

# STARTUJE ZÁKON O PODPOŘE BYDLENÍ. JAK POMŮŽE DOMÁCNOSTEM V BYTOVÉ NOUZI?

Ondřej Sliš

*Od 1. ledna 2026 začíná platit zákon o podpoře bydlení, který postupně přinese systémový přístup k řešení bytové nouze v České republice. Náběh zákona bude po etapách, kdy od začátku roku bude na kontaktních místech pro bydlení moci kdokoli získat poradenství ohledně své bytové situace. Od července se pak působnost kontaktních míst rozšíří o možnost žádat o podpůrná opatření. Mimo tento zákon bylo přijato i nařízení vlády, které upravuje výpočet nákladového nájemného a které podpoří sektor dostupného nájemního bydlení.*

Na potřebě řešit krizi bydlení systémově se odborníci shodují už mnoho let. Situace je vážná nejen z hlediska finanční dostupnosti bydlení, ale také s ohledem na počet lidí, kteří žijí v bytové nouzi. Jde o zhruba 160 tisíc lidí přebývajících v nevyhovujícím bydlení, v azylových domech nebo bez přístřeší. V takových domácnostech jsou i desítky tisíc dětí, bytovou nouzí je v Česku ohroženo dokonce až 1,6 milionu lidí.

Zákon o podpoře bydlení, který byl po dlouhých přípravách schválen v červnu 2025, má tuto situaci zlepšit hned v několika ohledech. Jde nejen o redukci krize bydlení, ale i o její prevenci a o zvýšení nabídky dostupného bydlení.

Zákon nabývá účinnosti od 1. ledna 2026, od tohoto dne zároveň začínají fungovat nová kontaktní místa pro bydlení. V Česku jich bude 154 a jejich hlavní činností bude nejprve poradenství. To se může týkat celé palety témat spojených s bydlením: kdokoli může přijít řešit otázky ohledně nájemní smlouvy, základního zorientování se v otázkách dávek nebo pomoci při vyhledání vyhovujícího bydlení na trhu.

Od července 2026 se role kontaktních míst pro bydlení rozšíří. Kromě poradenství začnou přijímat žádosti o podpůrná opatření – tedy nástroje, které lidem pomohou získat a udržet si stabilní bydlení. Kontaktní místo vyhodnotí, zda domácnost splňuje podmínky stanovené záko-

nem, zejména zda je v bytové nouzi nebo v jejím ohrožení. Šance získat byt může mít několik podob. Zapojí-li se obec, může domácnosti nabídnout vlastní byt v režimu podporovaného obecního bydlení nebo v režimu bydlení s garancí.

Pokud jde o byty od soukromých vlastníků, zajišťují jejich zpřístupnění odborné organizace zvané poskytovatelé podpůrných opatření (např. neziskové zabydlovací organizace či realitní zprostředkovatelé). Ti mohou bydlení nabídnout dvěma způsoby: buď jako bydlení s ručením, kdy pomáhají domácnosti i vlastníkově dohodnout nájemní smlouvu a ručí za případné dluhy či škody, nebo jako podnájemní bydlení, kde si byt nejprve pronajmou oni sami a domácnosti jej dále podnajímají. Tyto dvě možnosti můžeme souhrnně označit jako bydlení s garancí. V obou případech získává člověk možnost nastěhovat se do běžného, vyhovujícího bytu za dostupné nájemné s podporou, která pomůže bydlení si udržet. Poskytovatelé na tyto služby čerpají státní příspěvky.

Vedle samotného zajištění bydlení mohou lidé od července získat také podporu v podobě asistence v bydlení. Jde o službu odborných pracovníků, kteří navštěvují domácnost a pomáhají s otázkami kolem bydlení tak, aby se předešlo nejruznějším problémům. Asistence proto zahrnuje pomoc s hospodařením, řešení zadlužení, podporu při komunikaci s úřady

či dodavateli energií i podporu dobrých sousedských vztahů. Kontaktní místa proto budou vždy posuzovat, zda domácnost tuto formu pomoci potřebuje.

Vedle zákona o podpoře bydlení byly přijaty i další legislativní kroky, které zlepšují dostupnost nájemního bydlení. Patří mezi ně nové nařízení vlády o výpočtu tzv. nákladového nájemného. Toto nařízení stanovuje jednotný a transparentní postup, jak určit maximální výši nájemného v bytech, které vznikají s podporou státu – např. v projektech financovaných přes Státní fond podpory investic.

Nájemné u těchto bytů se odvíjí od reálných nákladů na výstavbu, pořízení a provoz dostupného nájemního bytu. Předpis stanovuje, že do výpočtu vstupují skutečné investiční náklady v průběhu celého životního cyklu budovy, nikoli jen účetní náklady, které by realitu neodrážely. Výpočet se vztahuje pouze na plochu určenou pro dostupné bydlení – tedy nezapočítává další nebytové prostory, jako jsou kanceláře či komerční jednotky. Díky tomu je výsledné nájemné nejen spravedlivé, ale i udržitelné pro investory i pro domácnosti, které v těchto bytech budou bydlet.

Mgr. Ondřej Sliš  
Odbor politiky bydlení  
Ministerstvo pro místní rozvoj

## ENGLISH ABSTRACT

### The Housing Support Act Has Been Launched: How Will It Help Households Facing Housing Distress? by Ondřej Sliš

The Housing Support Act will take effect on 1 January 2026, gradually introducing a systemic approach to addressing housing distress in the Czech Republic. The implementation of the Act will take place in stages. Anyone will be able to obtain counselling regarding their housing situation at designated Housing Contact Points from the beginning of 2026. The scope of activities of these Housing Contact Points will be extended to include the option to apply for support measures since July 2026. In addition to the Act itself, the government has also adopted a regulation that sets out the method for calculating cost-based rent, which is supposed to support the development of the affordable rental housing sector.