

V ČESKU MŮŽE VZNIKAT DOSTUPNÉ BYDLENÍ. PENÍZE NA NĚJ MÁ STÁT PRO MĚSTA I DEVELOPERY

Ondřej Sliš

V reakci na krizi bydlení bylo v Česku státem zavedeno několik programů podpory, které mají přispět k budování dostupného nájemního bydlení. Tyto nástroje jsou navrženy pro různě velké obce – a nejen pro ně. Zapojit se mohou i další subjekty jako církve nebo neziskové organizace. Článek se detailněji věnuje těmto programům, zejména okruhu příjemců dotací a finančním nástrojům.

Jedním z klíčových nástrojů pro řešení krize bydlení v České republice bude navyšování bytů s dostupným nájemním bydlením. Do roku 2004 stát podporoval každý rok výstavbu nájemních bytů pro obce 4–5 miliardami korun. Se vstupem do Evropské unie však začala platit pravidla veřejné podpory, kvůli nimž byla tato podpora de facto zastavena. Alternativy k tržní variantě jsou zatím spíše ojedinělé – ze všech bytů jich kupříkladu obcím patří jen 3,5 %. Toto číslo znamená, že je nedostatek bytů pro lidi, kteří mají z různých důvodů problém zvládat současnou výši nájmů: ať už jde o lidi v bytové nouzi, seniory nebo mladé rodiny.

Nedílnou součástí reformy bydlení proto musí být navýšení počtu těchto bytů. Právě za tímto účelem je nyní připravováno několik programů, které Ministerstvo pro místní rozvoj postupně notifikuje u Evropské komise. Oproti očekávání nemusí jít pouze o výstavbu nových bytů a žadateli nemusejí být pouze obce.

Programem, o kterém je v současnosti nejvíce slyšet, je Dostupné nájemní bydlení. Tento dotačně-úvěrový program poskytovaný Státním fondem podpory investic (SFPI) totiž v mnohém proslapává cestu tomu, jak může vypadat podpora získávání bytového fondu s dostupným nájemním bydlením.

Program Dostupné nájemní bydlení je určen na projekty s podporou do 250 milionů korun – tedy na relativně „menší“ projekty. Vedle novostaveb může jít i o rekonstrukce, přístavby nebo úpravy, například když z rodinného domu přestavbou vznikne bytový dům. Žádosti lze podávat kontinuálně a vyloučené

nejsou ani nákupy bytů nebo bytových domů. V programu je nyní alokováno 7 miliard Kč (část je poskytována z Národního plánu obnovy), za které by mělo vzniknout minimálně 2 500 nových nebo zrekonstruovaných bytů s dostupným nájemním bydlením.

Pro koho je tedy program určen? Kromě obcí mohou žádat například i právnické osoby a v případě zvýhodněných úvěrů se splatností 20 až 30 let může jít až o 90 % uznatelných nákladů na pořízení tohoto bydlení. U dotační části může jít o 25 % nákladů – toto číslo ale může vzrůst v závislosti například na energetické účinnosti objektu nebo umístění v sociálně ohrožených územích až na 40 %. Minimální spoluúčast vlastních zdrojů žadatele je každopádně 10 %.

Pár měsíců od startu programu je zažádáno o více než dvě třetiny alokované částky. Program je v tomto parametru asi 40krát úspěšnější než podobný dřívější program Výstavba pro obce. V této souvislosti je nutné zmínit novinku z loňského roku. Již zmíněný SFPI na jaře zřídil osm regionálních center podpory investic do bydlení, která poskytují konzultační a informační služby obcím, které řeší výstavbu. Tato centra už poskytla přes 2 300 konzultací ohledně bytových projektů ve více než 1 600 obcích. Ukázalo se, že největší zájem je mezi obcemi do 10 tisíc obyvatel.

Druhý finanční nástroj poskytovaný Národní rozvojovou bankou počítá s většími projekty – i zde je cílem získat byty na dostupné nájemní bydlení. Stát v tomto připravovaném programu investuje celkem 2,5 miliardy Kč a formátem je podřízený úvěr až do výše 80 %

způsobilých projektových nákladů. To může znít zbytečně složité: zjednodušeně řečeno je v případě podřízeného úvěru vedle veřejného úvěru ještě i komerční – a právě tomu připadá zástava nemovitosti. U veřejného úvěru se opět počítá se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Ta se bude pohybovat v pásmu 1–2 % p. a. (přesněji jde o aktuální dlouhodobou tržní sazbu minus 2 p. b.). Načasování startu tohoto programu bude odvislé od úspěšné notifikace v Evropské komisi. Ta zajistí sladění státní podpory dostupného bydlení se zásadami trhu v Evropské unii.

Třetím připravovaným finančním nástrojem je ko-investiční fond, který bude provozovat Národní rozvojová investiční, a. s. Princip bude v tomto případě následující: stát investuje jednu miliardu korun do 50% podílu v nemovitostním fondu. Soukromý ko-investor vloží další miliardu a tento vzniklý fond použije peníze na získání bytů, které pronajímá v režimu dostupného nájemního. Peníze od nájemnictva se pak stávají součástí výnosů fondu a stát tak zhodnotí investici po 20 letech. Poté je možné prodat aktiva, nebo pokračovat v pronájmu. Tento nástroj je tak příkladem spolupráce se soukromými investory ve veřejném zájmu.

Mezi další formy podpory patří například program finanční podpory projektové přípravy dostupného a sociálního bydlení. Ministerstvo mezi obce rozdělí na tyto projekty skoro jednu miliardu korun. Díky nim obce připraví projekty na téměř 4 000 bytů, které pak bude možné dále financovat. Otevřela se také podpora zasíťování obecních pozemků opět ze strany SFPI. Do tohoto progra-

mu stát uvolnil peníze na vodovody, kanalizace, elektrické přípojky nebo třeba pozemní komunikace. V době psaní tohoto článku v únoru 2025 byla alokace navýšena o 50 milionů Kč z důvodu velkého zájmu. Program je určený pro obce, svazky obcí nebo městské části hlavního města Prahy.

Vedle těchto podpůrných nástrojů je nutné zmínit ještě i výstavbu sociálního bydlení. Ta je v současnosti financována z Integrovaného regionálního operač-

ního programu (IROP). Alokace na tento investiční program je 2 miliardy Kč, a díky němu mohou obce, neziskové organizace nebo i církve žádat o dotace na výstavbu, rekonstrukce nebo pořízení sociálního bydlení a jeho základního vybavení. Takto mohou získat finance na až 70–85 % nákladů.

U tohoto průběžného programu s předpokládaným koncem v roce 2026 je důležité zmínit, že je jednak přístupnější pro žadatele a jednak se měnila defini-

ce cílových skupin. Došlo tu k rozšíření kritérií způsobilosti – program se otevírá širší skupině obyvatel (tito lidé teď například nemusejí přicházet přímo z bytové nouze a příjmový limit je nyní 6. příjmový decil). Tento program je nyní nejspíše naposledy s tak vysokou mírou dotace. V budoucnu se už počítá s daleko vyšším zastoupením úvěrů.

*Mgr. Ondřej Sliš
Odbor politiky bydlení
Ministerstvo pro místní rozvoj*

ENGLISH ABSTRACT

Affordable Housing Can Be Built in the Czech Republic. The State Has Money for both Cities and Developers,
by Ondřej Sliš

The Czech government has introduced several support programmes to foster the development of affordable rental housing in response to the housing crisis. These tools have been designed for municipalities of various sizes – and not just for them. Other entities, such as churches or non-profit organizations, can also participate. The article looks closely at these programmes, focusing on the range of subsidy recipients and financial instruments.