

# BYTOVÁ POLITIKA

The screenshot shows a web browser window displaying the official website of the Ministry of Regional Development of the Czech Republic. The page is titled "Bytová politika" (Housing Policy). The header includes the ministry's logo and name, a search bar, and a language selector set to "English". A navigation menu lists various sections: "Ministerstvo", "Národní dotace", "Evropská unie", "Pro média", "Časté dotazy", "Kariéra", and "Kontakty". The main content area features a sub-header "Ministerstvo > Bytová politika" followed by the title "Bytová politika". Below the title is a paragraph explaining the state's role in housing policy, mentioning legal, institutional, and fiscal aspects. At the bottom of the page, there are three prominent buttons: "Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů", "Bydlení jako jedna z hlavních priorit vlády", and "Informace a aktuality". The browser's taskbar at the bottom shows the system tray with a temperature of 11°C, the date 04.04.2024, and the time 22:11.

Ministerstvo pro místní rozvoj

mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Zde zadejte hledaný výraz

Přihlásit se English

Ministerstvo Národní dotace Evropská unie Pro média Časté dotazy Kariéra Kontakty

Ministerstvo > Bytová politika

## Bytová politika

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. V rubrice naleznete koncepční dokumenty, informace k podpůrným programům v oblasti bydlení a statistiky týkající se údajů o bydlení či financování bydlení.

Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů

Bydlení jako jedna z hlavních priorit vlády

Informace a aktuality

11°C Větrno 22:11 04.04.2024

## PRÁVO NA VZDĚLÁNÍ?

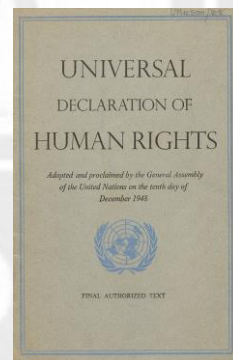


### Právo na bydlení ve Všeobecné deklaraci lidských práv (1948):

článek č. 25 - „Každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb...“

Zahrnuje:

- právní jistotu
- finanční dostupnost
- obyvatelnost
- vybavenost bytu
- umístění
- kulturní adekvátnost
- fyzickou dostupnost pro ty, kteří o něho žádají





## Evropský výbor pro sociální práva: Česká republika porušuje právo na bydlení

Evropský výbor pro sociální práva ve svém nejnovějším rozhodnutí jednoznačně konstatoval, že Česká republika porušuje právo na bydlení, které garantuje Evropská sociální charta. Toto rozhodnutí, vydané v září 2024 a zveřejněné tento týden, navazuje na kolektivní stížnost podanou v roce 2020 organizací FEANTSA (Evropská federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova).

### Závažné nedostatky v ochraně zranitelných skupin

Výbor ve svých zjištěních poukázal na vážné systémové problémy, které brání efektivní ochraně zranitelných skupin v oblasti práva na bydlení. Mezi hlavní problémy patří zejména:

- **Nedostatečné záruky při nuceném vystěhování** – česká legislativa neobsahuje dostatečné ochranné mechanismy pro ohrožené skupiny. Chybí například povinnost nabídnout náhradní bydlení či konzultovat vystěhování s dotčenými osobami.
- **Absence sociálního bydlení** – v České republice neexistuje účinný systém sociálního bydlení, chybí legislativní zakotvení práva na bydlení a nejsou přijímána účinná opatření ke zlepšení dostupnosti bydlení.
- **Překážky v přístupu k dávkám na bydlení** – osoby s nízkými příjmy a obyvatelé sociálně vyloučených lokalit čelí překážkám v získávání finanční podpory na bydlení.

### Reforma sociálních dávek – co přinese v oblasti bydlení?

Platforma pro sociální bydlení a SPOT vydaly analýzu hlavních problémů a rizik spojených s navrhovanou reformou sociálních dávek. Změny mohou mít zásadní dopad na dostupnost bydlení, zejména pro mladé lidi a zranitelné skupiny.

Klíčová rizika reformy:

- Snížení podpory ohroženým skupinám obyvatel.
- Prohloubení problémů s dostupností bydlení.
- Negativní dopad na osoby propuštěné z výkonu trestu.
- Nedostupnost bydlení v číslech:
- 61 % mladých lidí do 35 let v krajských městech nemá vlastní bydlení.
- Průměrný věk propuštěných osob z výkonu trestu je také 35 let, což z této skupiny dělá jednu z nejohroženějších.

Celou analýzu si můžete přečíst zde.

## FUNKCE BYDLENÍ

- prostor pro rodinný život
- prostor pro aktivní i pasivní odpočinek
- prostor pro skladování, přípravu a konzumaci potravy
- prostor pro osobní hygienu
- ochrana před nepříznivými povětrnostními vlivy
- ochrana před rušivými civilizačními vlivy (hluk, znečištění ...)
- ochrana před nežádoucími kontakty s jinými lidmi
- prostor pro profesní přípravu, případně pro práci z domova

JABOK

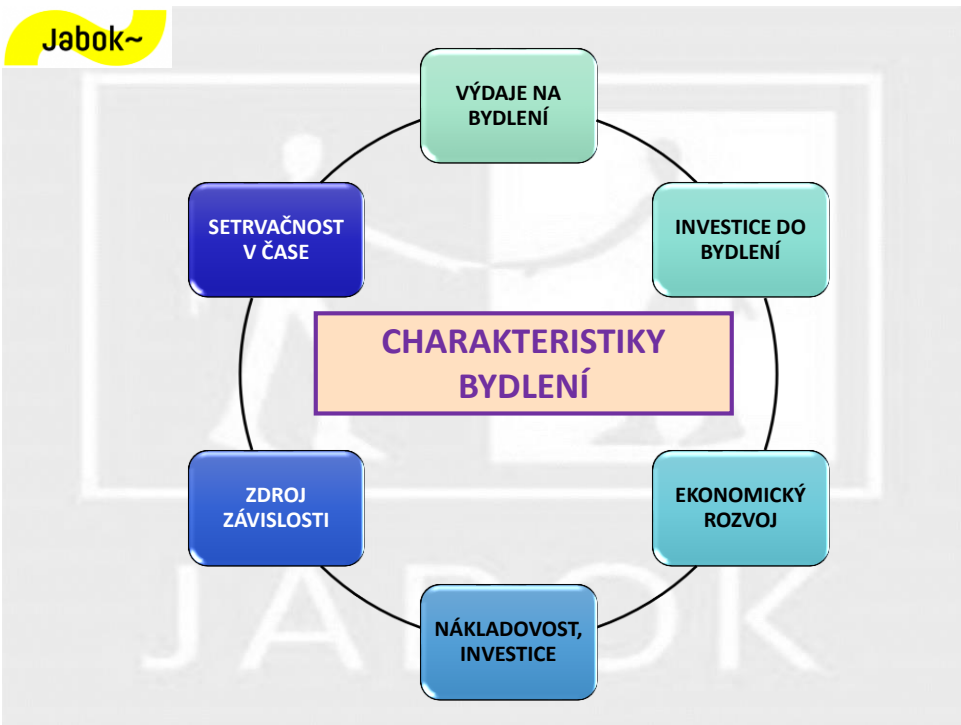
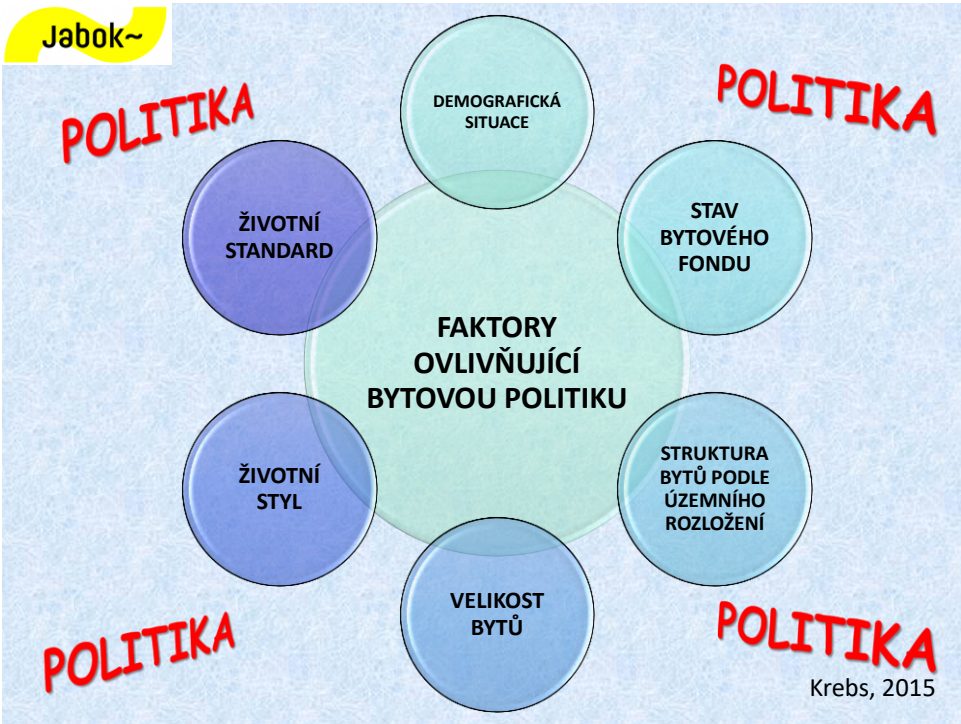
## CÍLE BYTOVÉ POLITIKY

„Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity aktérů na trhu s byty.“ (Krebs, 2015, s. 406)

Další cíle bytové politiky:

- a) péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání
- b) podpora vybraných skupin obyvatelstva
- c) regulace nájemného
- d) podpora nejen nové výstavby, ale i pořízení staršího bydlení

JABOK



## FORMY BYDLENÍ

V České republice rozlišujeme tři základní kategorie bytů, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka.

Uvedené tři kategorie se obvykle označují jako byty:

- družstevní
- nájemní
- přímo vlastněné (často je užíván nepřesný výraz „byty v osobním vlastnictví“).

Byty náležející do každé z těchto kategorií mají z hlediska jejich užívání a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim.

Specifickou kategorií bydlení jsou tzv. **byty zvláštního určení**, kterými disponuje obec/kraj. Jedná se o byty zvlášť stavebně upravené pro ubytování osob se zdravotním postižením, a to pohybově (zejména osob na invalidním vozíku) nebo osob s postižením zrakovým či sluchovým.

### Kolik domů a bytů je v Česku celkem?

Zajímavá jsou také čísla o celkové počtu obydlených domů či bytů v České republice. Celkem u nás stojí 2 317 276 domů, z nich je 1,9 milionu obydlených a 360 tisíc neobydlených.

#### Obydlené domy v České republice:

Rodinné domy	Bytové doby	Ostatní	Celkem
1 709 845	207 540	35 283	1 952 668

A jak je to s byty ve výše uvedených budovách? Celkem jich je **4 480 139** (počítají se tady i rodinné domy, kdy jeden dům může obsahovat jeden byt, nebo také více). Níže v tabulce se můžeme podívat, jak jsou na tom z hlediska vlastnictví.

#### Počet bytů podle právního důvodu užívání:

Vlastní dům	Byt v osobním vlastnictví	Družstevní byt	Nájemní /pronajatý	Jiné bezplatné užívání	Celkem
1 595 698	1 121 375	140 821	890 802	260 225	4 480 139

Zdroj: *Statistická ročenka České republiky - 2023*

# Na výši čistého jmění domácností má největší vliv vlastnictví nemovitostí

Datum vydání: 15. 12. 2023 Kód: 160078-23

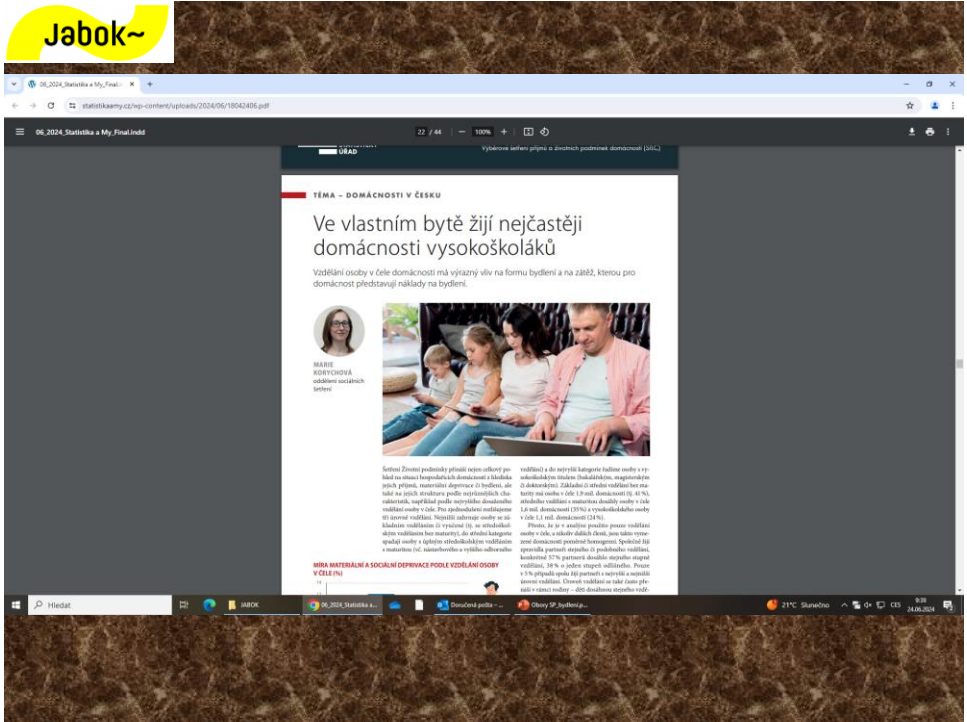
[Zobrazit podrobnosti o produktu](#)

15. prosince 2023

Průměr čistého jmění českých domácností činil v letech 2021 a 2022 přibližně 3,5 milionu korun, přičemž medián dosáhl zhruba 2,5 milionu korun. Vyplývá to z aktuálních výsledků šetření Finanční situace domácností, jehož cílem je zmapovat finanční a majetkové poměry v Česku. Výsledky tohoto šetření se u nás zveřejňují vůbec poprvé.

Ukazatel čistého jmění domácností, který je hlavním výstupem šetření, se skládá z hodnoty celkového majetku, od které jsou odečteny případné dluhy domácností. Tyto jedinečné údaje přitom nelze zjistit jiným způsobem než přímým dotazováním. Šetření Finanční situace domácností provedl Ústav pro hospodářskou statistiku České republiky, se sídlem v Praze.

Nová oznámení  
23:05  
24.03.2025





csu.gov.cz/aktualni-produkt/41148

DLUHY VE STATISTICE - TÉMA

### Hlavním důvodem zadlužení domácností je bydlení

Úvěry na bydlení tvoří tři čtvrtiny z celkového zadlužení domácností. Velmi malou roli mají v Česku úvěry na kreditních kartách.

KAROLINA ZBORŇOVÁ  
ekonomka ČSÚ

**NEBANOVNÍ PŮJČKY ÚSTUPKY DO POZADÍ**  
Nepřevěřitelné úvěry a úvěry na bydlení domácnostmi v Česku došlo ke snížení o 3,7 procenta. Z července 2024 činilo 4 019 miliard Kč. Úvěry na bydlení, zvláště hypoteční, zůstávají hlavním důvodem zadlužení domácností. V listopadu 2024 činily 3 112 miliard Kč. Úvěry na bydlení tvoří tři čtvrtiny z celkového zadlužení domácností. Úvěry na kreditních kartách mají v Česku velmi malou roli.

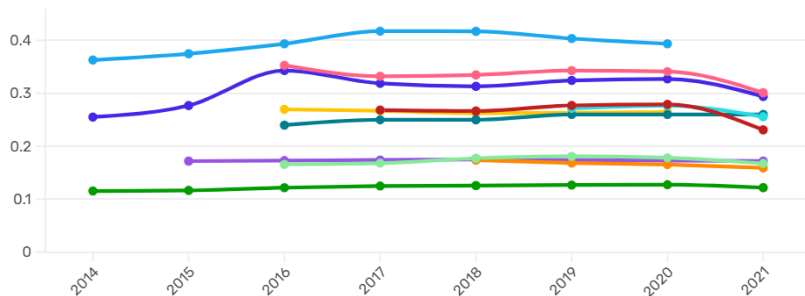
**NEBANOVNÍ PŮJČKY ÚSTUPKY DO POZADÍ**  
Nepřevěřitelné úvěry a úvěry na bydlení domácnostmi v Česku došlo ke snížení o 3,7 procenta. Z července 2024 činilo 4 019 miliard Kč. Úvěry na bydlení, zvláště hypoteční, zůstávají hlavním důvodem zadlužení domácností. V listopadu 2024 činily 3 112 miliard Kč. Úvěry na bydlení tvoří tři čtvrtiny z celkového zadlužení domácností. Úvěry na kreditních kartách mají v Česku velmi malou roli.

## Dostupnost nájemního bydlení

Ve srovnání se srovnatelnými evropskými metropolemi je nájemné bydlení v Praze nejméně dostupné.

Lidé za něj v průměru dají zhruba 40 procent svého příjmu.

- Barcelona
- Amsterdam
- Budapešť
- Kodaň
- Milán
- Mnichov
- Praha
- Sofie
- Stockholm
- Vídeň
- Varšava



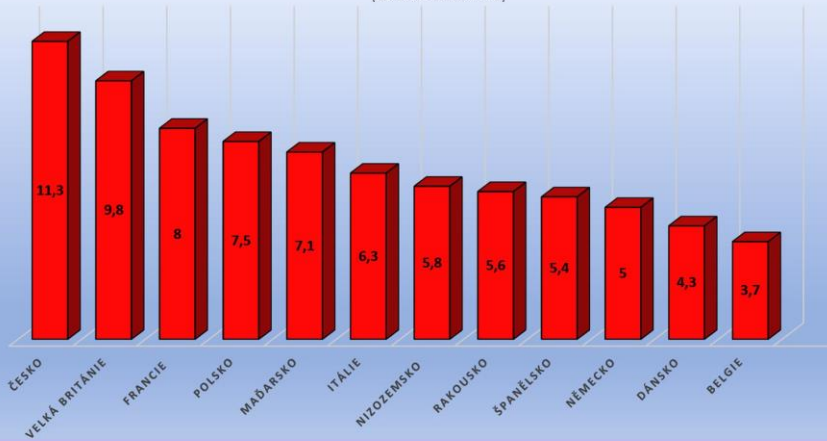
Zdroj: IPR Praha

Novinky.cz Made with Flourish

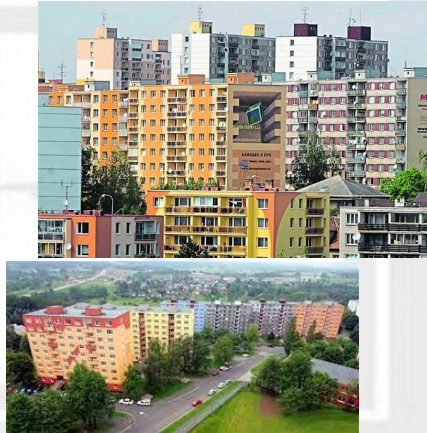
## PŘÍČINY TÉTO SITUACE?

### POČET ROČNÍCH PLATŮ POTŘEBNÝCH KE KOUPI BYTU VE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH ZEMÍCH

(ZDROJ: DELOITTE)



## PANELÁKOVÁ SÍDLIŠTĚ



ZÁPADNÍ ZEMĚ:  
SOCIÁLNÍ  
BYDLENÍ



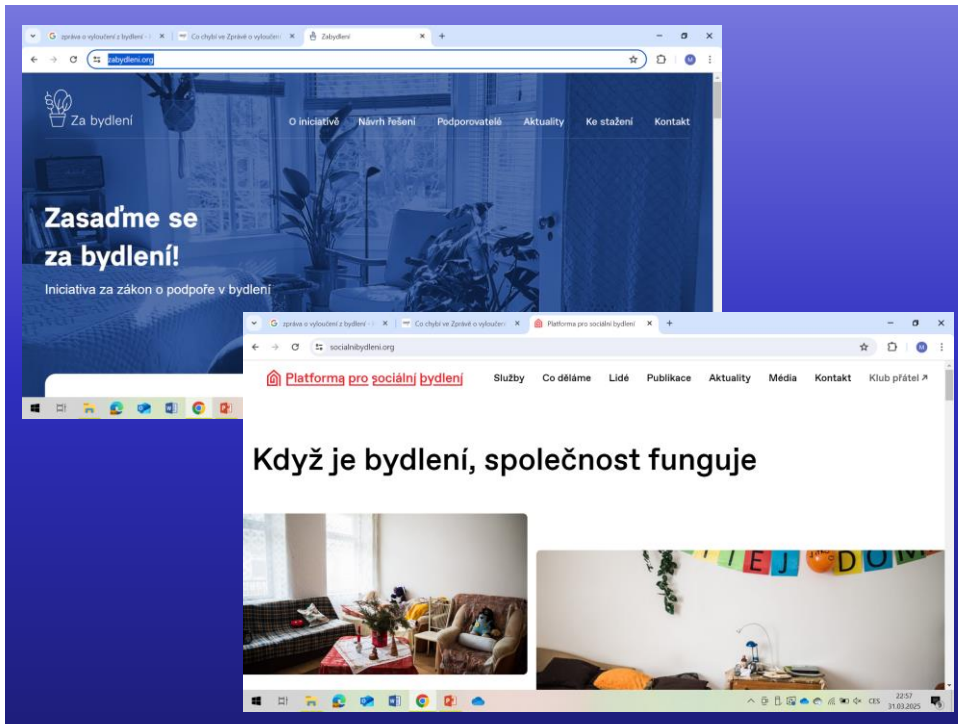
VÝCHODNÍ BLOK:  
BYDLENÍ PRO  
VŠECHNY VRSTVY

## MATERIÁLNÍ A SOCIÁLNÍ DEPRIVACE

### POLOŽKY MÍRY MATERIÁLNÍ A SOCIÁLNÍ DEPRIVACE

1. Pořízovat nový nábytek za opotřebovaný
2. Zaplatit ročně všem členům domácnosti alespoň týdenní dovolenou mimo domov
3. Zaplatit neočekávaný výdaj (pro rok 2023 ve výši 14 100 Kč)
4. Jíst maso nebo jeho vegetariánské náhražky každý druhý den
5. Dostatečně vytápět byt
6. Utratit malou částku pro sebe každý týden
7. Pravidelná placená volnočasová aktivita
8. Automobil
9. Schopnost hradit pravidelné platby spojené s bydlením
10. Pořízovat nové oblečení
11. Setkávat se s přáteli, příbuznými jednou měsíčně
12. Připojení k internetu
13. Vlastnit dva páry bot

Míra materiální a sociální deprivace udává podíl osob v domácnostech, které si z finančních důvodů nemohou dovolit 5 a více z celkem 13 vybraných položek (v ČR cca 6 až 7 %).



Bytovou nouzi vymezujeme jako stav **vyloučení ze standardního bydlení**. V bytové nouzi tedy nejsou jenom lidé bez střechy nad hlavou, ale také domácnosti, které přebývají v azylových domech a v ubytovnách. Dále část z lidí momentálně přebývajících v psychiatrických léčebnách a jiných zdravotnických zařízeních a věznicích, kteří nemají bydlení před nástupem do instituce, nebo o něj přišli během pobytu (takže nemají bydlení, kam by se mohli po propuštění vrátit), a rovněž část (cca 20 %) z uživatelů služeb poskytovaných v domovech pro osoby se zdravotním postižením, kteří by – pokud by jim bylo poskytnuto bydlení a podpora – velmi pravděpodobně nemuseli žít v instituci, ale přirozeném prostředí.

Poslední kategorií, se kterou jsme pracovali, byla **bytová nouze v bytech**. Bytová nouze v bytech? Ano. V bytové nouzi může být i ten, kdo bydlí v bytě. Musí ovšem jít buď o funkčně nevyhovující, přelidněné, nebo nejisté bydlení.

**Funkčně nevyhovující** bydlení jsme vymezili jako bydlení v bytech,<sup>2</sup> pro které platí alespoň jedno z těchto tvrzení:

- a. V bytě není dostupná tekoucí voda
- b. V bytě není dostupná teplá voda
- c. V bytě není dostupná elektřina
- d. V bytě není dostupný záchod
- e. V bytě není dostupná koupelna/sprcha
- f. V bytě není dostupná kuchyň či kuchyňský kout s dřezem
- g. V chladných dnech je v bytě zima, přičemž v domácnosti není možnost si zatopit
- h. Okna nebo vstupní dveře do bytu kvůli silnému a trvalému poškození již neplní svou funkci, případně zcela chybí
- i. Statika/konstrukce domu je natolik narušená, že výrazně omezuje či ohrožuje obyvatele bytů (např. rozpadající se střecha či rozpadající se schodiště na chodbě).

Za **přelidněné** bydlení v bytě je považováno bydlení v bytě, kde na jednu osobu (včetně dětí) připadá méně než 8 m<sup>2</sup>.

Za **nejisté** bydlení v bytě je považováno přebývání v bytě bez právního titulu k jeho užívání, např. přebývání u příbuzných či známých.<sup>3</sup>

## Česko na křižovatce Zpráva o vyloučení z bydlení 2024



Vydáme se na cestu  
k ukončení bytové nouze  
a obchodu s chudobou?



- Zpráva reaguje na návrh *Zákona o podpoře bydlení*, který ale v té době nebyl ještě schválen. Pokouší se přinést argumenty pro zákon a podpořit tak jeho přijetí.
- Ve srovnání s minulou zprávou je asi nejvýznamnějším zjištěním, že k roku 2023 se v **bytové nouzi** nacházelo přibližně **160 tisíc lidí** (žijících v 71 tisících domácností), zatímco zpráva z roku 2021 udávala 35 až 62 tisíc domácností (76 až 165 tisíc osob).
- Novým tématem je analýza **energetické chudoby**. Autoři se opírají především o výsledky vlastní analýzy, zpracovávané v letošním roce pro MPSV (*Energetická chudoba v roce 2023*) a v předložském roce Iniciativou Za bydlení a Hnutím Duha (*Energetická chudoba a její řešení*).
- Nově si zpráva všímá také tématu **přelidnění**. V ČR žije téměř 40 tisíc lidí v bytech, kde na ně připadá méně než 8 m<sup>2</sup> na osobu, Na základě analýzy dat ze SLDB 2021 autoři zprávy konstatují, že v ČR je celkem **6 600 extrémně přelidněných bytů** (takových, v nichž na osobu připadá méně než 8 m<sup>2</sup>), ve kterých žily děti do 18 let. Pro čtvrtinu z těchto bytů platilo, že zde na osobu připadalo méně než 5 m<sup>2</sup>.

Hlavní zjištění Zprávy o vyloučení z bydlení 2024 je možné shrnout následovně:

1. Někjaký druh **závažných problémů s bydlením** zažívá přibližně **1,6 milionu** obyvatel ČR.
2. **Nejčastějším problémem** je energetická chudoba, v níž se nachází více než **1,3 milionu lidí**, z toho přibližně 400 tisíc seniorů a senierek.
3. **Ohrožených ztrátou bydlení** je přibližně **300 tisíc lidí** žijících převážně v nájmu, z toho téměř 100 tisíc dětí do 18 let.
4. Nejzávažnější problémy s bydlením má, tj. v **bytové nouzi** se nachází **přibližně 161 tisíc lidí**, z nichž 62 tisíc tvoří děti do 18 let.
5. **Bytová nouze** má negativní vliv na naplňování základních potřeb dětí, jejich bezpečí a významně zvyšuje riziko ohrožení dětí. Je jedním z nejčastějších důvodů umístování dětí do zastaralé/již překonané a zároveň velmi nákladné institucionalizované státní náhradní péče, která stojí daňové poplatníky přibližně 12 miliard korun ročně.
6. Vysoká míra bytové nouze dětí v ČR představuje značnou **zátěž pro školství**.
7. Z vyloučení některých lidí z vyhovujícího bydlení **těží obchodníci s chudobou**. Lidem, kteří nemají jinou možnost bydlení, nabízejí nevyhovující nebo předražené bydlení. To je často hrazené z dávek na bydlení. Negativní dopady koncentrace extrémně chudých lidí na obce, kde provozují svůj byznys, obchodníky s chudobou nezajímají.
8. Bytovou nouzi ani byznys s chudobou není možné ukončit bez systémového navýšování/rozšiřování nabídky dostupného vyhovujícího bydlení pro osoby v nouzi a vytvoření konkurence pro obchodníky s chudobou.
9. Klíčové je při tom **zapojení vyhovujících soukromých bytů pronajímaných za adekvátní cenu**. S pomocí kombinace soukromých a obecních bytů se může do deseti let dostat z bytové nouze velká část z lidí, kteří se v ní aktuálně nachází. Jen s **obecními byty** není možné ukončit bytovou nouzi v ČR ani za 100 let.
10. **Ukončit bytovou nouzi, předcházet jí a systémově potírat obchod s chudobou není možné bez přijetí Zákona o podpoře bydlení**. Ten kromě široké sítě poradních kontaktních míst pro bydlení zavede také nástroje podpory bydlení osvědčené v praxi - například garanční programy nebo asistenci v bydlení. To umožní, aby se dostali do vyhovujícího bydlení lidé, kteří jsou z něj vylučováni.

Centrum pro lidská práva a demokracii

**Zákon o sociálním bydlení: Proč ho Česká republika potřebuje?**

27. 12. 2023 Karolína Vejmolová

V českém právním řádu dosud chybí zákonná úprava sociálního bydlení. Pohledem Ústavního soudu představuje absence zákona vážné pochybení České republiky, které by v lidech mohlo vzbudit nedůvěru v demokratický právní stát. V čem spočívá důležitost tohoto zákona?

Sociální bydlení



Bydlení  
pro život

## Zákon o podpoře v bydlení

- ✚ Pomůže 1,6 milionu lidí ohrožených bytovou nouzí
- ✚ Sníží počet dětí, které každý rok končí ve státní péči
- ✚ Omezí obchod s chudobou
- ✚ Do deseti let sníží počet lidí v bytové nouzi nejméně o třetinu
- ✚ Přinese dlouhodobé systémové řešení pro obce

