

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zákon o podpoře bydlení, aneb nové systémové řešení bytové nouze

Palčivý problém současnosti představující zásadní existenční otázku pro mnoho lidí by měl pomoci řešit nový zákon č. [175/2025 Sb.](#), o poskytování některých opatření v podpoře bydlení, neboli „zákon o podpoře bydlení“, který byl schválen v květnu tohoto roku a účinnosti nabude k 1. 1. 2026. Osob, jež se potýkají s nějakou formou problémů v oblasti bydlení, ať již jde o osoby ohrožené ztrátou bydlení, osoby v energetické chudobě či osoby s nadměrnými náklady na bydlení, je v Česku dle odhadů více než 1,5 milionu, přičemž právě nový zákon o podpoře bydlení by měl mimo jiné pomoci lidem ohroženým bytovou nouzí udržet si bydlení v odpovídajících standardech, případně takové bydlení získat.

Dosud v České republice neexistovala žádná ucelená právní úprava či právní předpis, prostřednictvím kterého by byla oblast sociálního nebo dostupného bydlení systémově ukotvena a řešena, přičemž neřešení bytové nouze má mimo jiné hospodářský a finanční dopad, což se projevuje výraznými výdaji z veřejných rozpočtů. Oproti tomu přijetí a implementace zákona o podpoře bydlení by měla dle odhadů znamenat v tomto směru značnou úsporu. Zákon by měl přinést určité dlouhodobé a preventivní systémové řešení, přičemž celospolečenské náklady, které existence bytové nouze přináší by měly být prostřednictvím předmětné právní úpravy minimalizovány zejména pomocí snižování počtu domácností v dlouhodobé bytové nouzi, minimalizace doby trvání bytové nouze domácností, které se v ní nově ocitnou, přecházení vzniku bytové nouze, pomocí preventivních opatření, uvolnění kapacit dočasných typů ubytování jako jsou azylové domy nebo obecní ubytovny pro překlenutí akutních situací a pomocí pravidelného systematického vyhodnocování ohrožení bytovou nouzí, prováděním analýz účinnosti a vhodnosti nástrojů pro prevenci ztráty bydlení a včasnou reakcí na vývoj na trhu s bydlením[1].

Podle důvodové zprávy k zákonu o podpoře bydlení jsou cílovou skupinou osoby v bytové nouzi a osoby bytovou nouzí ohrožené. Právě na situaci těchto skupin osob bude mít nová právní úprava klíčový dopad. Díky možnosti posouzení zvláštní zranitelnosti bude současně umožněno přednostně řešit situaci určitých prioritních cílových skupin, jimiž jsou zejména ohrožené děti, zranitelní mladí dospělí, osoby se zdravotním postižením nebo závažným onemocněním, oběti domácího násilí, osoby samostatně pečující o dítě, osoby ve výkonu trestu odnětí svobody, osaměle žijící osoby starší 65 let a další.

Co tedy zákon o podpoře bydlení konkrétně upravuje?

Hlavními pilíři zákona o podpoře bydlení je zavedení kontaktních míst pro bydlení v obcích, zavedení systému garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení a poskytnutí asistence v bydlení. Předmětem úpravy zákona o podpoře bydlení je tedy poskytování poradenství v bydlení a poskytování některých podpůrných opatření v bydlení. Dále zákon upravuje příspěvky na poskytování podpůrných opatření a příspěvek na správu bytu, informační systém podpory bydlení a výkon státní správy v oblasti poskytování podpory podle daného zákona.

Kde bude poskytováno poradenství?

V souvislosti se zavedením poskytování poradenství v bydlení dojde ke vzniku 115 kontaktních míst (na obecních úřadech obcí s rozšířenou působností), které mají právě poradenství v otázkách bydlení poskytovat každému, kdo o to projeví zájem. Konkrétně by mělo takové poradenství zahrnovat vyhodnocení bytové situace dané osoby, navržení dalšího postupu a pomoc při vyhledání, dosažení a udržení vyhovujícího bydlení[2]. Jedná se o jakási místa pro poskytnutí první pomoci lidem v bytové nouzi, kde mohou tito lidé získat základní informace a pomoc související s řešením problémů v oblasti bydlení. Právě poskytování poradenství představuje hlavní činnost kontaktních míst jakožto činnosti preventivní, prostřednictvím které má být předcházeno nutnosti poskytování podpůrných opatření v bydlení, která jsou samozřejmě dražší. Výstupem poskytnutého poradenství bude vždy provedení záznamu o jeho poskytnutí v příslušné evidenci.

Jaká podpůrná opatření zákon zavádí?

Podpůrnými opatřeními dle zákona o podpoře bydlení se rozumí jednak bytová podpůrná opatření, jimiž jsou (i) bydlení s ručením, (ii) podnájemní bydlení, nebo (iii) podporované obecní bydlení, a jednak asistence v bydlení.

Bydlení s ručením má být uskutečňováno na základě smlouvy o spolupráci, kterou bude uzavírat tzv. poskytovatel[3] a vlastník bytu. Současně pak vlastník bytu uzavře nájemní smlouvu přímo s osobou, které má být bydlení s ručením poskytnuto.

V případě poskytování podnájemního bydlení bude mezi poskytovatelem a vlastníkem bytu uzavřena smlouva nájemní a s osobou, které má být podnájemní bydlení poskytnuto, bude uzavírat poskytovatel smlouvu podnájemní. Zákon o podpoře bydlení stanovuje základní parametry, které musí jednotlivé typy smluv splňovat.

Poskytovatel tak bude fungovat jako jakýsi „prostředník“, který majiteli bytu bude poskytovat určité garance spočívající například v tom, že uspokojí vlastníka bytu pro případ, že podporovaná osoba neuhradí nájemné či náklady na služby, případně způsobí na bytě nebo jeho vybavení škodu. Poskytovatel též například bude nápomocen v případě vzniku a řešení sousedských sporů. Poskytovateli budou k pokrytí nákladů spojených s jeho činností dle zákona o podpoře bydlení po splnění vymezených předpokladů poskytovány účelově určené příspěvky.

Co se týká podpůrného opatření v podobě poskytování podporovaného obecního bydlení, pak toto se dle zákona má uskutečňovat na základě standardní nájemní smlouvy (s parametry stanovenými zákonem o podpoře bydlení) a je v podstatě založené na dobrovolném zapojení se obcí, které se rozhodnou pronajmout své byty (či jejich část) osobám v bytové nouzi.

Posledním z výše uvedených podpůrných opatření a jedním ze základních pilířů zákona o podpoře bydlení je tzv. asistence v bydlení. Tento institut je vymezen jako odborná, dlouhodobá a individualizovaná činnost vykonávaná za účelem udržení bydlení ve vhodném bytě s tím, že činnosti asistence zahrnují podporu a pomoc odpovídající potřebám konkrétní podporované osoby, zejména při zajištění peněžních prostředků k udržení bydlení ve vhodném bytě a nakládání s nimi, řešení zadlužení ohrožujícího udržení bydlení, zajištění potřebných sociálních a dalších služeb k udržení bydlení, navázání nebo udržení sociálních příslušných vazeb včetně dosahování a udržování dobrých sousedských vztahů a hospodárném užívání bytu, které nevede k jeho nadměrnému opotřebení[4].

Samotná asistence bude financována příspěvkem na její poskytování a bude uskutečňována na základě smlouvy o asistenci s tím, že její poskytovatel nesmí požadovat úhradu za poskytnutí asistence od podporované osoby. Asistence bude poskytována prostřednictvím tzv. pracovníků asistence s odpovídající kvalifikací (nutnost úspěšného absolvování vstupního kurzu). Cílem poskytování tohoto podpůrného opatření je stabilizování sociální situace nájemníků, kteří by

následně měli být schopni fungovat bez další výraznější ingerence.

Lze tedy konstatovat, že navržený systém podpory bydlení je koncipován tak, aby byli motivováni vlastníci bytů k jejich pronajímání zranitelným osobám, aby chránil nájemníky před zneužíváním systému například opakovaným účelovým vystěhováváním a aby zajistil kontrolu nad dodržováním nastavených pravidel.

V souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení byl přijat též zákon č. [176/2025](#) Sb. jako jeho změnový zákon, který taktéž s účinností od 1. 1. 2026 mění některé další zákony.

Za zmínku stojí například novela občanského soudního řádu, dle které se zavádí institut tzv. rozkazu k vyklizení, jež má umožnit jednodušší vystěhování problémových bývalých nájemníků a urychlit tak ochranu vlastnického práva pronajímatele v případě, kdy bývalý nájemce užívá předmět nájmu bez právního důvodu. Účelem rozkazního řízení je dosáhnout vyklizení předmětu nájmu, a to prostřednictvím řízení zahájeného na návrh žalobce (pronajímatele), který již v návrhu musí tvrdit a písemnými důkazy doložit, že mu svědčí vlastnické právo k bytu či domu a že žalovaný (bývalý nájemce) nemá k jeho užívání platný právní důvod. Pro specifika nájemního vztahu a zvýšenou ochranu, kterou nájemce ze zákona požívá, jsou dále upraveny dvě další podmínky, které je nutné pro možnost vydání rozkazu k vyklizení splnit. Jednak jde o povinnost žalobce připojit k žalobě písemnou výzvu k vyklizení odeslanou žalovanému před podáním žaloby, a to nejméně 14 dnů před jejím podáním (obdoba předžalobní výzvy s ponecháním delšího časového úseku pro dobrovolné vyklizení) a jednak platí, že rozkaz k vyklizení nelze vydat, probíhá-li u soudu řízení, ve kterém se rozhoduje o návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu nebo domu podaném ve zákonem stanovené lhůtě.

Závěr

To, zda se podaří naplnit cíle dané právní úpravy spočívající zejména v dosažení snížení rozsahu bytové nouze v České republice, předcházení jejímu vzniku a minimalizace doby, po kterou se domácnosti v bytové nouzi nacházejí a současně v dosažení snížení celospolečenských nákladů bytové nouze, se zřejmě ukáže až postupem času. Každopádně snahu o řešení této problematiky lze dle našeho názoru spíše podpořit doufaje, že se nenaplní vize kritiků daného zákona, jež vyjadřovali především obavy z jeho neefektivity, narušení běžného nájemního trhu či vzniku vysokých výdajů, dalších úřednických míst a s tím spojené administrativní náročnosti.

Mgr. Petr Švadlena,
advokát a partner

Mgr. Žaneta Švecová,
advokátka



PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: pps@ppsadvokati.cz

[1] Důvodová zpráva k zákonu č. [175/2025](#) Sb., o podpoře bydlení

[2] Pojem „vyhovující bydlení“ je definován v § 2 zákona o podpoře bydlení, přičemž vyhovující bydlení je vymezeno pro účely daného zákona tím, že se realizuje v bytě, na základě právního důvodu k užívání za účelem zajištění bytové potřeby a je přiměřené potřebám členů domácnosti.

[3] Poskytovatelem se rozumí osoba s určitým pověřením (základním či rozšířeným) k poskytování bydlení s ručením nebo k poskytování podnájemního bydlení.

[4] srov. viz § 57 zákona č. [175/2025](#) Sb., o podpoře bydlení

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)