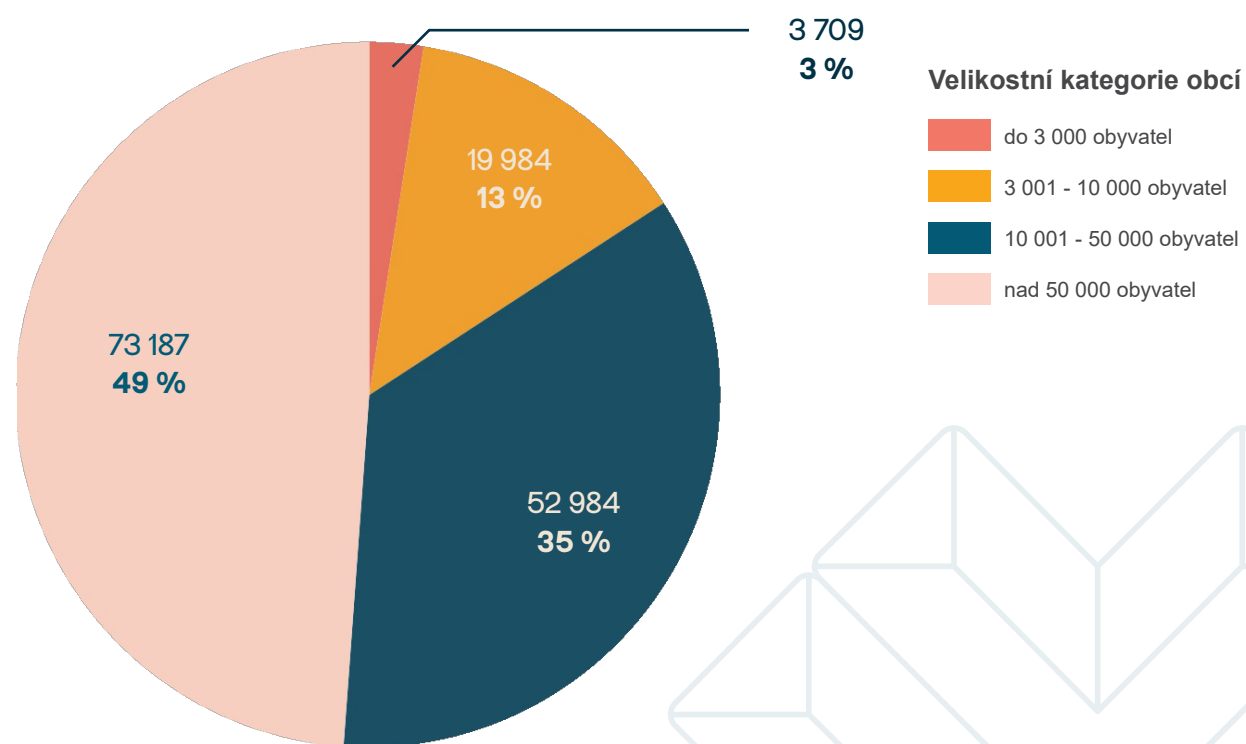
Obrázek 2: Rozložení odpovědí zúčastněných obcí podle velikosti kategorií obcí



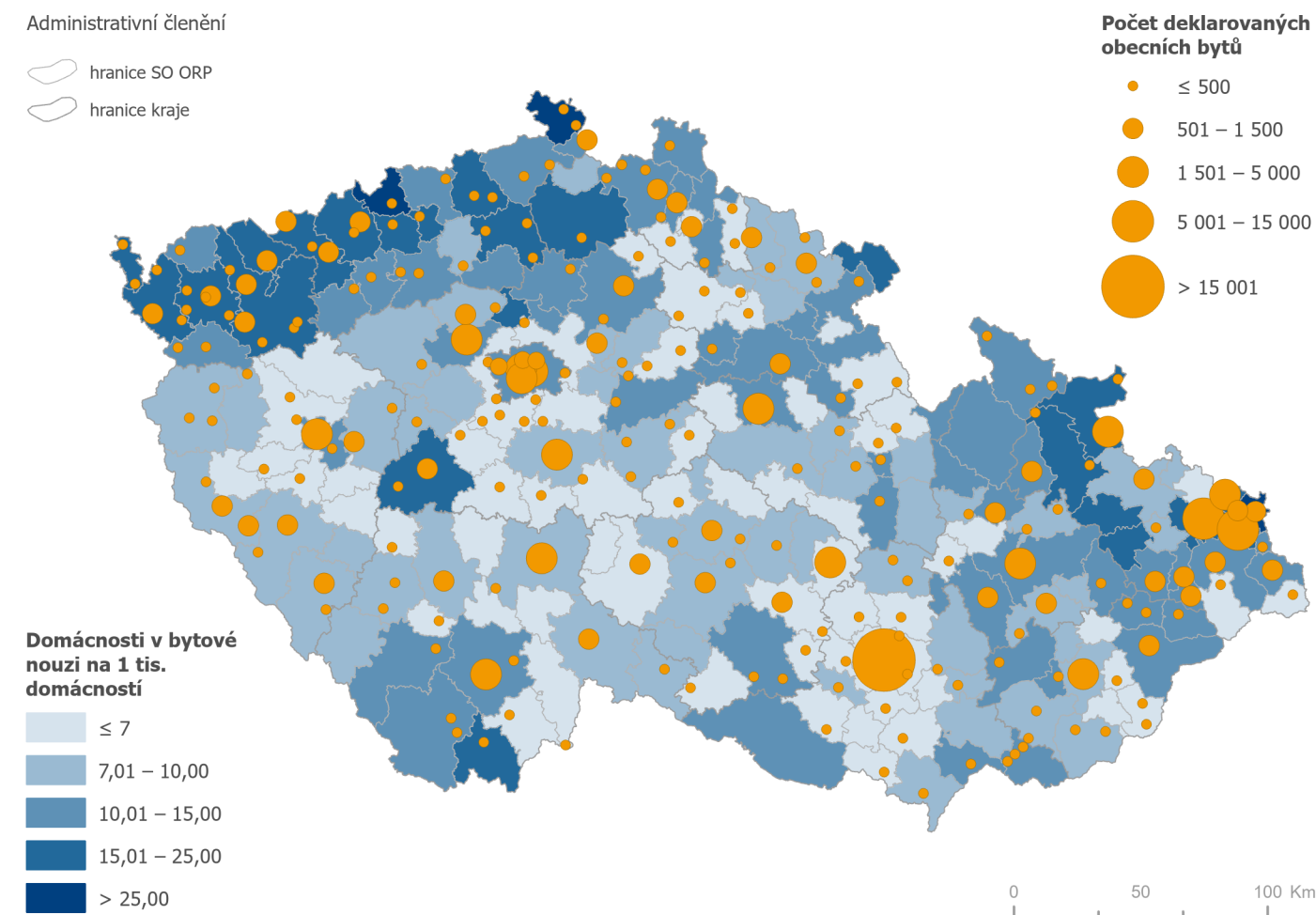
## II. Stav bytového fondu a jeho využití

Celkem se ve **242 zúčastněných obcích** nacházelo v roce 2023 necelých **150 tis. obecních bytů**. Téměř 50 % těchto bytů je v obcích s více než 50 tis. obyvateli, další třetina poté v obcích s 10 až 50 tis. obyvateli. V obcích s rozšířenou působností se nachází 90 % těchto bytů. Podrobnější vyhodnocení počtu bytů a jejich regionálního rozložení je znázorněno v obrázcích 3 a 4.

Obrázek 3: Podíl obecních bytů podle velikosti obce



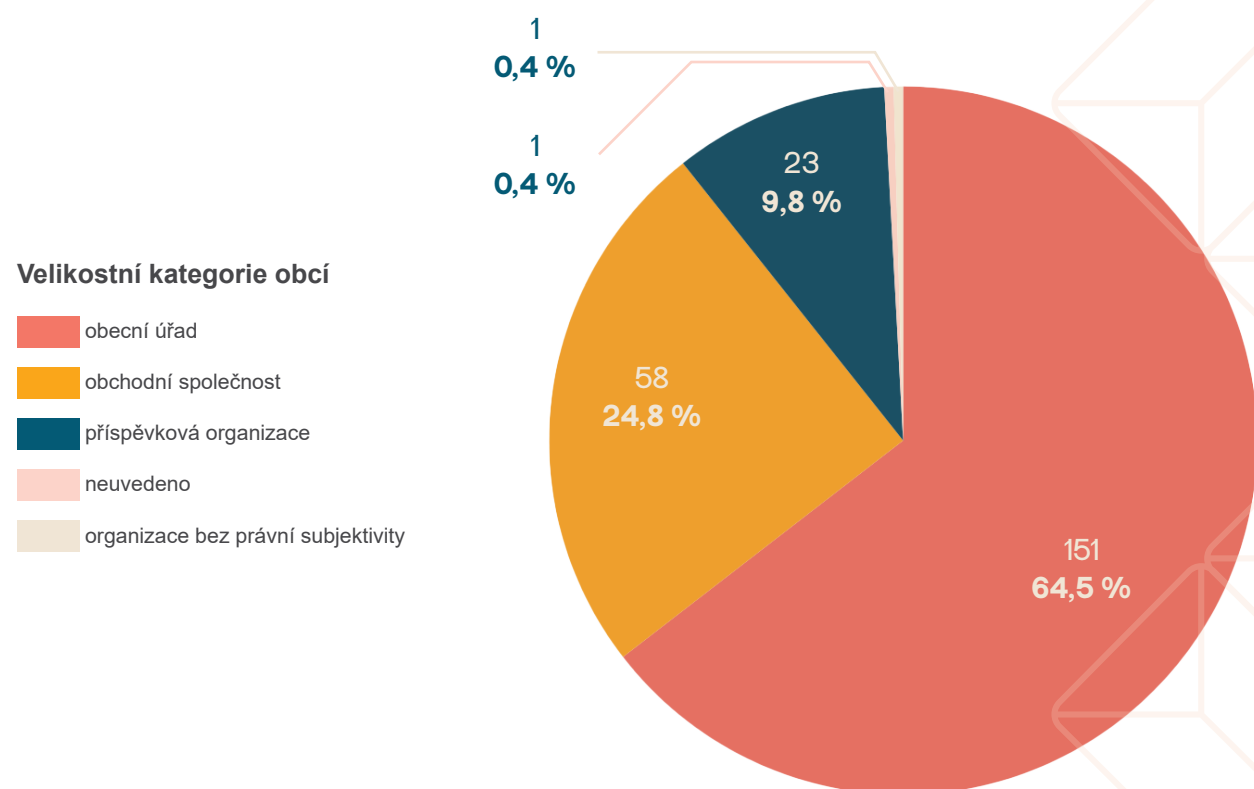
Obrázek 4: Počet obecních bytů deklarovaných zúčastněnými obcemi



Více než 60 % obcí si svůj bytový fond spravuje sama, necelá čtvrtina využívá na správu obecního bytového fondu obchodní společnost (soukromá správcovská firma). Příspěvkové společnosti spravují byty obcí zhruba v 10 % případů. Významně častější je využití obchodní společnosti pro správu bytů v případě ORP, naopak POU využívají mírně častěji ke správě vlastní obecní úřad, zároveň ale tyto obce disponují menším bytovým fondem, zpravidla do 500 bytů (Obrázek 5)<sup>1</sup>. V případě většího obecního bytového fondu jsou jako správci častější obchodní společnosti. Obce s menším bytovým fondem spravují svůj bytový fond z větší části samy prostřednictvím obecního úřadu.

<sup>1</sup> Zjištění je důležité z hlediska připravovaného zákona o podpoře v bydlení. Příspěvky na obecní podporované bydlení by mělo být umožněno čerpat do všech nejčastějších forem správy obecních bytů.

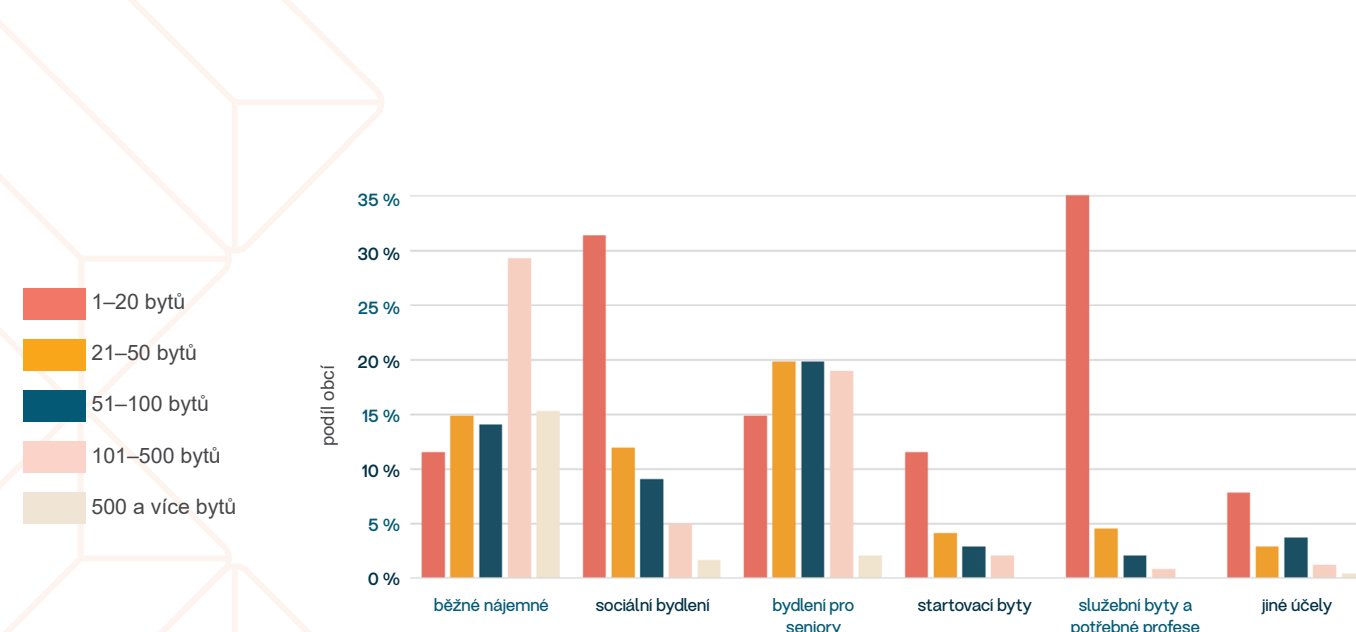
Obrázek 5: Počet obcí podle subjektu spravující bytový fond obce



**Velikostní kategorie obcí**

- obecní úřad
- obchodní společnost
- příspěvková organizace
- neuvedeno
- organizace bez právní subjektivity

Obrázek 6: Využití obecního bytového fondu podle jeho velikosti<sup>2</sup>



Pro běžné „**nezvýhodněné nájemní bydlení**“ využívá část svých bytů **85 % obcí** (206 obcí). Pro tento účel je využíváno největší množství bytů, téměř třetina obcí disponuje 100 až 500 byty, které pronajímá za běžné (nezvýhodněné) nájemné, 15 % obcí má pak těchto bytů více než 500 (Obrázek 6).

Druhou významnou skupinou bytů je **bydlení pro seniory**, které provozuje dotázaných **75 % obcí (183)**. Pětina obcí využívá pro tyto účely 100 až 500 bytů, pětina 51 až 100 bytů a další pětina 21 až 50 bytů. Více než 500 jich využívá pro bydlení seniorů zhruba 5 % dotázaných obcí.

Sociální bydlení je součástí bytové fondu u necelých **60 %** dotázaných obcí (143). Pro tento účel obce obecně využívají menší množství bytů, v 30 % obce deklarovaly 1-20 bytů, ve 12 % pak 21 až 50 bytů. Přibližně 10 % dotázaných obcí disponuje 51-100 sociálními byty.

Přibližně **40 %** využívá část svých bytů jako služební či pro potřebné profese (103 obcí). Tyto byty zaujímají spíše jednotky bytového fondu obcí. 35 % obcí uvedlo, že využívá 1-20 bytů pro tyto účely. Pětina obcí využívá spíše jednotky bytů jako **startovací byty**.

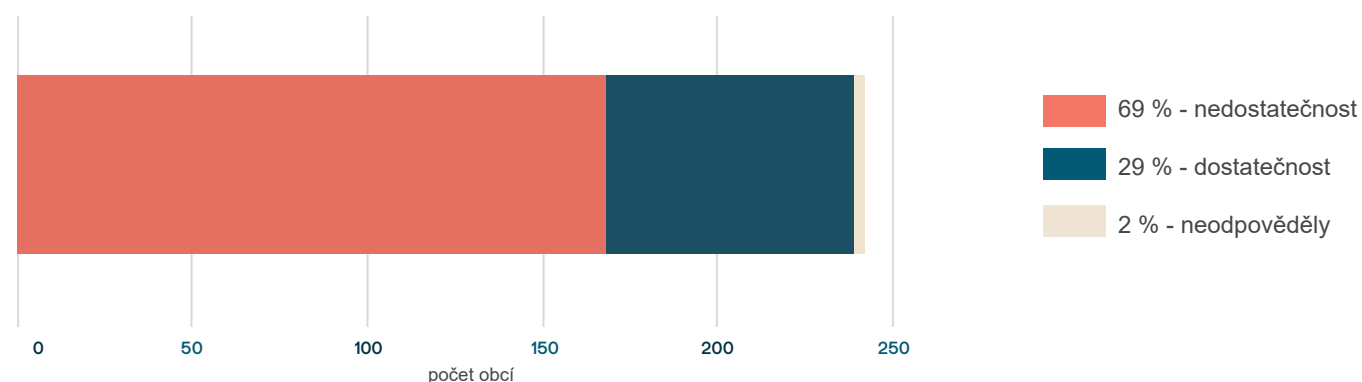
<sup>2</sup> Zahrnuty pouze obce, které uvedly, že disponují alespoň 1 bytem v jedné z kategorií.



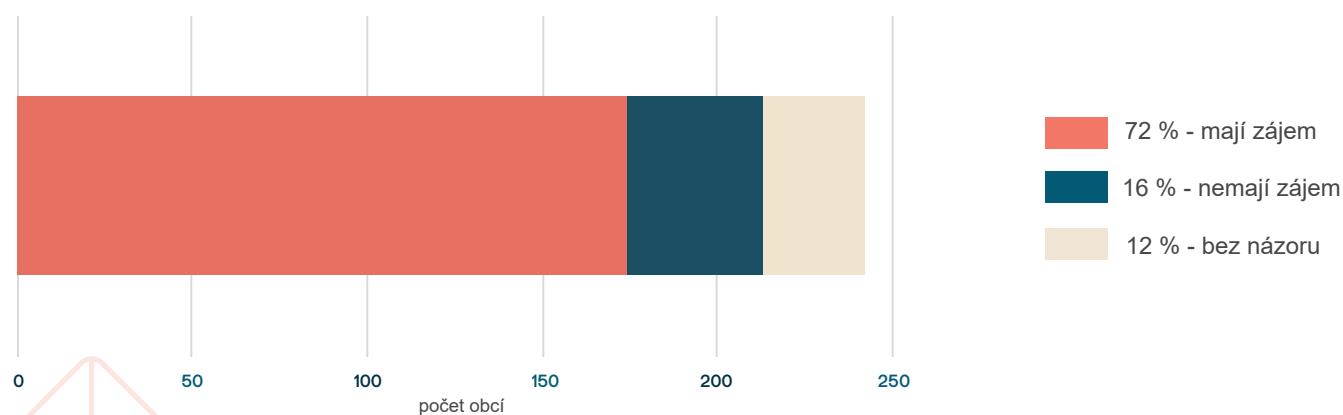
### III. Plánovaná výstavba a připravenost projektů

Téměř **70 %** zúčastněných obcí považuje svůj **obecní bytový fond za nedostatečný** (Obrázek 7). Mírně vyšší nedostatečnost bytového fondu je vnímána u nejmenších (do 3 tis. obyv.) a největších obcí (nad 50 tis. obyv.). **Zájem o další výstavbu má také přibližně 70 % obcí.** Obce, které vnímají svůj bytový fond jako nedostatečný, uvedly v 85 %, že by chtěly svůj bytový fond rozšířit, zároveň ale tento zájem vyjádřilo i 44 % obcí, které považují v současné době svůj bytový fond za dostatečný (Obrázek 8). Nezájem o rozšíření obecního bytového fondu vyjádřilo celkem 40 % obcí, které uvádějí, že jejich bytový fond je dostačující, a 7 % obcí, které jej považují za nedostatečný. Mezi těmi se jedná především o menší obce s POU a obce, které mají celkově menší zájem o využití dalších nástrojů podpory v bydlení.

Obrázek 7: Hodnocená dostatečnost stávajícího bytového fondu

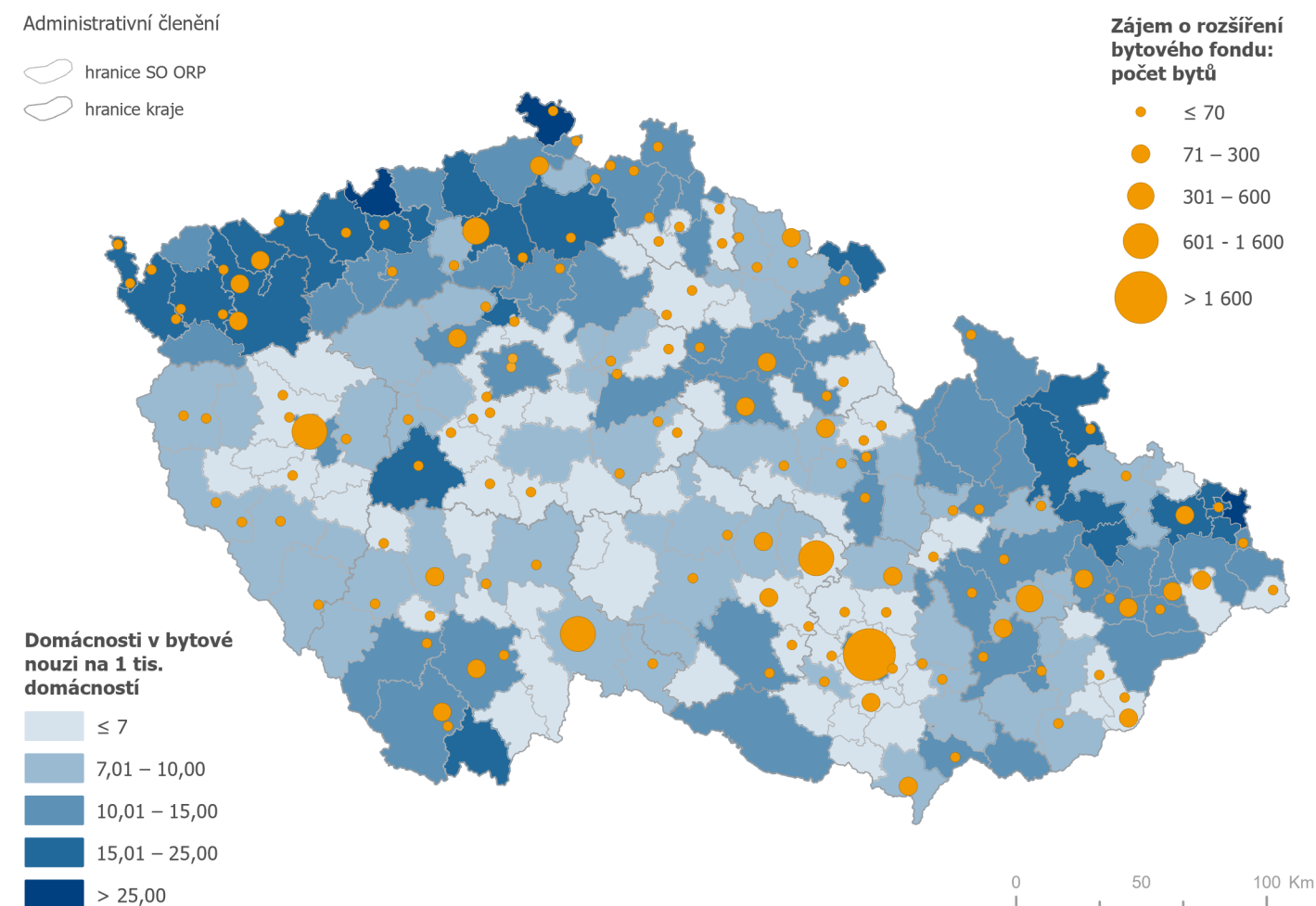


Obrázek 8: Zájem o výstavbu / rekonstrukci pro rozšíření bytového fondu



Celkem mají obce zahrnuté v šetření zájem rozšířit svůj bytový fond o 14 tis. bytů. Rozložení je znázorněno v obrázku 9, společně s intenzitou bytové nouze v daném území na 1 000 obyvatel.

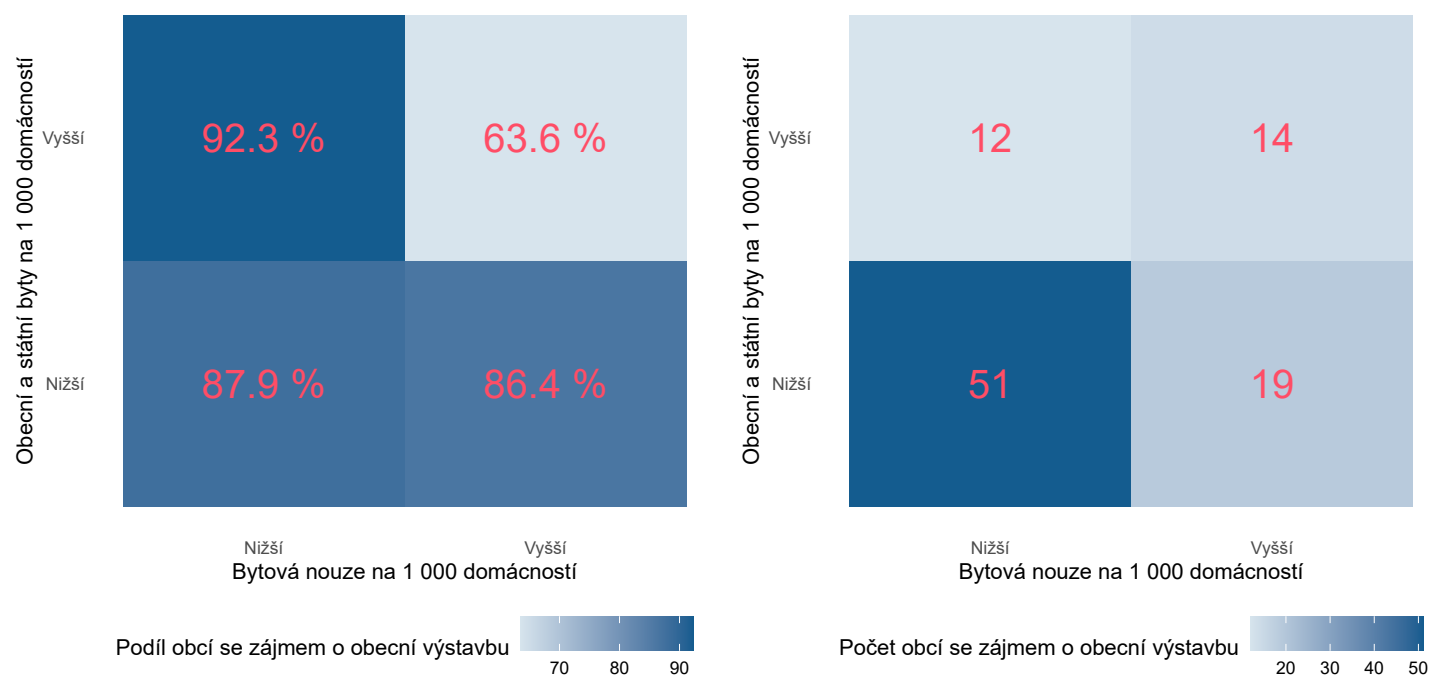
Obrázek 9: Zájem obcí o výstavbu bytů či rekonstrukci nebytových prostor



Nejvíce obcí se zájmem o rozšíření bytového fondu připadá na obce s nižším obecním bytovým fondem a zároveň nižší mírou bytové nouze<sup>3</sup>, z celkového počtu zúčastněných obcí z tohoto segmentu se jedná o 88 % obcí. Celkem 19 obcí se zájmem o bytovou výstavbu se nachází v kvadrantu s vyšší mírou bytové nouze a zároveň nižším relativním počtem obecních bytů, z celkového počtu dotazovaných obcí v této kategorii se jedná o 87 % obcí. Nejvyšší podíl obcí, které chtějí rozšířit svůj bytový fond, se nalézá ve skupině obcí s vyšším relativním počtem obecního bytového fondu a zároveň nižší mírou bytové nouze, jedná se ale zároveň o nejmenší absolutní počet obcí. Poslední kategorie zahrnuje obce s vyšší relativní mírou obecního bytového fondu a zároveň vyšší mírou bytové nouze, tzn. obce s potenciálně nedostačujícím bytovým fondem. V této kategorii má zájem o rozšíření bytového fondu celkem 14 obcí, což představuje 64 % z celkového počtu dotázaných obcí v této kategorii (Obrázek 10).

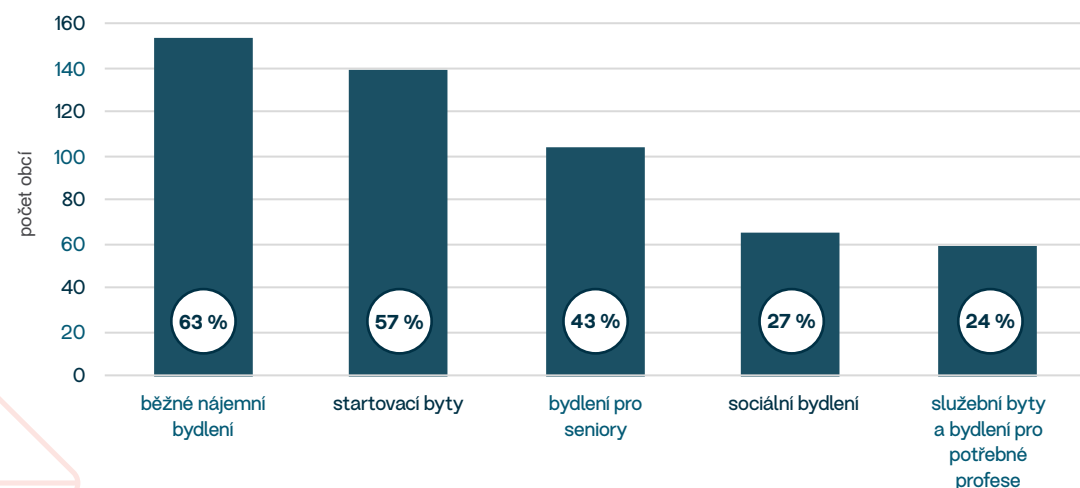
<sup>3</sup> V bytové nouzi se nacházejí domácnosti, které nemají bydlení, jsou bezprostředně ohroženy vyklizením bytu a okamžitým vystěhováním, žijí v nevhovujících prostorách, u příbuzných či známých, přičemž nemají jinou možnost a současně nejsou schopni vyřešit situaci samostatně. Podrobná definice (a zdroj citace): <https://socialnibydeni.org/slovník-pojmu/bezdomovectví-a-bytova-nouze>.

Obrázek 10: Podíl a počet obcí se zájmem o bytovou výstavbu podle velikosti obecního bytového fondu a bytové nouze v ORP



Z celkového počtu obcí, které plánují budoucí výstavbu (90 % odpovědí), plánuje většina výstavbu pro běžné nezvýhodněné nájemné, pro tento účel chce vystavět byty přes 60 % obcí. Druhým nejčastějším využitím je sociální bydlení, pro které hodlá využít nový bytový fond 57 % obcí. Bydlení pro seniory plánuje postavit celkem 43 % dotázaných obcí. Přibližně čtvrtina obcí dále chce postavit bydlení pro mladé (startovací byty) a služební byty či byty pro potřebné profese (Obrázek 11). Téměř 3/4 obcí, které chtějí rozšířit svůj bytový fond, chtějí novou výstavbu využít na 2 a více typů. Nejčastěji se jedná o kombinace 2 druhů využití, pětina obcí chce byty využívat pro kombinaci třech typů, 5 % obcí by využila u nové výstavby všechny uvedené typy bydlení.

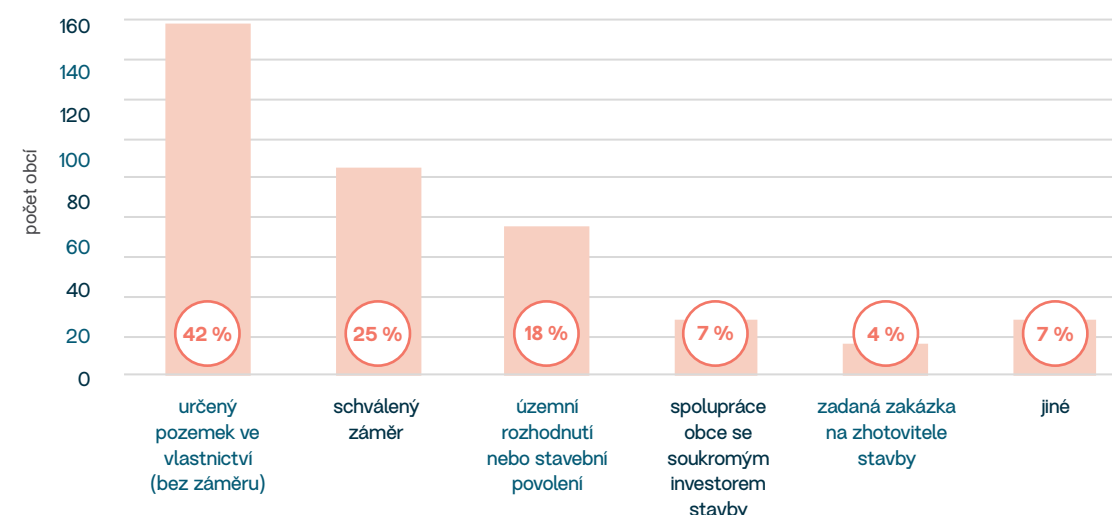
Obrázek 11: Účel plánované výstavby (bylo možné označit více odpovědí) <sup>4</sup>



<sup>4</sup> Zahrnuty pouze odpovědi obcí, které na otázku odpověděly (220 obcí).

Vlastní pozemek, zatím bez konkrétního záměru, má vytipovaný pro budoucí stavbu 42 % obcí z těch, které vyjádřily záměr stavět. Čtvrtina obcí disponuje již schváleným záměrem pro budoucí výstavbu a 18 % disponuje územním rozhodnutím či stavebním povolením. Spolupráci se soukromým investorem stavby plánuje 7 % dotázaných obcí a 4 % obcí mají již zadanou zakázku na zhotovitele stavby (Obrázek 12). V kategorii „jiné“ obce uvádějí nejčastěji zpracovanou nebo zpracovávanou studii nebo plány rekonstrukce namísto výstavby.

Obrázek 12: Počet obcí s projekty v různé fázi projektové přípravy <sup>5</sup>



Zúčastněné obce disponují celkem 38 projekty výstavby s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením, v těchto projektech je souhrnně plánováno přes 1 tis. bytových jednotek v celkové hodnotě 4 mld. Kč. Nejvíce bytových jednotek je plánováno v obcích mezi 10 a 50 tis. obyvatel, v průměru největší projekty jsou v obcích nad 50 tis. obyvatel, kde jsou naplánovány 4 projekty s celkem 255 bytovými jednotkami v přibližné hodnotě 1 mld. Kč (Tabulka 1).

Tabulka 1: Plánovaná výstavba u projektů s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením podle velikostní kategorie obcí

počet obyvatel v obci	počet projektů	počet bytových jednotek	odhadovaná investice v mil. Kč
do 3 000 obyvatel	7	119	2 056
3 001 - 10 000	14	260	948
10 001 - 50 000	13	501	375
nad 50 000 obyvatel	4	255	1 000
<b>celkem</b>	<b>38</b>	<b>1 135</b>	<b>4 379</b>

<sup>5</sup> Zahrnuje pouze odpovědi obcí, které vyjádřily plán výstavby či rekonstrukce (32 obcí uvedlo, že žádný záměr nemají).

Pozastaveného soukromého projektu, který by mohl být dokončen za finančního přispění obce, si je vědomo celkem 21 obcí. Bližší informace uvedlo jen velmi malé množství obcí, jedná se o dva projekty výstavby bytových domů a jedno nedokončené hotelové zařízení. Několik obcí uvedlo, že si je vědomo nedokončených projektů na svém území, ale nijak s touto informací dále nepracují.

Celkem se od roku 2015 postavilo 2 010 bytů v 84 zúčastněných obcích. Zkušenost s výstavbou tak má přibližně 35 % obcí zahrnutých do dotazníkového šetření. Necelých 37 % obcí, které mají zájem v budoucnosti na svém území stavět, již na svém území od roku 2015 postavilo nějaký bytový projekt (Tabulka 3). Více bytů, které zúčastněné obce uvedly, se od roku 2015 postavilo ve větších obcích, v obcích na 50 tis. obyvatel se postavilo celkem 874 bytových jednotek, naopak nejméně bylo postaveno v obcích do 3 tis. obyvatel (Tabulka 2).

Tabulka 2: Počet bytových jednotek vystavěných v zúčastněných obcích od roku 2015

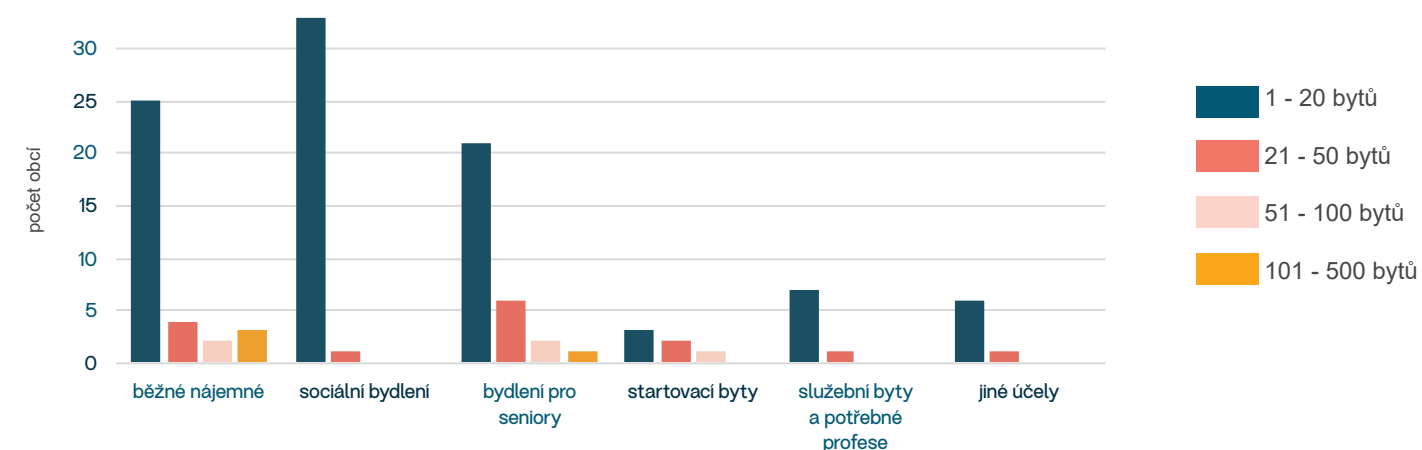
počet obyvatel v obci	součet	průměr	Medián	podíl [%]
do 3 000 obyvatel	119	10,8	10	5,9
3 001 - 10 000	436	12,1	10	21,7
10 001 - 50 000	581	20,8	20	28,9
nad 50 000 obyvatel	874	97,1	40	43,5
<b>celkem</b>	<b>2 010</b>	<b>23,9</b>	<b>15</b>	<b>100</b>

Tabulka 3: Počet obcí, které uvedli zájem o výstavbu a počet a podíl obcí, které od roku 2015 postavily nějaké bytové jednotky na svém území

	zájem o výstavbu			celkem obcí
	ano	ne	jiné / nevím	
zájem o výstavbu	179	29	39	242
zkušenost se stavbou	64	7	13	84
podíl obcí se zkušeností	37 %	24 %	33 %	35 %

Nejčastěji obce od roku 2015 stavěly byty pro běžné nájemné, a to jak velké bytové domy se 100 až 500 byty, tak množství projektů do 20 bytů. Druhým nejčastějším typem bylo sociální bydlení, které se realizovalo spíše menšími projekty do 20 bytů a bydlení pro seniory, kde se realizovaly i větší projekty nad 50 bytů. Celkově 8 obcí vystavělo startovací byty pro mladé a 8 obcí služební byty, a to převážně v projektech o velikosti do 20 bytů (Obrázek 13).

Obrázek 13: Účel výstavby bytů od roku 2015 podle velikostních kategorií bytů



Od roku 2015 rekonstruovaly dotazované obce celkem 7 600 bytů v průměru za 225 tis. Kč, což odpovídá přibližně 5 % obecního bytového fondu těchto obcí. V absolutních číslech rekonstruovaly obce se zájmem o další výstavbu bytů více, nicméně podíl je u obou skupin podobný. Vyšší podíl rekonstrukcí na celkovém bytovém fondu vykazují obce, které si nejsou s další výstavbou zatím jisté (Tabulka 4).

Tabulka 4: Údaje o rekonstrukci bytů a celkovém bytovém fondu podle zájmu o další výstavbu v obciw

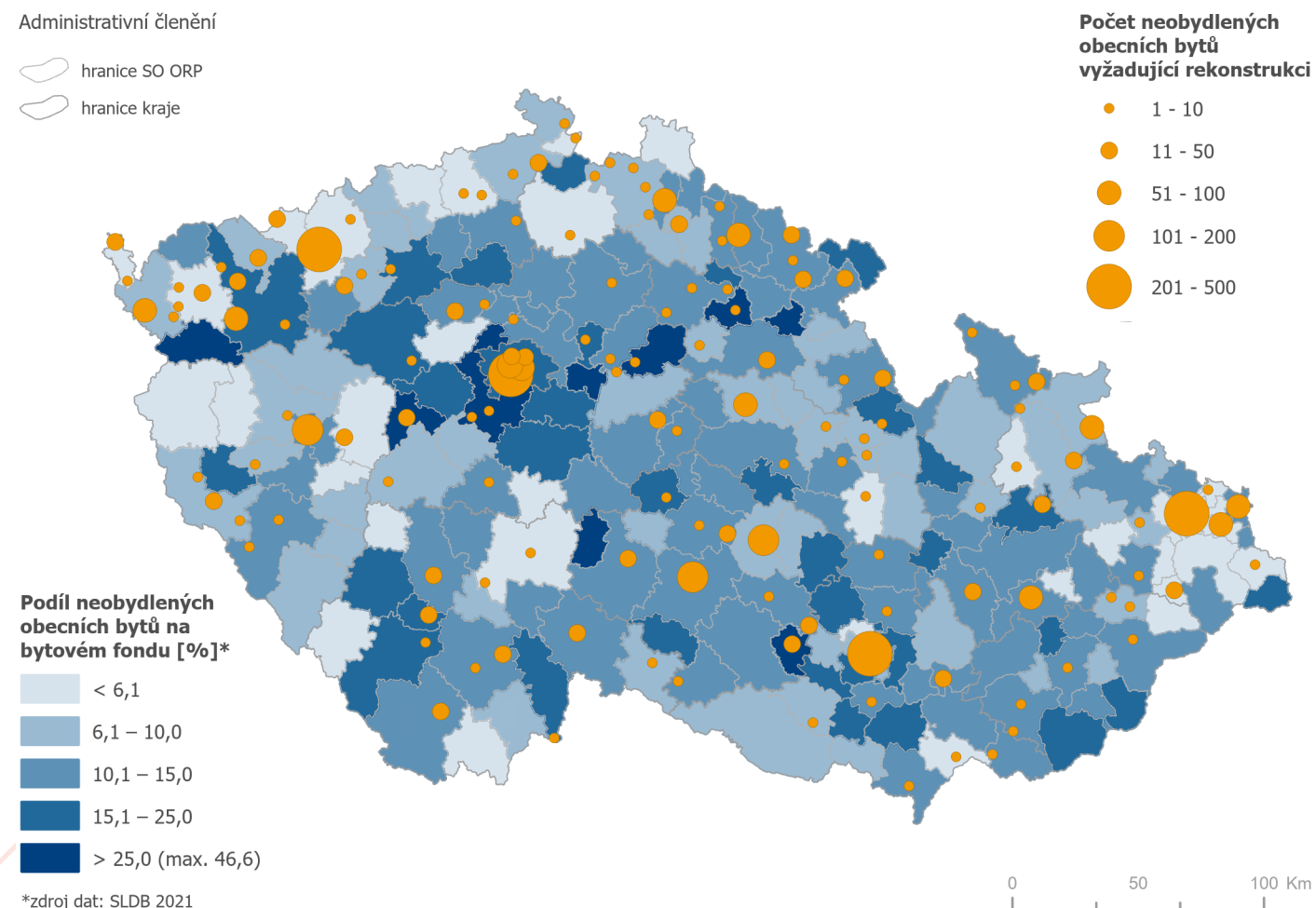
	zájem o výstavbu			celkem
	ano	ne	jiné / nevím	
počet rekonstruovaných bytů od roku 2015	5 250	1 248	1 105	7 603
investice do rekonstrukce (v tis. Kč)	167	35	23	225
celkový deklarovaný počet obecních bytů v roce 2023	108 300	28 310	13 254	149 864
podíl rekonstruovaných bytů na deklarovaném obecním bytovém fondu	4,8 %	4,4 %	8,3 %	5,1 %



Počet **neobydlených bytů z důvodu špatného stavu** čítá přibližně **3 % bytového fondu** zúčastněných obcí. Celkem se jedná o necelých **5 tis. bytů**<sup>6</sup> (Tabulka 5). Vyšší podíl těchto bytů mají ve svém fondu obce, které uvedly zájem o budoucí rozšíření bytového fondu (3,5 %). U obcí, které neplánují rozšíření svého bytového fondu, se jedná přibližně o 600 neobydlených bytů (2 %). Zbytek dotázaných obcí, které zatím nejsou ohledně další výstavby či rekonstrukci rozhodnuty, disponují necelými 350 neobydlenými obecními byty (2,6 %).

Vyšší zájem o výstavbu sociálního bydlení mají obce, které již sociální bydlení poskytují. Přibližně třetina z obcí, které poskytují sociální bydlení a vykazují vyšší míru bytové nouze, má o další výstavbu sociálních bytů zájem. Jen pětina z těch obcí, které vykazují vyšší míru bytové nouze a zároveň v současné době sociální bydlení neposkytují, vyjadřuje zájem o výstavbu tohoto druhu bydlení (Obrázek 15). Obecně je tak možné shrnout, že v menší míře mají zájem o stavbu sociálního bydlení ty obce, kde je míra bytové nouze vyšší. Obce, které zájem nemají, sice považují svůj bytový fond za nedostatečný, v relativním počtu bytů na tisíc domácností jich však mají více než obce, které o výstavbu zájem mají. Dále mají nižší zájem menší obce a také ty, které vyjadřují celkově nižší zájem o jiné nástroje podpory v bydlení (Obrázek 14).

Obrázek 14: Neobydlené obecní byty vyžadující rekonstrukci

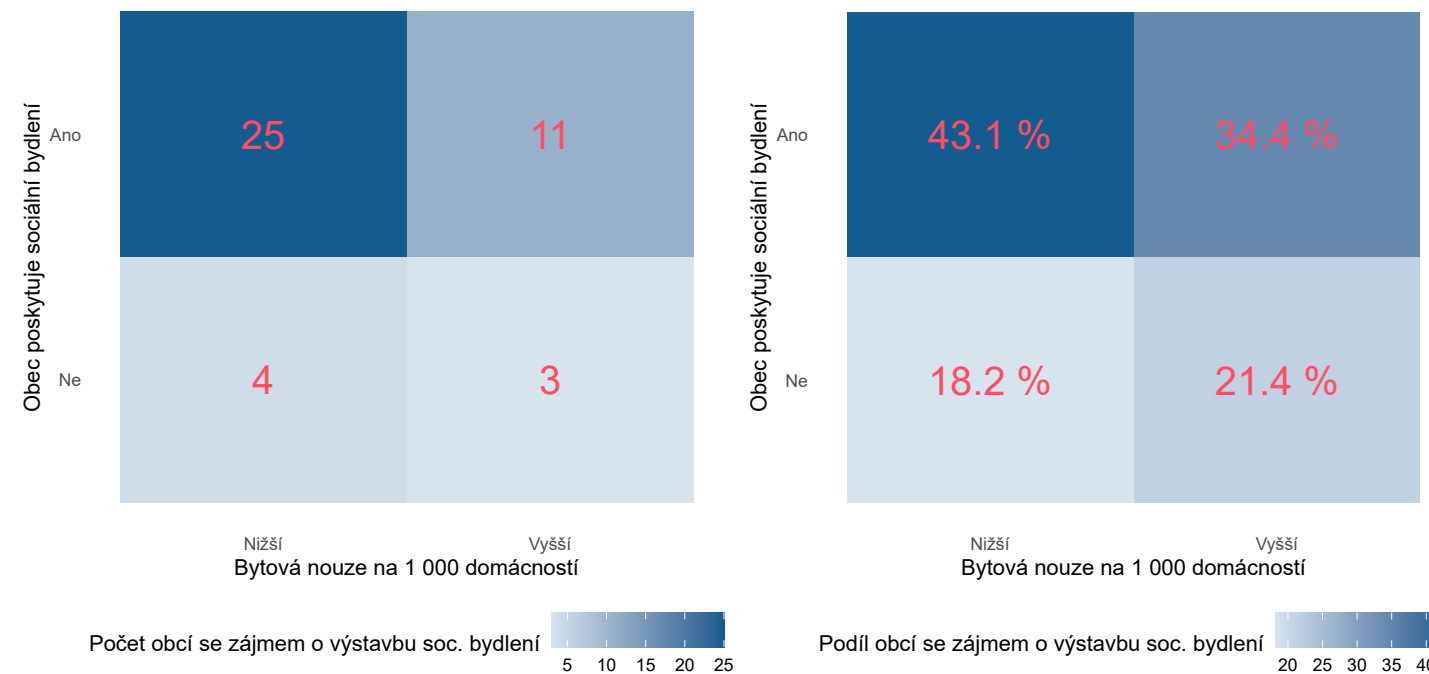


<sup>6</sup> Podle SLDB 2021 je v těchto obcích 6560 neobydlených bytů. V Brně je podle SLDB 4,1x více neobydlených bytů, v Ostravě naopak 0,8x méně. U větších měst mají byty ve správě i MČ, v SLDB je k bytům zahrnutý jako majitel i stát

Tabulka 5: Údaje o neobydlených obecních bytech a celkovém bytovém fondu podle zájmu o další výstavbu v obci

	zájem o výstavbu			celkem
	ano	ne	jiné / nevím	
<b>celkový deklarovaný počet obecních bytů v roce 2023</b>	108 300	28 310	13 254	<b>149 864</b>
<b>počet neobydlených bytů vyžadující rekonstrukci</b>	3 771	603	348	<b>4 722</b>
<b>podíl neobydlených bytů na deklarovaném obecním bytovém fondu</b>	3,5 %	2,1 %	2,6 %	<b>3,2 %</b>

Obrázek 15: Počet obcí se zájmem o výstavbu sociálního bydlení podle poskytování sociálního bydlení v obci a míry bytové nouze v ORP



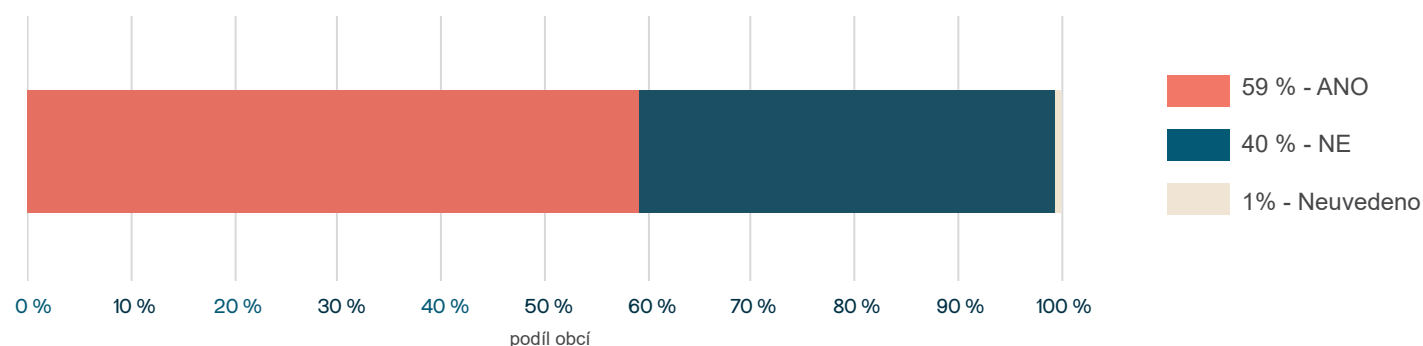
## IV. Praxe obcí v souvislosti s pronájmem bytů

V souvislosti s pronájmem bytů se šetření zaměřilo na nájmy uzavírané na krátké časové období (v řádu měsíců až jednoho roku)<sup>7</sup>. Východiskem při tvorbě dotazníku byla hypotéza, že pronajímatelé se uzavíráním smluv na dobu určitou chrání především před (jimi vnímaným) rizikem nesolventnosti či nesolidnosti nájemce.

Krátkodobé nájemní smlouvy využívá celkem necelých 60 % obcí (Obrázek 16). Jako hlavní důvody pro využívání krátkodobých smluv jsou obcemi nejčastěji uváděny problémy s platební morálkou nájemců či potřeba ověření platební morálky. V mnoha případech tak obce využívají různě dlouhé zkušební období, po kterém popřípadě následuje delší nájemní smlouva. Zkušební období je často využíváno obecně u nových nájemců. Část obcí využívá krátkodobých smluv pro určitou skupinu nájemníků jako jsou dlužníci se splátkovým kalendářem, obyvatelé s nižšími příjmy nebo celkově u skupiny sociálních bytů. Často uváděným důvodem také bývá ochrana proti poškození bytu či případné obavy z narušování soužití v domě. Výjimečně jsou zmiňovány např. krátkodobé smlouvy pro uprchlíky z Ukrajiny, či nová smlouva po předchozím ukončení nájmu.

Šetření ukazuje, že je praxe obcí nejednotná, minimálně u části nájemců je tedy k tomuto kroku přistupováno plošně, nikoli na základě existujících a zjištěných problémů s platební morálkou u dané domácnosti.

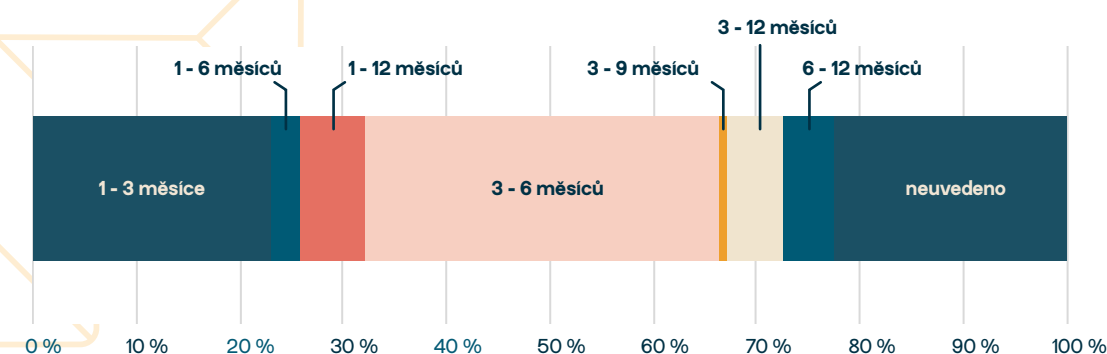
Obrázek 16: Využití nájemních smluv kratších než 1 rok



<sup>7</sup> Takové nájmy jsou v rozporu s požadavkem stability nájemního vztahu a navíc generují i další náklady související s častým stěhováním a reorganizací života.

Nejčastěji jsou krátkodobé nájemní smlouvy obcemi využívány na 3 nebo 6 měsíců. Nejkratší smlouvy na 1 až 3 měsíce využívají ve větší míře ORP, naopak smlouvy na 3-6 měsíců mírně častěji využívají POU. Pětina obcí na tuto otázku neodpověděla, i když uvedla, že krátkodobé smlouvy u vlastních pronájmů bytů využívají (Obrázek 17).

Obrázek 17: Kategorie délek krátkodobých smluv, u obcí využívající tyto smlouvy<sup>8</sup>



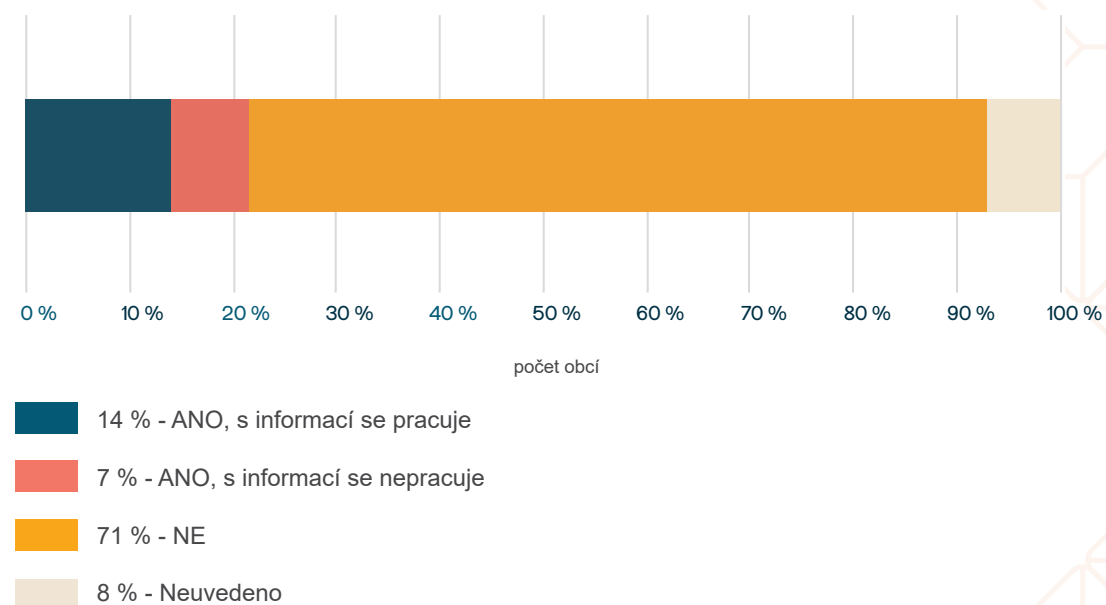
Dotazník se dále zabýval problematikou vyklizení bytu po ukončení nájmu a různých praxí obcí v této oblasti.

V současné době ustanovení § 340 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský soudní řád“ nebo „OSŘ“), stanoví, že pokud má dojít k výkonu rozhodnutí vyklizením nemovité věci, stavby, bytu nebo místnosti, soud vyrozumí povinného nejméně 15 dnů předem, kdy bude vyklizení provedeno, a vyrozumí o tom rovněž oprávněného a příslušný orgán obce. Příslušným orgánem obce se pak rozumí obecní úřad obce, na jejímž území se vyklizený objekt nachází. Obec, na jejímž území má člověk, jemuž hrozí ztráta bydlení, bydliště, se tak o této skutečnosti dozví a může v rámci svých možností poskytnout danému člověku vhodnou sociální pomoc. Předpokladem poskytnutí této pomoci pak je, že se o existenci potřebné domácnosti dozví a stane se tak včas.

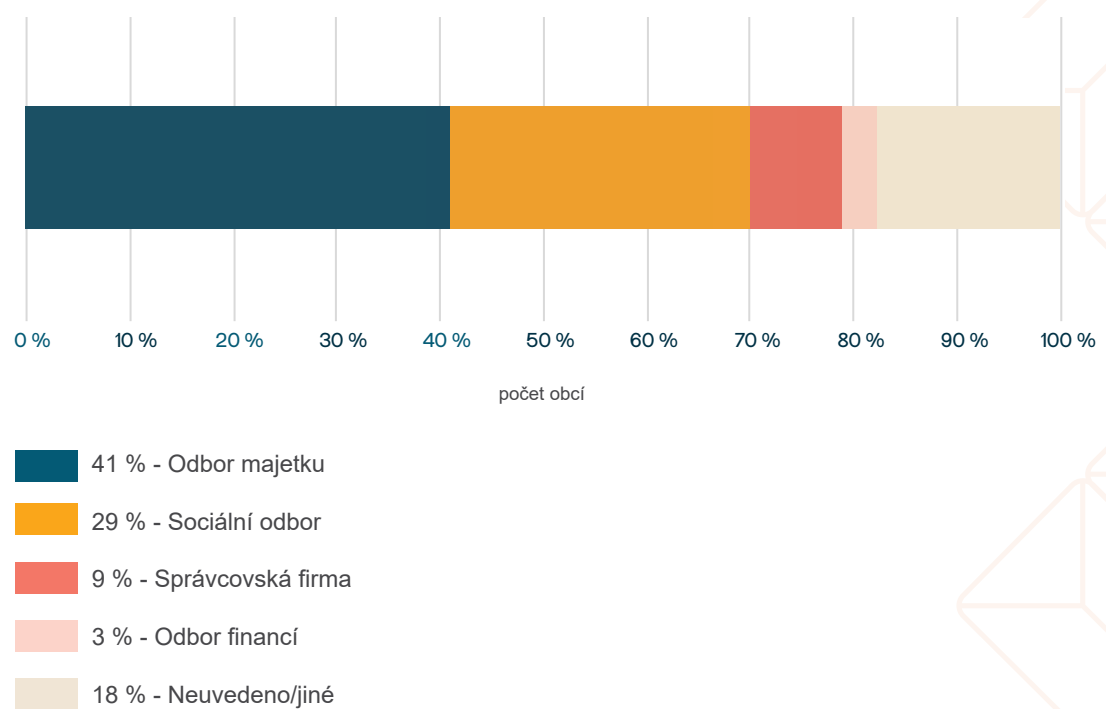
Významná většina obcí (71 %) uvádí, že informace od soudu o rozhodnutí o vyklizení nemovitosti, a tedy o nedobrovolném odchodu z bytu po (zejména) ukončení nájmu, nedostává. Menší část obcí (7 %) sice tuto informaci dostává, ale dále s ní nijak nepracuje. Přibližně 15 % obcí pak uvádí (20 % ORP a 6 % POU), že danou informaci dostává a dále s ní pracuje (Obrázek 18). S informacemi, které příslušné obce dostanou od soudu, nejčastěji dále pracují buď odbory majetku obcí (41 % z počtu obcí, které uvedly, že s informací dále pracují) nebo sociální odbory (30 %), popřípadě oba tyto odbory. Poměrně velká část dotázaných obcí na tuto otázku neodpověděla (Obrázek 19).

<sup>8</sup> Zahrnuje pouze odpovědi obcí, které uvedly, že krátkodobé smlouvy využívají.

Obrázek 18: Získávání informací od soudu o nařízeném vystěhování z nájmu a následné nakládání s touto informací



Obrázek 19: Informace o odboru samosprávy, který s informací dále pracuje

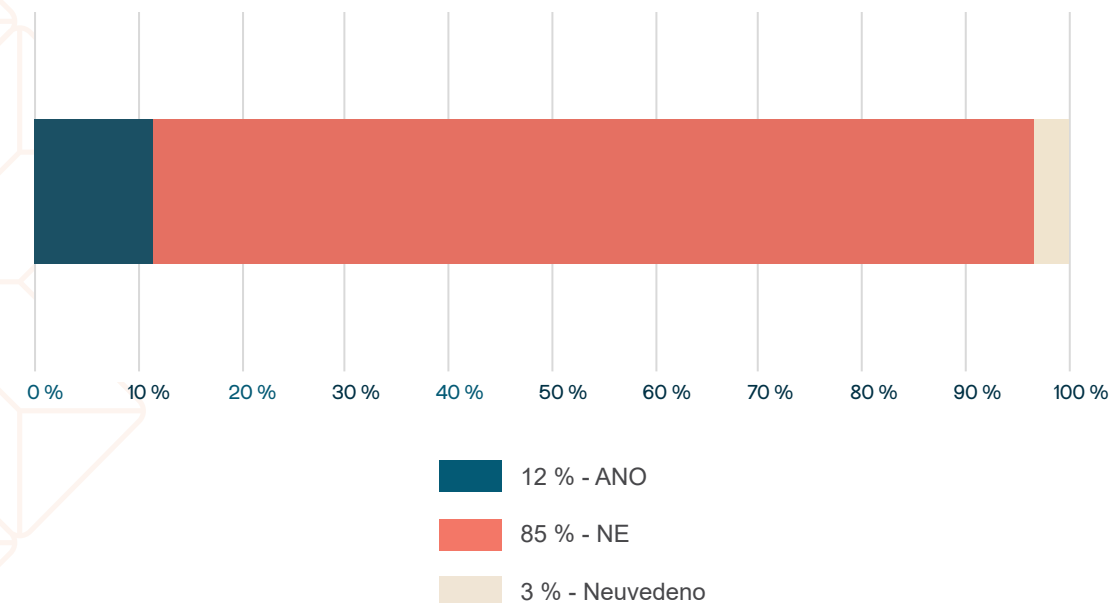


Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že aktuální nastavení systému informování obcí není dostatečné a bude vyžadovat posílení, aby bylo dosaženo zamýšleného účelu zákona, tedy poskytnutí včasné sociální pomoci vyklízeným domácnostem.

Dále byla zjišťována praxe obcí při uzavírání notářských doložek přímé vykonatelnosti<sup>9</sup>.

Notářské doložky přímé vykonatelnosti významná většina obcí u uzavírání smluv nevyužívala. Necelá pětina obcí s rozšířenou působností uvedla, že notářské doložky u uzavírání smluv v minulosti využívala. Přibližně 4 % obcí na otázku neodpověděla (Obrázek 20).

Obrázek 20: Využití notářských doložek přímé vykonatelnosti při uzavírání smluv o nájmu



Dále se výzkum zaměřoval na zjištění, kolik obecních bytů ročně se uvolní pro pronájem.

V roce 2022 bylo u 194 dotázaných obcí ukončeno celkem 5,4 tis. obecních nájmu, z toho necelých 5 tis. v obcích s rozšířenou působností. V průměru se jednalo o 24 ukončených nájmu na 1 obec, v případě ORP o 37 ukončení. Ze strany pronajímatele bylo ukončeno celkem 9 % těchto nájmu, v případě obcí s pověřeným úřadem bylo ukončení ze strany obcí o 5 p. b. vyšší (Tabulka 6).

<sup>9</sup> V kontextu judikatury Nejvyššího soudu (spisové značky 26 Cdo 1500/2020 a 26 Cdo 2085/2019) nelze praxi využívání notářských doložek doporučit, zejména v případech, kdy došlo k předčasnému ukončení nájmu.

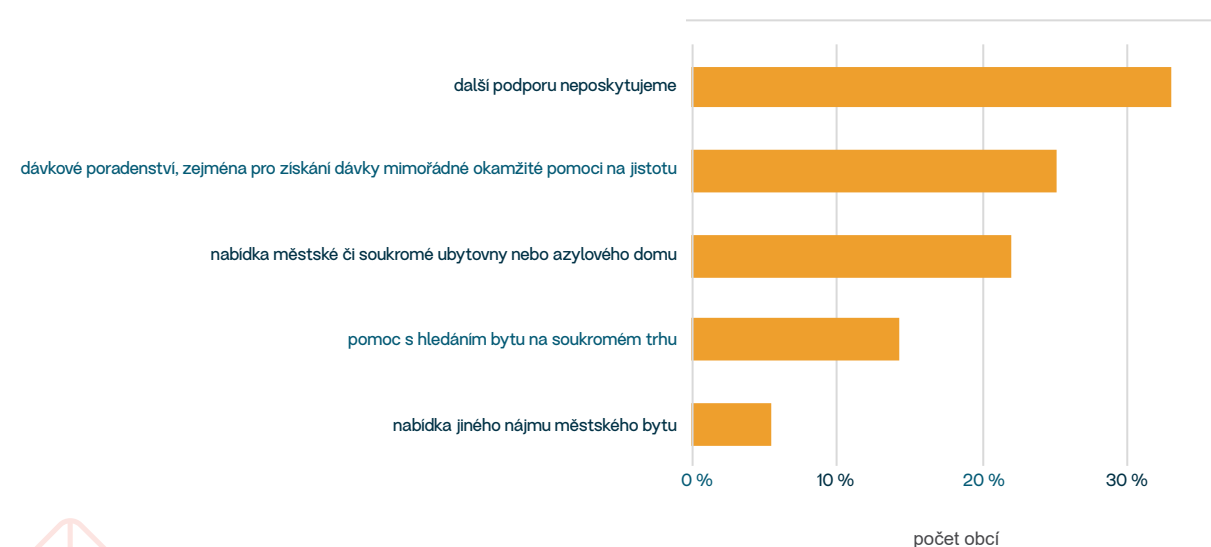
Tabulka 6: Ukončené obecní nájmy v roce 2022

	ORP	POU	celkem
počet obcí s 1 a více ukončenými nájmy	119	75	194
celkem ukončených nájmu	4 810	608	5 418
průměrný počet ukončených nájmu	37	6	24
podíl nájmu, které byly ukončeny ze strany pronajímatele	9 %	14 %	9 %

Ročně je tedy k dispozici přibližně alespoň 5,4 tis. obecních bytů k pronájmu<sup>10</sup> (počet je však nutné ponížít o byty, u kterých bude pravděpodobně před dalším pronájmem nezbytná větší či menší rekonstrukce, a o byty, u kterých budou uzavřeny smlouvy se stávajícími nájemci; tyto kategorie výzkum nesledoval).

Přibližně třetina obcí uvedla, že v případě ukončení nájmu z důvodu neplnění povinností na straně nájemce žádnou další podporu neposkytuje, vyšší byl tento počet u ORP, kde tuto odpověď označilo 58 obcí (33 %). Pokud podpora poskytována byla, nejčastější bylo zmíněno dávkové poradenství, které poskytuje 25 % obcí, a nabídka městské či soukromé ubytovny či azylového domu, které uvedlo také 22 % obcí. Méně častěji obce nabízejí pomoc s hledáním nového bytu (14 %) či nabízejí nájem jiného městského bytu (6 %, Obrázek 21).

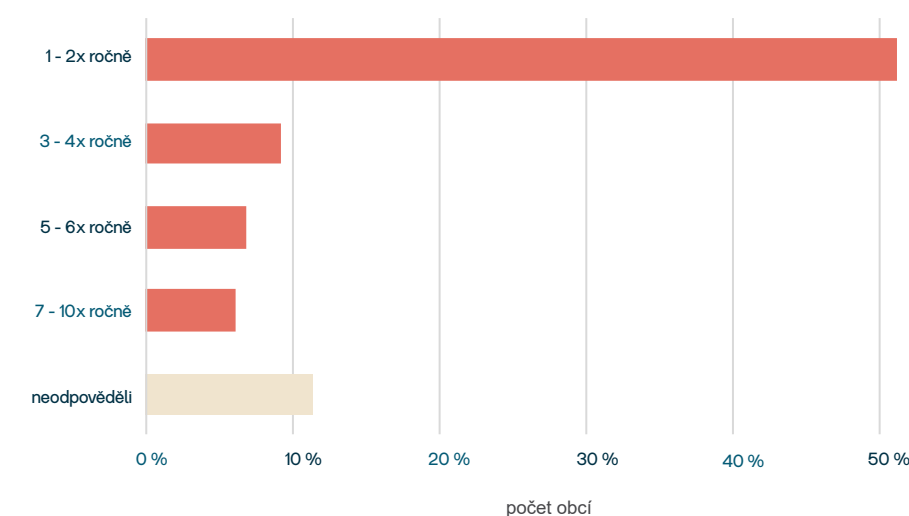
Obrázek 21: Poskytovaná podpora nájemcům obecních bytů při ukončení smlouvy z důvodu neplnění povinností na straně nájemců



<sup>10</sup> Jde o údaj, který se vztahuje pouze ke zkoumanému vzorku obcí.

Dalším sledovaným tématem bylo, zda a jak často dochází u bytů pronajímaných obcemi k nutnosti vyklízet byt po skončení nájmu soudně (nájemce byt neopustí dobrovolně). K výkonu rozhodnutí soudu vyklizením u většiny obecních bytů dotázaných obcí nedochází (54 % celkového počtu dotázaných obcí, 40 % ORP). Jedenkrát až dvakrát ročně k rozhodnutí soudu vyklizením došlo u 48 ORP (51 %), třikrát až čtyřikrát ročně u 11 obcí ORP (Obrázek 22). Soudní rozhodnutí o vystěhování je častější u obcí, které využívají krátkodobé smlouvy. Přibližně 3/4 případů bylo evidováno právě u těchto obcí. Nebylo prokázáno, že by využívání krátkodobých smluv vedlo ke snadnějšímu vystěhování v případě porušení nájemní smlouvy (jako např. neplacení nájemného).

Obrázek 22: Počet výkonů rozhodnutí soudu vyklizením za rok u pronajímaných bytů obce



Další otázky směřovaly na výši dluhů na nájemném, které jednotlivé obce evidují, a počty škod přesahujících 30 tis. Kč. Odpovědi na tyto otázky jsou relevantní vzhledem k vyčíslení výše příspěvků na podporované obecní bydlení v rámci připravovaného zákona o podpoře v bydlení. Příspěvky mají totiž kompenzovat případné dlužné nájemné a způsobené škody.

Evidovanou dlužnou částku na nájemném uvedlo celkem 195 obcí (80 %), z toho 121 ORP (90 %) a 74 POU (70 %). Celkový deklarovaný dluh zúčastněných obcí na nájemném činí 1,2 mld. Kč, v průměru se jedná o 6,4 mil. Kč na jednu obec, mediánová částka činí 600 tis. Kč (Tabulka 7). Celkově vyšší dluh deklarují ORP, a to v celkové částce 1,1 mld. Kč, v průměru 9,6 mil Kč. Otázka nespecifikovala konkrétní období, ke kterému se mají evidované dluhy vztahovat, jedná se tedy o veškeré aktuálně evidované dluhy.



Dlužná částka je evidována v celkem 19 tis. bytech, výrazně častěji jsou evidované dlužné částky u bytů v ORP (17 tis. bytů). V průměru se jedná o 104 bytů na obec (148 v ORP), medián představuje 31 bytů v jedné obci, resp. 50 bytů v ORP (Tabulka 7). Nicméně u této otázky některé obce uváděly, že neevidují dlužné nájemné po bytech, ale po dlužnících, kteří již v daných bytech nemusí bydlet. Častěji je evidované dlužné nájemné v obcích, které využívají krátkodobé smlouvy při pronájmu obecních bytů, dlužná částka v těchto obcích činí ¼ celkového uvedeného dluhu. Medián dlužné části je u obcí využívajících krátkodobé smlouvy přibližně o 500 tis. vyšší než u obcí, které neuvedly, že by využívaly tento typ smluv (Tabulka 8)<sup>11</sup>.

Tabulka 7: Počet bytů s evidovanou dlužnou částkou

	ORP	POU	celkový součet
<b>celkem</b>	17 207	2 147	<b>19 354</b>
<b>průměr</b>	148	31	<b>104</b>
<b>medián</b>	50	10	<b>31</b>

Tabulka 8: Evidovaná dlužná částka na nájemném v obecních bytech

	ORP	POU	celkový součet
<b>počet obcí</b>	121	74	<b>195</b>
<b>celkem v milionech Kč</b>	1 161,4	91,2	<b>1 252,6</b>
<b>průměr v milionech Kč</b>	9,6	1,2	<b>6,4</b>
<b>medián v milionech Kč</b>	1,2	0,2	<b>0,6</b>

V případě pronájmu bytů lidem v bytové nouzi (sociální byty, pronájmy bytů domácnostem z azylových domů nebo ubytoven) zúčastněné obce evidují celkovou dlužnou částku na nájemném 135 mil. Kč (Tabulka 9), to odpovídá přibližně 10 % celkového dluhu, který obce uvedly. Dluh na nájemném v bytech pronajímaných lidem v bytové nouzi eviduje 44 dotazovaných obcí, z toho 33 ORP. Lze tedy konstatovat, že 90 % dluhů, které obce evidují, se netýká bytů pronajímaných lidem v bytové nouzi.

Průměrná evidovaná částka činí 3 mil. Kč, respektive 4 mil. u ORP, mediánová částka je 93 tis. Kč, resp. 100 tis. (Tabulka 10). Dluh na nájemném je evidován v souhrnu u 2 360 tis. bytů, z toho u 2 300 bytů v ORP. V průměru se jedná o 51 bytů na obec, resp. 68 bytů v případě ORP. Výše dluhu na 1 byt tak v průměru činí 57 tis. Kč (Tabulka 10).

Roční škody převyšující 30 tis. eviduje u bytů pronajímaných lidem v bytové nouzi 23 obcí, z toho 17 ORP. V souhrnu se jedná o 131 případů, z toho 121 bylo evidováno v ORP. V průměru na obec připadá 6 případů, resp. 7 případů u obcí s rozšířenou působností (Tabulka 11).

Tabulka 9: Nevymozžené dlužné nájemné u pronájmu obecních bytů lidem v bytové nouzi

	ORP	POU	celkový součet
<b>počet obcí</b>	33	11	<b>44</b>
<b>celkem v tisících Kč</b>	134 073	1 065	<b>135 138</b>
<b>průměr v tisících Kč</b>	4 063	97	<b>3 071</b>
<b>medián v tisících Kč</b>	100	54	<b>93</b>

Tabulka 10: Počet bytů s evidovaným dlužným nájemným u pronájmu obecních bytů lidem v bytové nouzi

	ORP	POU	celkový součet
<b>počet obcí</b>	34	12	<b>46</b>
<b>celkem</b>	2 299	60	<b>2 359</b>
<b>průměr</b>	68	5	<b>51</b>
<b>medián</b>	10	5	<b>8</b>
<b>výše dluhu na 1 byt v tisících Kč</b>	58	18	<b>57</b>

Tabulka 11: Roční počet škod převažujících 30 tisíc Kč

	ORP	POU	celkový součet
<b>počet obcí</b>	17	6	<b>23</b>
<b>celkem</b>	121	10	<b>131</b>
<b>průměr</b>	7	2	<b>6</b>
<b>medián</b>	2	2	<b>2</b>

<sup>11</sup>Kruskal-Wallis rank sum test porovnávající medián výše dluhu u dvou kategorií obcí (p-value = 0,01598) ukazuje na signifikantní rozdíl mezi obcemi, které využívají krátkodobé nájemní smlouvy a těmi, které tak nečiní.

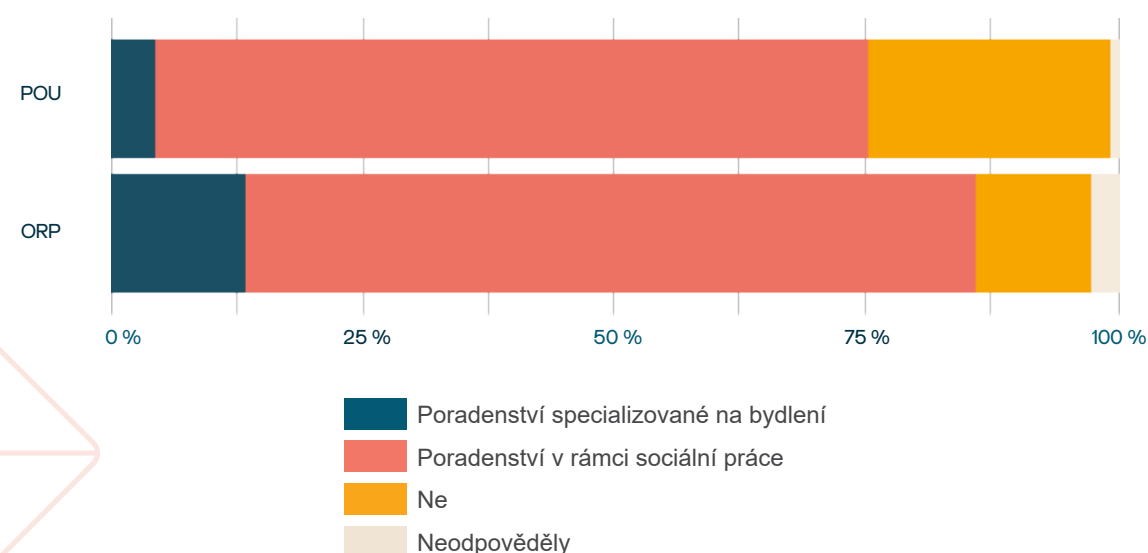
## V. Nástroje podpory v bydlení využívané obcemi a jejich kapacity

Poslední část šetření se zaměřovala na aktuální nástroje obcí v oblasti podpory v bydlení, zejména poskytování poradenství, a proběhlo i orientační zjišťování zájmu o nástroje v navrhovaném zákoně o podpoře v bydlení (bez uvedení detailních informací, jako jsou např. podmínky financování a výkonu této činnosti).

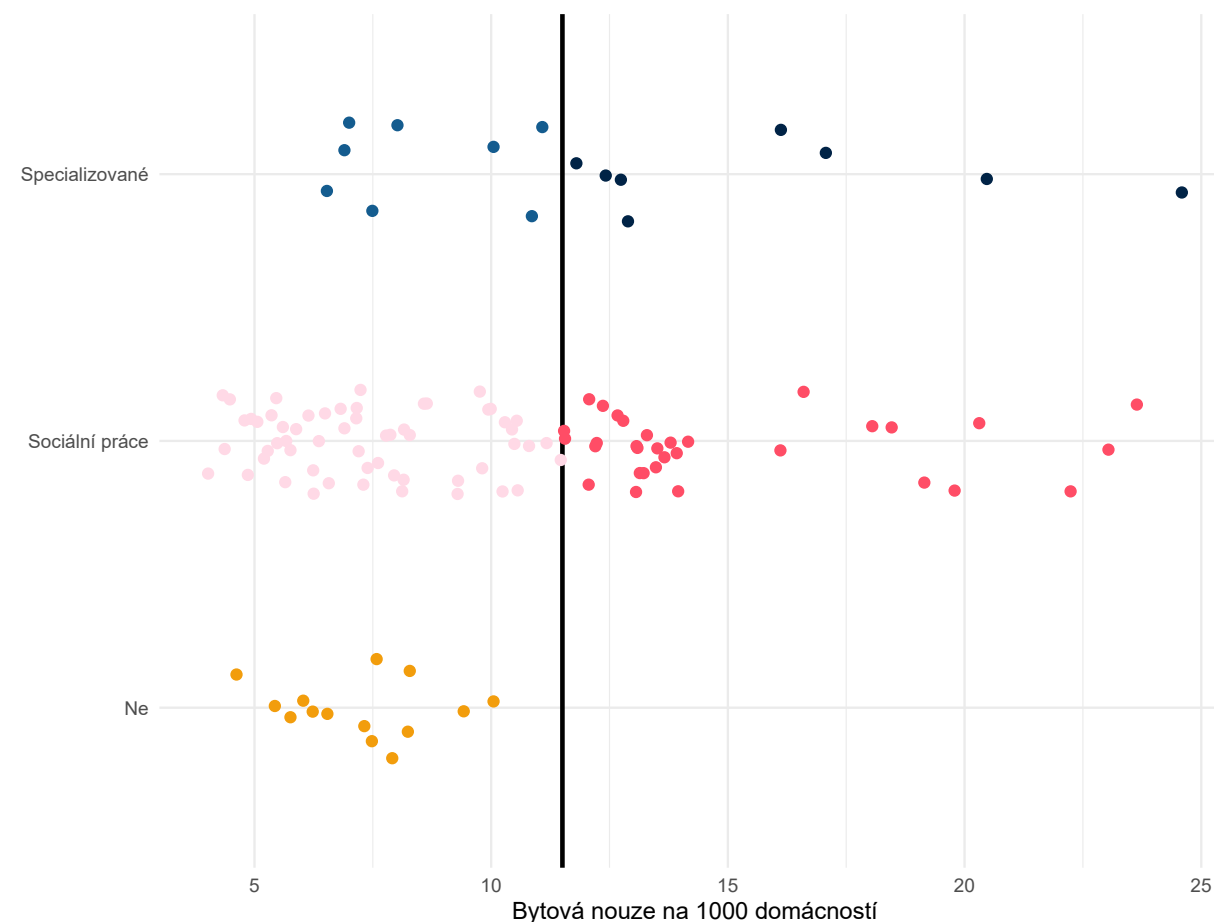
### Poradenství v oblasti bydlení

Určitou formu poradenství v oblasti bydlení poskytuje obyvatelům svých správních obvodů 81 % obcí (Obrázek 23). Tento podíl je vyšší u ORP (86 %) a nižší u POU (75 %). 13 % ORP a 5 % POU potom poskytuje přímo poradenství specializované na oblast bydlení. 72 % ORP a 70 % POU poskytuje poradenství v rámci jiné sociální práce. Specializované poradenství je častější mezi ORP, které realizují pilotní projekty z Operačního programu zaměstnanost – poskytuje jej 44 % z nich, zbývajících 56 % poskytuje alespoň poradenství v rámci sociální práce. V rámci výzvy 108, 007 a 101 Operačního programu Zaměstnanost byla v řadě obcí zřízena nebo se připravují kontaktní místa pro bydlení. Ta poskytují poradenství specializované na oblast bydlení, přičemž toto poradenství je navíc často navázané na další nástroje (pronájem obecního nebo soukromého bytu s podporou sociálního pracovníka). Z ORP, které tyto projekty nemají, jich poskytuje 9 % specializované poradenství, 78 % poskytuje poradenství v rámci jiné sociální práce a 13 % z nich neposkytuje poradenství žádné. Lze tedy konstatovat, že poskytování poradenství specializovaného na bydlení je aktuálně spojeno především s projektovými aktivitami. Bez nich je realizováno spíše sporadicky, nebo v rámci širších agend sociální práce.

Obrázek 23: Poskytování poradenství v otázkách bydlení



Obrázek 24: Poskytování poradenství v otázkách bydlení v ORP podle bytové nouze



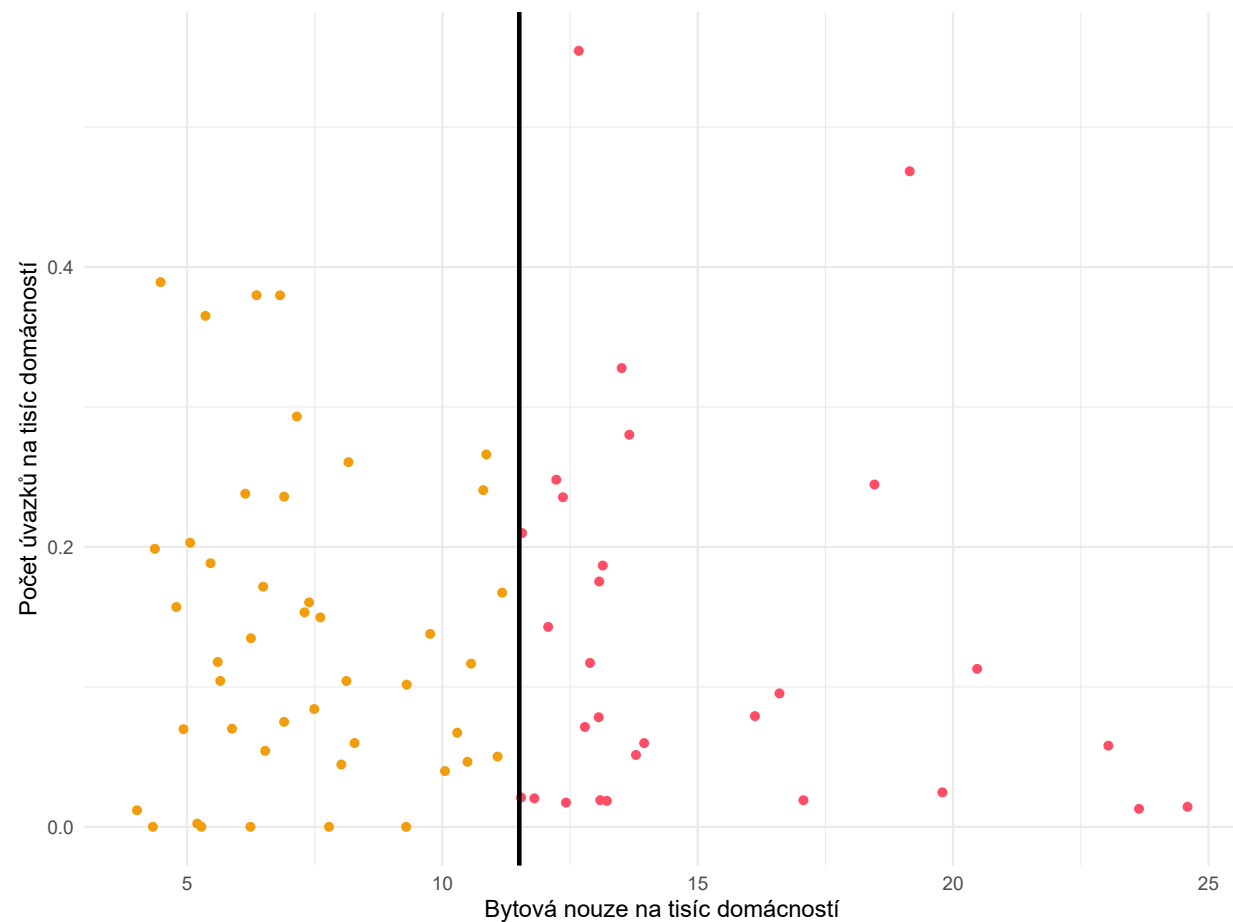
\* Barvy označují skupiny obcí podle bytové nouze (rozděleno vertikální linií) a poskytovaného poradenství. Typologie obcí je popsána na straně 39.

Všechny ORP, které neposkytují žádné poradenství, patří mezi obce s relativně nižší bytovou nouzí (medián bytové nouze na 1000 domácností je 7,4, Obrázek 24). U ORP poskytujících poradenství v rámci sociální práce je medián bytové nouze vyšší (9,88) a nejvyšší je u ORP poskytujících poradenství specializované na bydlení (11,4). Tento rozdíl je i statisticky významný. Naznačuje to, že obce reagují na vnímanou potřebnost ve svých správních obvodech zaváděním určité formy poradenství, případně že zavedené poradenství snižuje latenci potřebných domácností. Ze 196 obcí poskytujících poradenství jich 152 uvedlo také počet pracovních úvazků pracovníků, kteří se věnují této agendě. Počet úvazků je nižší u POU (průměr 0,92 a medián 1) a vyšší u ORP (průměr 2,54 a medián 2). Po přepočtu na 1000 domácností je mírně více úvazků v ORP s nižší bytovou nouzí (medián 0,118) než v ORP s vyšší bytovou nouzí (medián 0,095, Obrázek 25). Tento rozdíl již není statisticky významný. Pokud srovnáme počty úvazků z dotazníku a úvazky navrhované pro Kontaktní místa pro bydlení<sup>12</sup>, mediánové ORP chybí 0,2 úvazku (průměrně 0,29). Deficit je u 56 % obcí, které na otázku odpověděly, a k jeho pokrytí by bylo potřeba celkem 106 úvazků.

<sup>12</sup> Bližší informace: <https://mmr.cz/getmedia/8fea34e3-eec3-4e1c-8c04-df3400d47d65/RIA-final-30-5.pdf.aspx?ext=.pdf> (RIA k zákonu o podpoře v bydlení, Tabulka R).

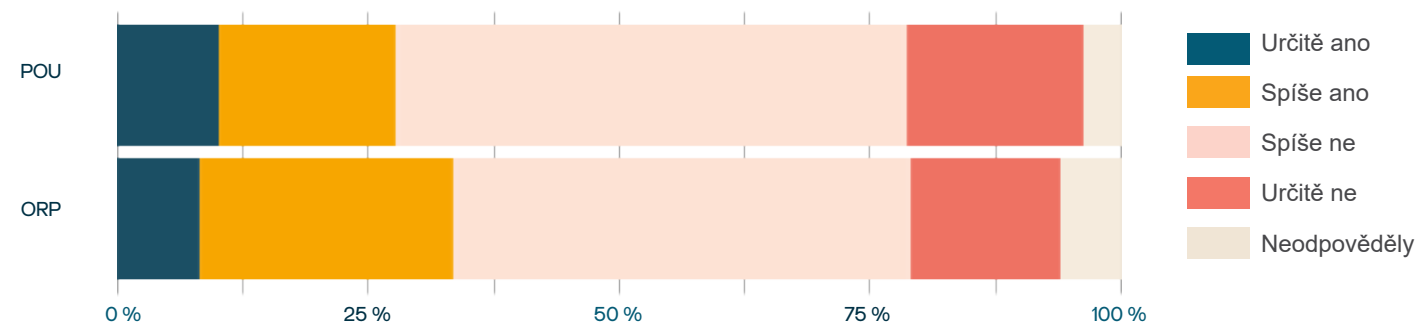


Obrázek 25: Úvazky na poskytování poradenství v ORP podle bytové nouze

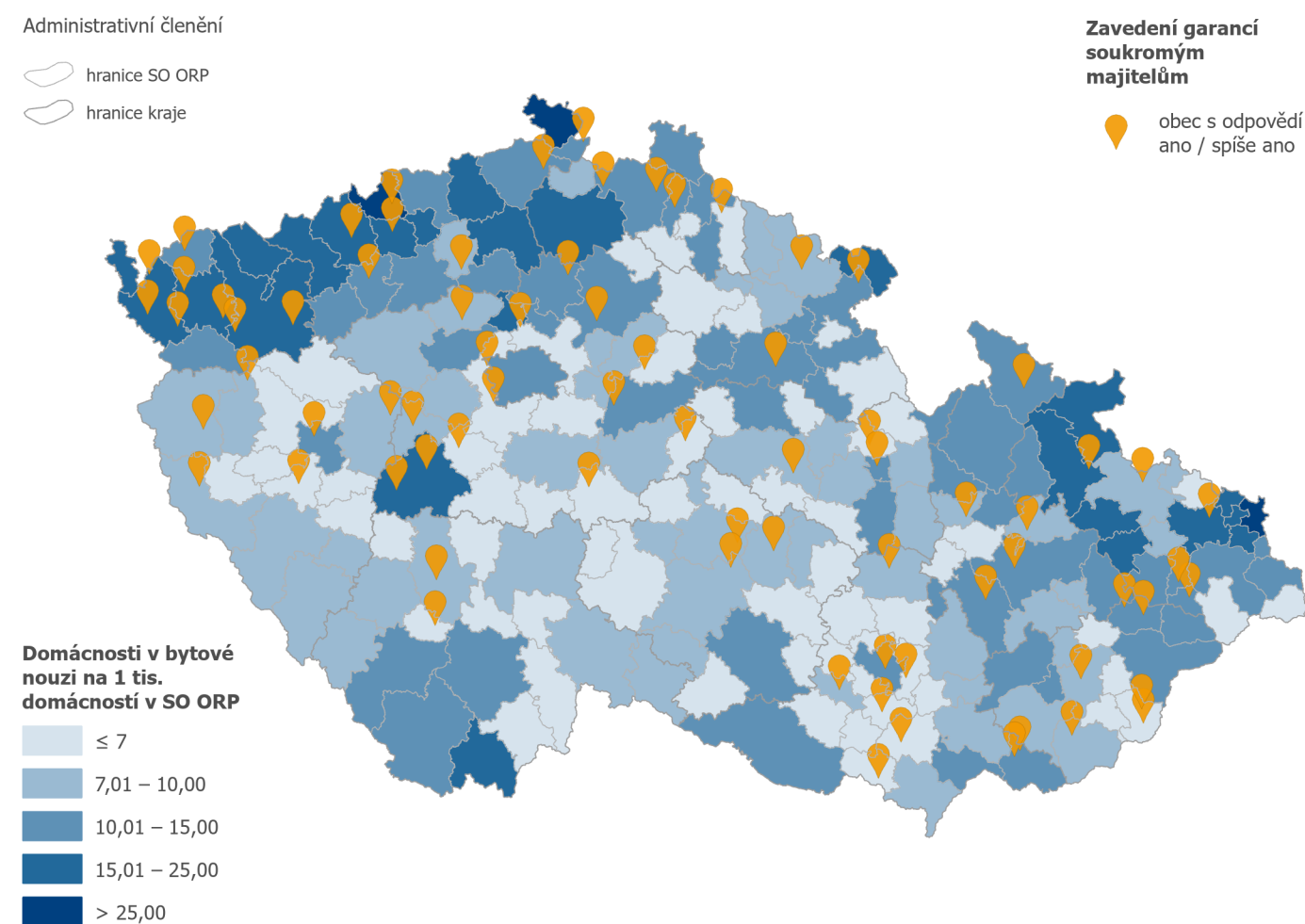


\* Barvy označují skupiny obcí podle bytové nouze (rozděleno vertikální linií). Typologie obcí je popsána na straně 39.

Obrázek 26: Zájem o poskytování garance soukromým pronajímatelům



Obrázek 27: Obce uvažující o zavedení garancí soukromým majitelům<sup>14</sup>



## Garance soukromým pronajímatelům

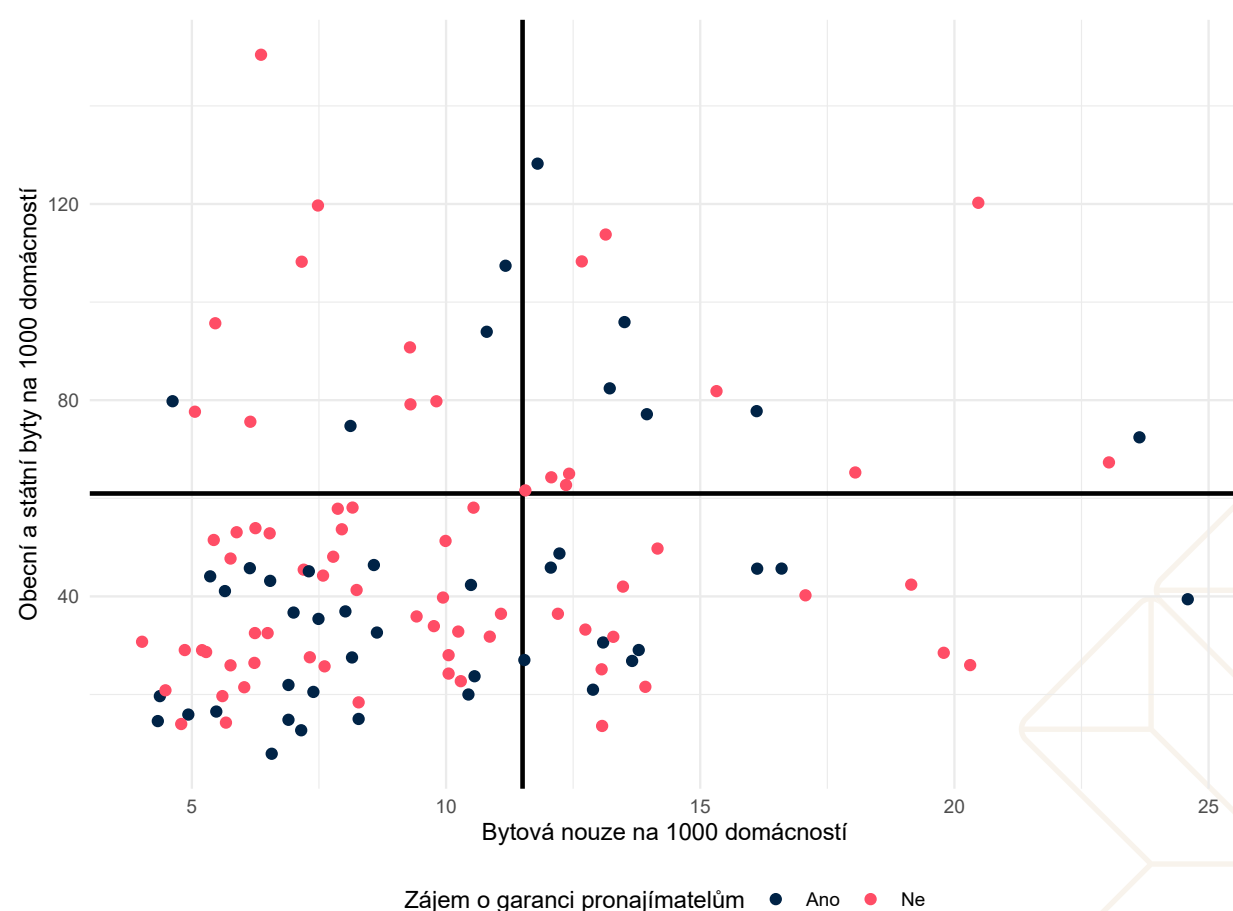
Poskytování garance soukromým pronajímatelům, pokud by to umožnil zákon a zároveň by od státu získaly příspěvky, by zvažovalo 31 % obcí (Obrázek 26). Více zvažují použití tohoto nástroje ORP (34 %) oproti 28 % POU. Přehled obcí, které vyjádřily zájem o poskytování garancí soukromých majitelů je zobrazen v Obrázku 27<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Spolupracovat se soukromými vlastníky bytů v rámci systému bydlení s garancí mohou dle návrhu zákona obce, ale také soukromé právnické osoby s konkrétní kvalifikací.

<sup>14</sup> Jedná se o obce, které participovaly na výzkumném šetření, nikoliv o všechny obce v ČR.

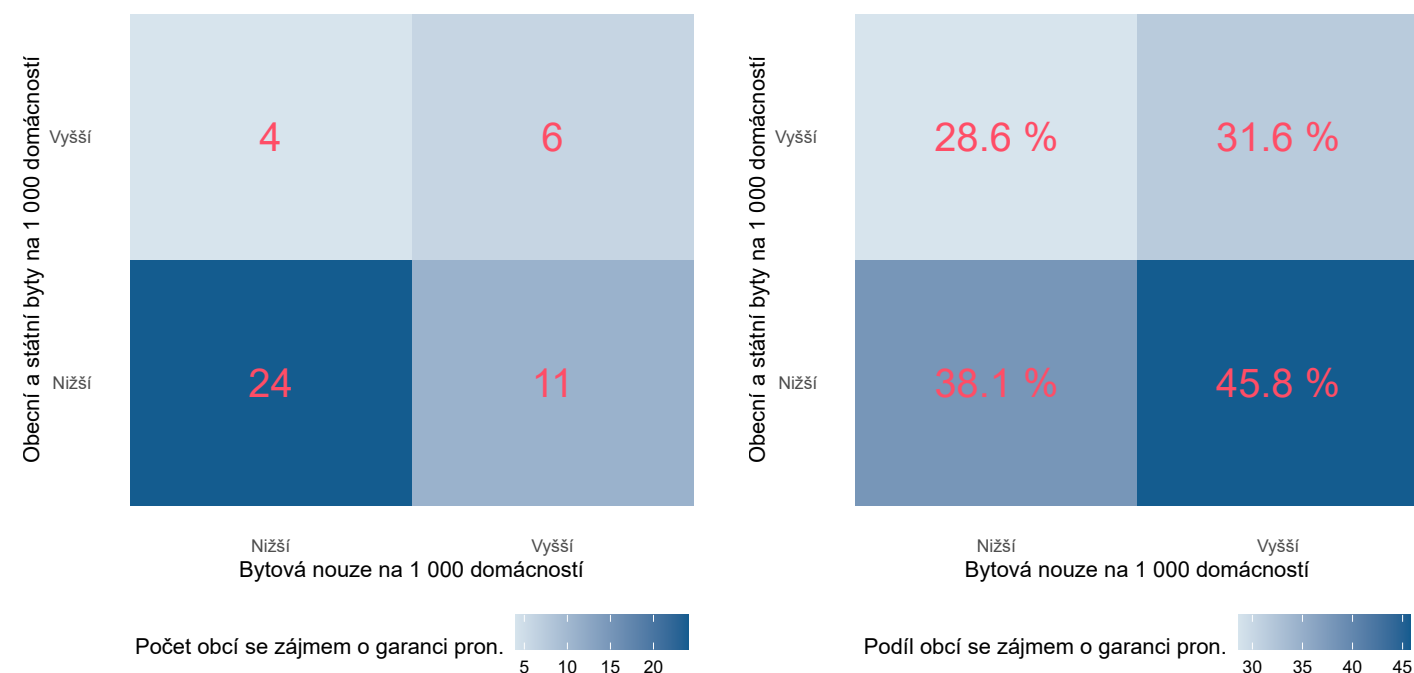
Bytová nouze a počet obecních a státních bytů v přepočtu na 1000 domácností jsou nižší u ORP, které poskytování garance zvažují (medián bytové nouze 8,6 a počtu bytů 39,4) než u ORP, které jej nezvažují (bytová nouze 9,4 a počet bytů 41,6). ORP s menším bytovým fondem tedy zvažují poskytování garance více. Rozdělení obcí podle této typologie je znázorněno na Obrázku 27. Zájem v absolutním počtu je nejvyšší u obcí s nižší bytovou nouzí a menším bytovým fondem (Obrázek 28). V relativních hodnotách se však jedná o skupinu obcí s vyšší bytovou nouzí a menším bytovým fondem, mezi nimiž dosahuje zájem 46 % oproti 29 % u obcí s nižší bytovou nouzí a větším bytovým fondem. Nejvyšší zájem tedy mají obce s vyšší potřebou a zároveň menší možností řešení pomocí svých obecních bytů.

Obrázek 28: Zájem o poskytování garance soukromým pronajímatelům v ORP podle bytové nouze a obecních bytů



\* Obce jsou rozděleny do skupin podle bytové nouze (vertikální linie) a bytového fondu (horizontální linie). Typologie obcí je popsána na straně 39.

Obrázek 29: Počet a podíl obcí se zájmem o poskytování garance soukromým pronajímatelům v ORP podle bytové nouze a obecních bytů

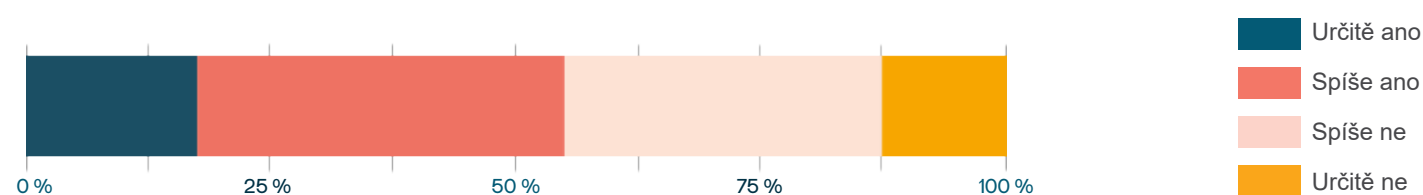


## Kontaktní místa pro bydlení

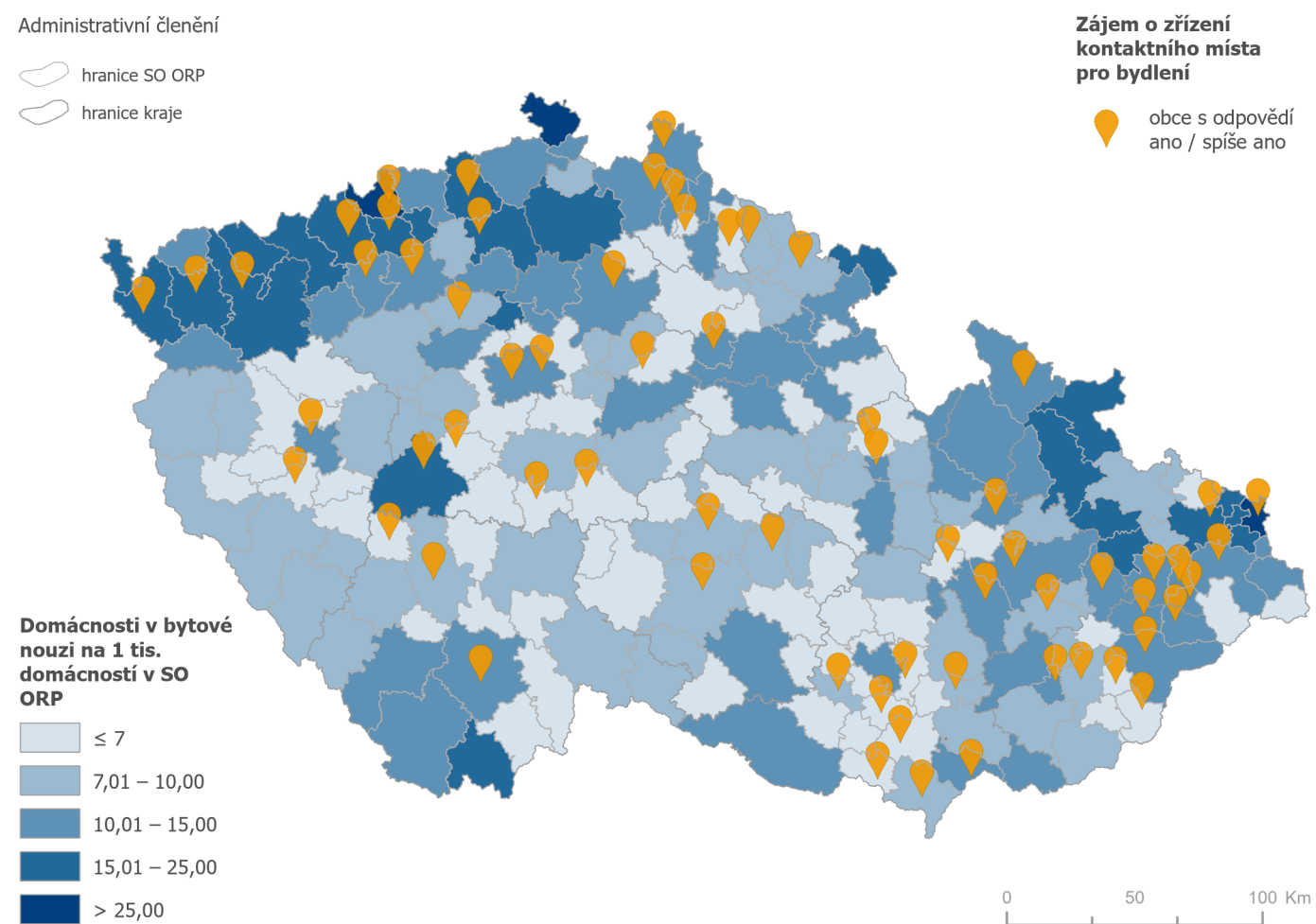
Kontaktní místa pro bydlení (dále jen KMB) jsou v návrhu zákona o podpoře v bydlení zřizována povinně na každé ORP. KMB mají na starosti poskytování základního a specializovaného poradenství v oblasti bydlení, vyhodnocování bytové nouze a rozhodování o podpůrných opatřeních, dále koordinaci poskytování podpůrných opatření a další činnosti. Financována jsou pomocí příspěvku na výkon státní správy v přenesené působnosti. V okamžiku sběru dat pro tento dotazník měly obce k dispozici pouze stručné informace týkající se připravované legislativy.

Za předpokladu, že by KMB bylo je financována státem a disponovalo konkrétními nástroji na pomoc obyvatelům v oblasti bydlení, má o jeho zřízení zájem 55 % ORP z těch, které na otázku odpověděly (Obrázek 30). ORP, které vyjádřily zájem o zřízení KMB jsou zobrazeny v Obrázku 31. Většina ORP, které vyjádřily zájem se nachází ve správních obvodech s vyšší mírou bytové nouze, zájem o zřízení mají ale i obce v obvodech s mírou nižší než 7 domácností na 1 tis. domácností.

Obrázek 30: Zájem o zřízení Kontaktního místa bydlení v ORP

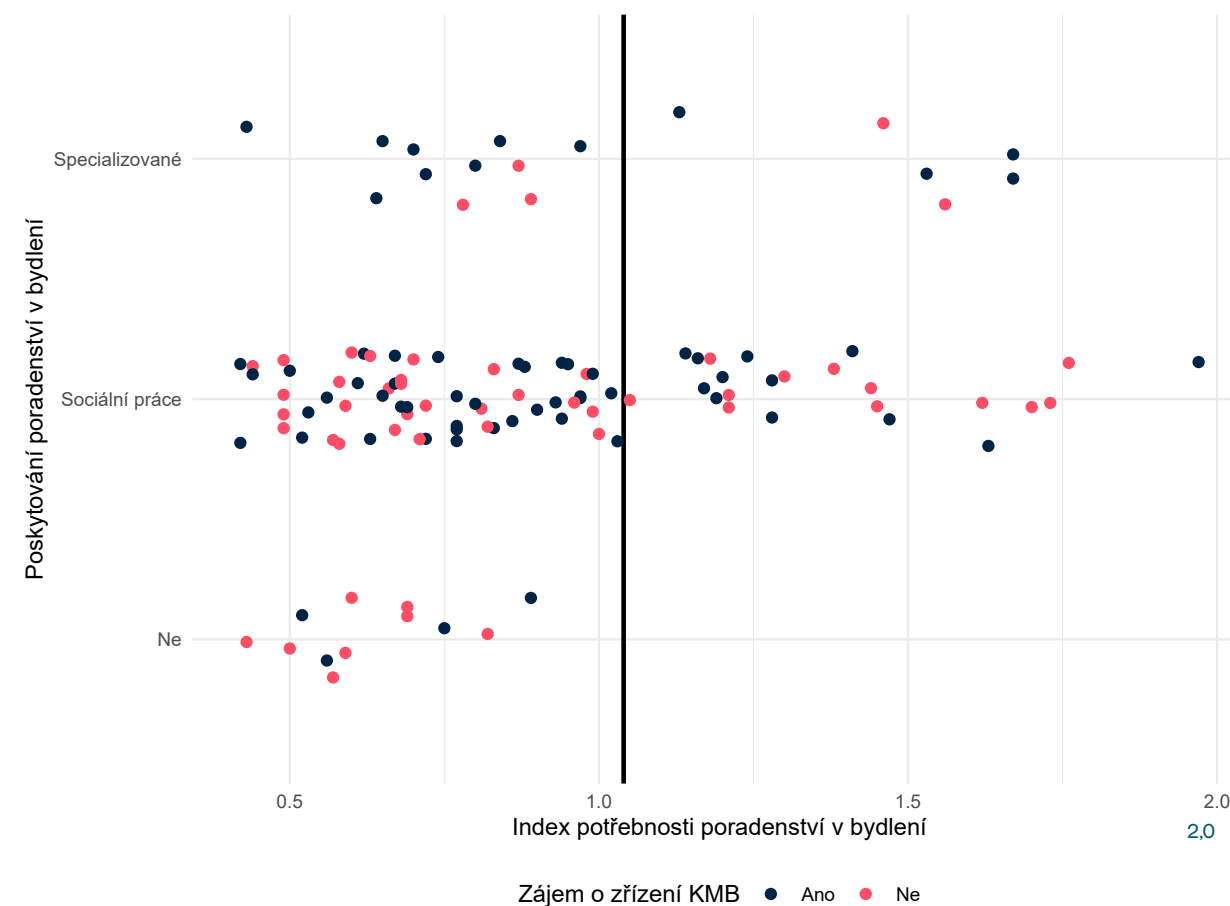


Obrázek 31: Obce s rozšířenou působností se zájmem o zřízení kontaktního místa pro bydlení<sup>15</sup>



Bytová nouze a index potřebnosti poradenství<sup>16</sup> v oblasti bydlení jsou vyšší u ORP, které zřízení KMB zvažují (medián bytové nouze 10,5 a potřebnosti poradenství 0,84) než u ORP, které jej nezvažují (bytová nouze 7,9 a potřebnost poradenství 0,80). ORP s vyšší potřebou tedy mají o tento nástroj větší zájem. Pokud rozdělíme obce podle toho, zda již nějakou formu poradenství v oblasti bydlení poskytují, tak větší zájem mají obce, které obyvatelům svých správních obvodů takové poradenství nabízí (54 %), než obce, které jej zatím nenabízí (26,7 %). Velká část obcí odpověděla, že určitou formu poradenství v oblasti bydlení již poskytují. Jedná se o 93 % obcí se zájmem o zřízení KMB a 82 % obcí, které zřízení nezvažují. Typologie rozdělení obcí podle potřeby a poskytování poradenství je v Obrázku 32. Zájem obcí v absolutním počtu je nejvyšší u obcí s nižším indexem potřeby a poskytujících poradenství v rámci sociální práce (Obrázek 33). Tyto obce tedy mají zájem rozšířit poradenství v oblasti bydlení na specializované poradenství v oblasti bydlení pomocí zřízení KMB. V relativních hodnotách je nejvyšší zájem u obcí již poskytujících specializované poradenství (67 až 73 %). Největší zájem je tedy u obcí, které s KMB již mají zkušenost. Nadpoloviční zájem je i u obcí poskytujících poradenství v rámci sociální práce (52 až 57 %).

Obrázek 32: Zájem o zřízení Kontaktního místa pro bydlení v ORP podle potřeby a poskytování poradenství

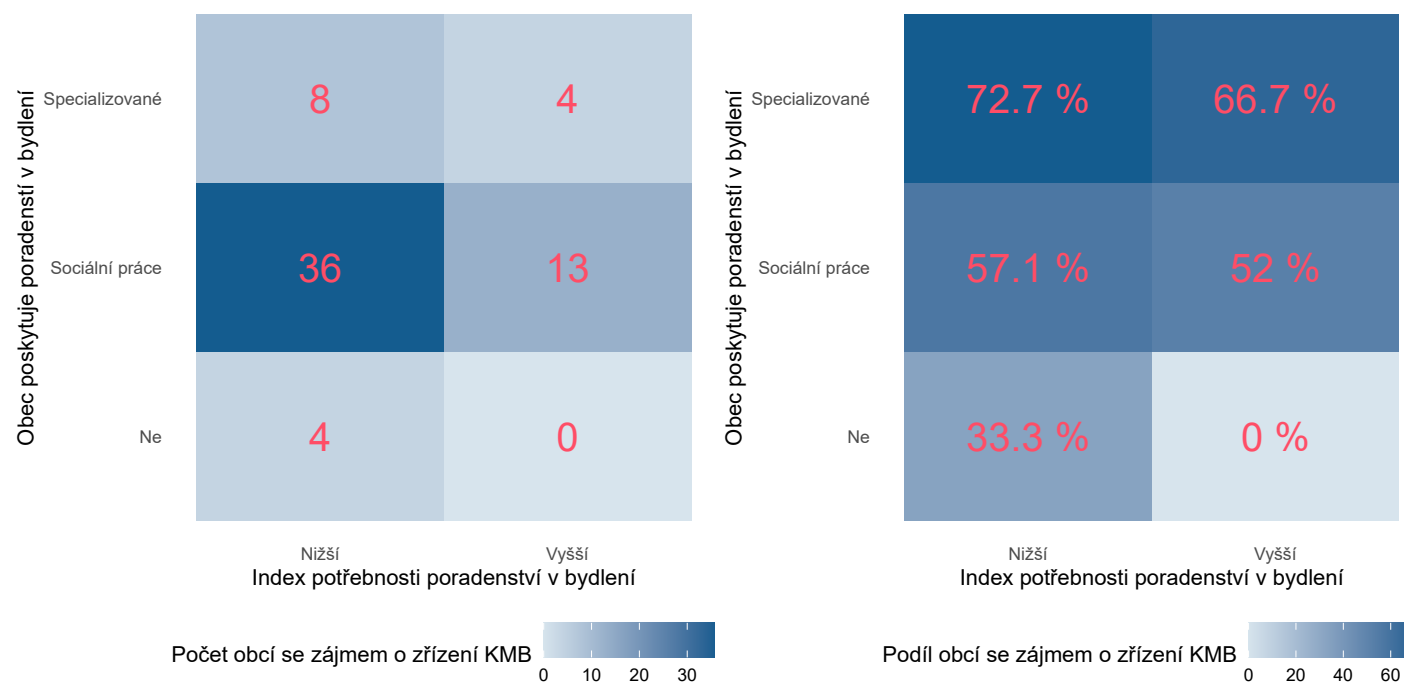


\* Obce jsou rozděleny do skupin podle indexu potřebnosti poradenství (vertikální linie) a poskytování poradenství. Typologie obcí je popsána na straně 39.

<sup>15</sup> Jedná se o obce, které participovaly na výzkumném šetření, nikoliv o všechny obce v ČR.

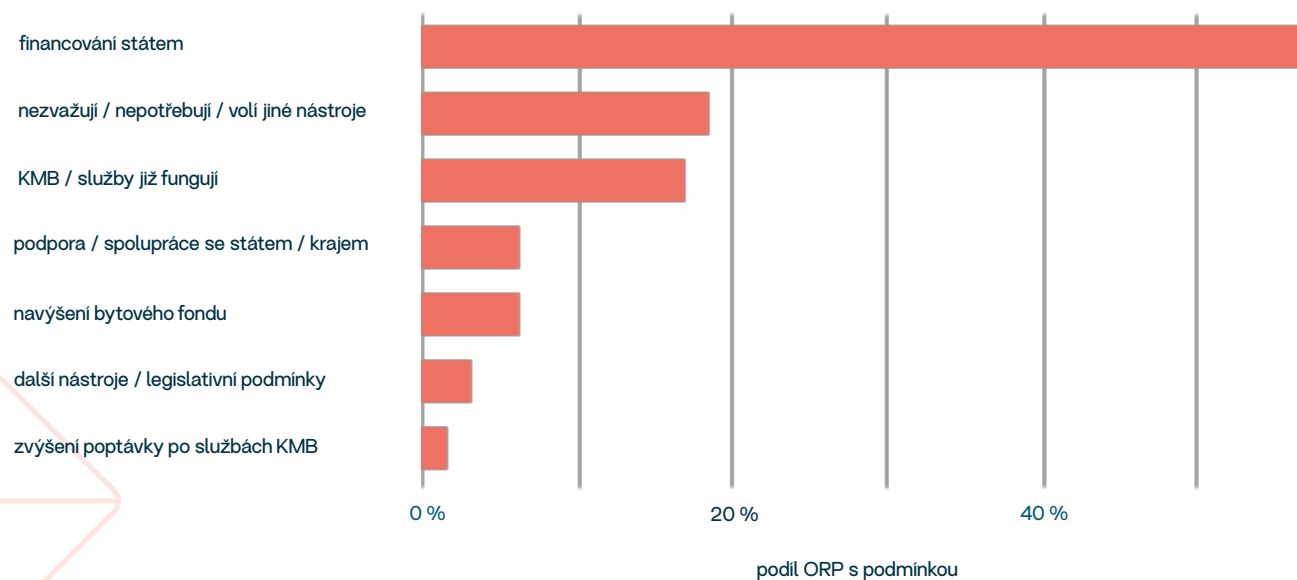
<sup>16</sup> Indikátor konstruován jako kombinace průměru míry výskytu ohrožení ztrátou bydlení, nadměrných nákladů na bydlení a energetické chudoby. Bližší informace k výpočtu: <https://mmr.cz/getmedia/8fea34e3-eec3-4e1c-8c04-df3400d47d65/RIA-final-30-5.pdf>. [asp?ext=.pdf](https://mmr.cz/getmedia/8fea34e3-eec3-4e1c-8c04-df3400d47d65/RIA-final-30-5.pdf) (RIA k zákonu o podpoře v bydlení).

Obrázek 33: Počet a podíl obcí se zájmem o zřízení Kontaktního místa bydlení v ORP podle potřeby a poskytování poradenství



Podmínky, za kterých by obce zřízení KMB zvažovaly, upřesnilo 65 ORP (Obrázek 34). Výrazně nejvíce jich zmínilo podmínku částečného nebo úplného financování KMB státem (37 obcí, což je 57 %). 12 obcí uvedlo, že KMB nepotřebují nebo by raději volilo jiné nástroje, a 11 uvedlo, že KMB nebo jiné dodatečné služby již fungují. Ostatních odpovědí již bylo výrazně méně. Patřil mezi ně požadavek na spolupráci s krajem nebo státem (4) nebo navýšení obecního bytového fondu, který by mohlo KMB využívat (4).

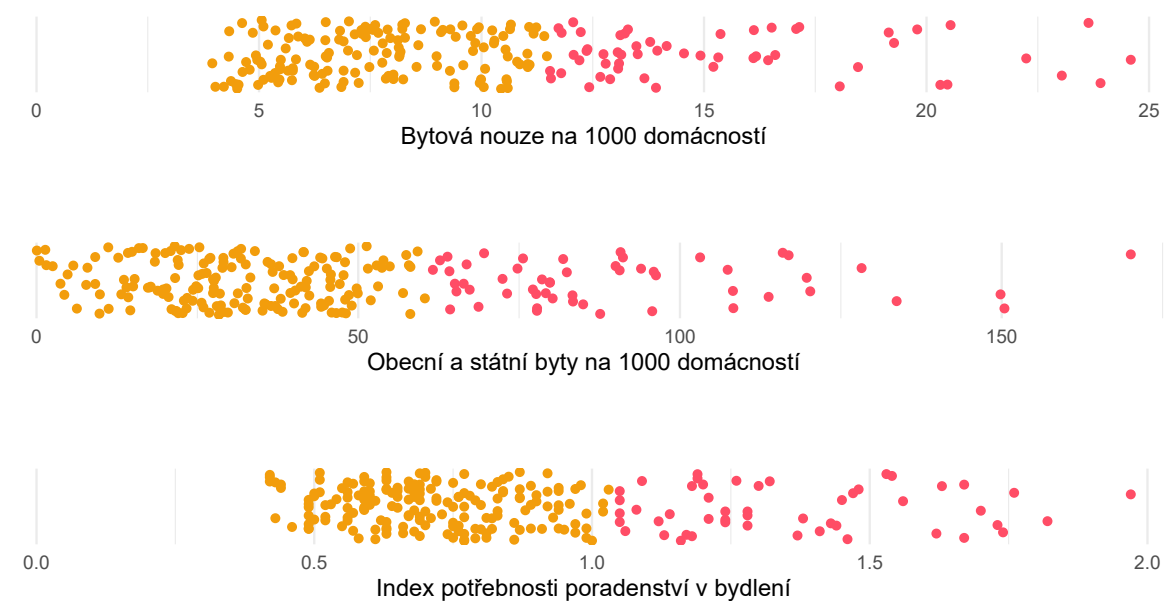
Obrázek 34: Podmínky zájmu o zřízení Kontaktního místa bydlení v ORP



## VI. Vytvoření typologie obcí

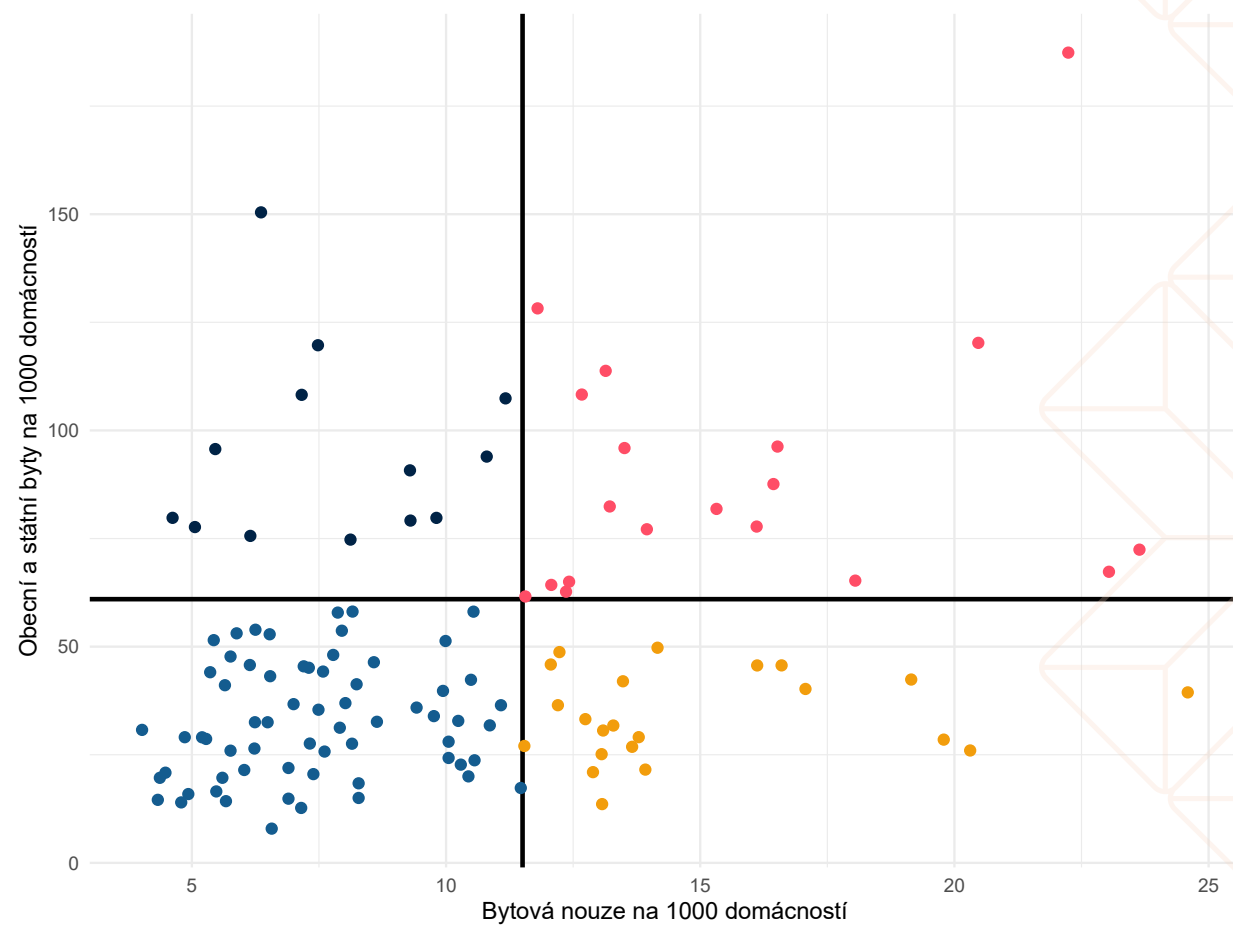
Pro rozdělení hodnot numerických proměnných do dvou kategorií (relativně vyšší a nižší hodnoty), byla použita metoda k-means klastrování na datech očištěných o odlehlá pozorování (absolutní hodnota z-skóre vyšší než 3). Ke klastrování byla použita data za všechny ORP, ne pouze za ORP, které odpověděly na dotazník. Všechna pozorování byla následně zařazena do jedné z těchto kategorií pro každou takovou proměnnou (Obrázek 35). S ohledem na bytovou nouzi na 1000 domácností byly obce rozděleny hodnotou 11,5. Nižší bytová nouze je v 63,5 % obcí a vyšší v 36,5 %. Podle počtu obecních a státních bytů na 1000 domácností obce rozděluje hodnota 61. Méně bytů je v 71,4 % obcích a více v 28,6 %. V případě indexu potřeby poradenství v oblasti bydlení dělí obce hodnota 1,04. Zde je nižší potřeba ve 72,9 % obcí a vyšší ve 21,15 %.

Obrázek 35: Rozdělení ORP podle bytové nouze, obecních bytů a potřeby poradenství v bydlení



Takto vytvořené kategorie byly propojeny s již kategorickými proměnnými (například zda obec poskytuje poradenství nebo sociální bydlení). Dvozměrná typologie obcí vznikla pomocí jejich vzájemných kombinací. Na příkladu typologie na základě bytové nouze a počtu bytů (Obrázek 36) lze vidět rozdělení obcí do kvadrantů. Na ose x vynášíme míru problému nebo potřeby a na ose y nástroje nebo možnosti řešení, které obce v současnosti využívají. V kontextu této typologie následně v jednotlivých částech sledujeme zájem obcí o nové nástroje.

Obrázek 36: Typologie ORP podle bytové nouze a počtu obecních bytů



\* Barvy označují skupiny obcí podle bytové nouze (rozděleno vertikální linií) a bytového fondu (rozděleno horizontální linií).



## Závěr

📌 **70 % obcí považuje svůj bytový fond za nedostatečný a chtějí bytový fond rozšiřovat, většina však nemá s bytovou výstavbou na svém území větší zkušenost.**

Dotázané obce chtějí svůj bytový fond v následujících letech rozšířit o celkem 14 tis. bytů. Pouze 37 % obcí má zkušenosti s výstavbou bydlení v posledních 5 letech. To ukazuje na velký potenciál pro obecní výstavbu, ale současně na potřebu posílení kapacit přípravy a realizace projektů dostupného bydlení v obcích.

📌 **V současnosti existuje minimálně 36 projektů výstavby obecního bydlení ve fázi územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v celkové hodnotě přes 4 mld. Kč**

Dalších 40 % obcí, které chtějí stavět má vytipovaný pozemek pro stavbu, 25 % obcí disponuje již schváleným záměrem. Nejčastěji chtějí obce stavět byty pro běžné nájemné bydlení, startovací byty a bydlení pro seniory. Z tohoto faktu vyplývá potřeba financování výstavby v obcích.

📌 **Aktuální nastavení systému informování obcí o soudním vyklizení domácností není dostatečné a bude vyžadovat posílení.**

Téměř ¾ obcí uvedlo, že informace od soudu o rozhodnutí o vyklizení nemovitostí nedostává. Dalších 7 % obcí informaci sice dostává, ale dále s ní nijak nepracuje.

📌 **Krátkodobé nájemní smlouvy využívá 60 % obcí zejména z důvodu ochrany před nesolventními nájemci. 90 % dluhů se netýká domácností v bytové nouzi.**

Obce se obávají nesolventnosti nebo nesolidnosti nájemců, z toho důvodu využívají smlouvy s kratší dobou trvání (nejčastěji na 3-6 měsíců). Často je k tomuto kroku přistupováno plošně, nikoliv na základě existujících či zjištěných problémů. U obecních bytů pronajímaných lidem v bytové nouzi činí výše (kumulovaného) dluhu v průměru 57 tis. na jeden byt s evidovaným dluhem.

📌 **Více než polovina obcí s rozšířenou působností (55 %) má zájem o zavedení kontaktních míst pro bydlení (KMB).**

Určitou formu poradenství pro bydlení v současné době poskytuje přes 80 % dotázaných obcí. Jedná se zejména o specializované poradenství v bydlení nebo o poradenství v rámci sociálních služeb. Zájem o zřízení kontaktního místa pro bydlení, mají zejména obce s rozšířenou působností, kde je vyšší míra bytové nouze a které již v nějaké formě poradenství poskytují. Klíčová je pro obce zejména podmínka částečného nebo úplného financování kontaktních míst státem, dále spolupráce s krajem či státem a navýšení obecního bytového fondu, který by mohl kontaktní místo využívat.

📌 **Téměř 1/3 obcí by zvažovala využití garancí soukromým pronajímatelům bydlení, a to za podmínky finančního zajištění ze strany státu.**

Nejvyšší zájem o poskytování garancí soukromým pronajímatelům mají zejména obce, kde je evidována vyšší míra bytové nouze a zároveň tyto obce disponují menším bytovým fondem. Jedná se tedy o obce s vyšší potřebou a menšími možnostmi řešení vlastním bytovým fondem.



# Plánované programy a legislativní změny Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Na potřeby obcí v oblasti bydlení, které byly deklarovány v dotazníkovém šetření reaguje MMR ČR přípravou finančních a poradenských služeb v rámci připravovaných komponent Národního plánu obnovy a legislativními změnami v podobě Zákona o podpoře v bydlení.

## Národní plán obnovy

Z šetření vyplývá velký potenciál pro obecní bytovou výstavbu, ale současně i potřeba posílení kapacit pro přípravu a realizaci projektů dostupného bydlení v obcích. Na to reagují dvě připravované komponenty Národního plánu obnovy (NPO). Komponenta Veřejné investování podpoří projektovou přípravu finančně, v rámci komponenty Dostupné bydlení vzniknou Regionální centra podpory přípravy projektů dostupného bydlení, která budou velmi úzce spolupracovat s obcemi právě na generování projektů.

## Zákon o podpoře v bydlení

Návrh zákona o podpoře v bydlení umožňuje obcím, které se dobrovolně rozhodnou pronajímat své byty domácnostem v bytové nouzi, kompenzaci ve formě příspěvku na obecní podporované bydlení, adomácnostem podporu ve formě asistence v bydlení. To slouží kromě jiného jako efektivní prevence a řešení vzniku zadlužení. V případě, kdy by ke vzniku dluhu i tak došlo, příspěvek jej pokryje, stejně jako případné možné zvýšené náklady spojené se správou nájemního vztahu. Návrh zákona tak reaguje na obavy obcí spojené s pronajímáním bytů; nebude tedy nutné na tyto obavy reagovat pomocí krátkodobých smluv. Navrhovaná výše příspěvku na obecní podporované bydlení v meziresortním připomínkovém řízení k zákonu činí 58 tis. ročně pro Prahu a Brno a 48 tis. ročně pro ostatní obce. Příspěvek obcím zůstává bez ohledu na reálný vznik dluhu a mohou ho využít pro účely bytové politiky, např. z něj hradit rekonstrukce bytového fondu. Návrh zákona předpokládá financování pomocí příspěvku na výkon státní správy v přenesené působnosti a upravuje rovněž spolupráci s krajskými úřady.

Specializované poradenství je při porovnání s potřebnými kapacitami poradenství, jak byly vyčísleny pro potřeby zákona o podpoře v bydlení, ve více než polovině obcí stále nedostatečné. Zákon propojí poskytování specializovaného poradenství v oblasti bydlení na kontaktních místech s konkrétními nástroji pro řešení situace domácností, což je klíčové pro efektivitu poskytovaného poradenství.

V případě garancí soukromým majitelům zákon o podpoře v bydlení navrhuje takovou výši státních příspěvků, která danou aktivitu dostatečně finančně pokryje. Do systému bydlení s garancí se mohou zapojit i soukromé subjekty s adekvátní kvalifikací. Soukromí vlastníci bytů však dle průzkumu realizovaného společností Median pro MMR na podzim 2022 preferují spolupráci s obcemi, proto je ochota obcí zapojit se do tohoto systému velmi důležitá.

# Výsledky šetření „obecní bydlení“

Listopad 2023

## Autoři analýzy

**Veronika Marianovská** / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

**Vojtěch Kuna** / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

**Anna Hájková** / Oddělení koncepce dostupného bydlení / Ministerstvo pro místní rozvoj

**Jakub Švec** / Oddělení analýz a strategie bytové politiky / Ministerstvo pro místní rozvoj

## Autoři dotazníku a sběr dat:

Svaz měst a obcí České republiky

## Grafická úprava:

Kreatorium.cz

## 11/2023

Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Oddělení koncepce dostupného bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj

## Vzor citace:

Marianovská, V., Kuna, V., Hájková, A., Švec, J. (2023). Výsledky šetření „Obecní bydlení“.

Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

ISBN (online): 978-80-7538-516-1

ISBN (print): 978-80-7538-515-4



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**