**KOMPONENTA 2.10: DOSTUPNÉ BYDLENÍ**

1. **Popis komponenty**

|  |
| --- |
| **Oblast politiky** *Housing; Affordable Housing; Social Cohesion; Energy Poverty*  **Cíl**  Cílem komponenty v obecném smyslu je řešení současné a eskalující krize dostupnosti bydlení a současně zmírnění dopadů energetické krize. Bydlení (nájemní i vlastnické) je v České republice finančně dostupné pro stále menší okruh lidí. Nedostupnost bydlení zasahuje také střední třídu, která nyní ve stále větší míře nedosahuje na hypoteční úvěry. To platí i pro běžné domácnosti v méně ekonomicky prosperujících metropolitních oblastech. Dlouhodobou závažnost problémů nedostupnosti bydlení, neexistence legislativní úpravy a deficitů vládnutí („governance“) v této oblasti opakovaně potvrdily jak analýzy OECD, tak hodnocení prováděná v rámci Evropského semestru.[[1]](#footnote-1) Zároveň mnoho domácností čelí vysokým výdajům na energie kvůli rostoucím cenám energií v kombinaci s nízkou energetickou účinností budov a závislosti na neefektivních zdrojích energie.  Cílem komponenty je zlepšit dostupnost bydlení, a to jak systémovou reformou (schválení zákona o podpoře v bydlení, nastavení metodické podpory a řízení a správy bytového fondu ve veřejném vlastnictví), tak prostřednictvím investic do renovací a výstavby dostupného nájemního bydlení. V oblasti investic je průlomovým opatřením vytvoření systému finančních schémat převážně návratného charakteru (dlouhodobé úvěrové financování, ekvita), který umožní výrazně navýšit investice do segmentu dostupného nájemního bydlení skrze multiplikační efekt při zapojení soukromého kapitálu a dalších zdrojů kapitálu z nadnárodních institucí (např. Evropská investiční banka apod.).  Problém nedostupnosti bydlení vyvolává řetězec negativních sociálně ekonomických dopadů s vysokými společenskými náklady:   * ekonomické externality: deficit konkurenceschopnosti, nedostatek lidských zdrojů, oslabení regionální hospodářské soudržnosti, náklady veřejných rozpočtů vyvolaných bytovou nouzí; * sociální dopady: nerovné příležitosti, nestabilita domácností, energetická chudoba, v případech závažné bytové nouze dokonce zhoršení zdravotního stavu, nižší úspěšnost ve vzdělávacím procesu, rozdělení rodin; * kulturní, krajinné a urbanistické externality (v širším slova smyslu): tlak na suburbanizaci, vznik sídelních kaší, úpadek stavební kultury; * environmentální externality: intenzifikace individuální automobilové dopravy – dojíždění, zábor zemědělské půdy, neudržitelné využívání přírodních zdrojů, vyšší uhlíková stopa domácností žijících v energeticky neefektivním bydlení.   Nedostupnost bydlení v ČR je výsledným vektorem mnoha příčin, které v konečném důsledku vedou ke stavu tzv. tržního selhání, které vyžaduje intervenci veřejných politik a včetně regulace ze strany státu.  Z výstupů relevantního aplikovaného výzkumu, zahraničních zkušeností i sektorové analýzy ekonomických vztahů v oblasti bydlení je zřejmé, že řešení deficitu dostupnosti bydlení je možné pouze prostřednictvím komplexního přístupu s použitím synchronizovaných administrativních a finančních nástrojů.  Problém nedostupnosti bydlení spočívá především v následujících oblastech:   1. **deformace trhu v důsledku duality statku bydlení.** Významná část nově postavených bytů (a část staršího bytového fondu), především v metropolitních oblastech Praha a Brno, není součástí reálného trhu s bydlením. Jde o tzv. investiční byty – důsledek faktu, že kapitálový výnos z nich je větší než renta; 2. **extrémní roztříštěnost vlastnického bydlení v ČR** v důsledku preference investic fyzických osob do bydlení před jinými (v minulosti selhavšími) finančními produkty a preference vlastnického bydlení před nájemním a to i domácnostmi, pro které představuje splácení hypotečního úvěru významnou finanční zátěž; 3. **nedostatek bytů ve vlastnictví obcí, nedostatek bytů pro vybrané profese a omezené možnosti realizace bytových politik na municipální úrovni**; 4. **nízká energetická účinnost budov obývaných -skupinami obyvatel s nižšími příjmy,** která snižuje cenovou dostupnost bydlení a přispívá k energetické chudobě; 5. **demografický vývoj** dlouhodobě mírného nárůstu celkového počtu obyvatel, spojen především s migrací; 6. **nedostupnost bydlení v prosperujících regionech** i pro obyvatele, kteří nepatří mezi cílové skupiny sociálních intervencí. Tento stav však ztěžuje přístup i k sociálnímu bydlení v užším smyslu tohoto pojmu a tím se stává katalyzátorem faktického či skrytého bezdomovectví, tzv. obchodu s chudobou a zbytnělého, neefektivního systému výplat sociálních dávek deformující trh s nájemním bydlením; 7. **růst cen dlouhodobého nájemního bydlení;** 8. **nižší elasticita trhu práce** s dopadem na konkurenceschopnost a mobilitu pracovních sil 9. **environmentální zátěže** způsobené zvýšenou intenzitou dopravy z okolí větších metropolí a s tím spojené zvýšené náklady na dopravní, energetickou a environmentální infrastrukturu spojenou s pohybem lidí mezi regiony; 10. **prohlubující se nerovnoměrný rozvoj regionů a oslabování sociální soudržnosti** spojená s rozdílnou perspektivou demografického vývoje a přístupem k bydlení; 11. **šedá ekonomika** spojená s pronájmy mimo standardní podnikatelský rámec (mj. pronájem turistům, postiženým exekucemi, černý pronájem atd.) vytvářející asymetrické podmínky pro aktéry na rezidenčním trhu; 12. **stigmatizace nájemního bydlení**.   Komponenta je založena na vzájemně provázaných pilířích. Primárně bude iniciovat budování kapacit dostupného bydlení, kdy vedoucím investorem budou především municipality, ale do určité míry i soukromý sektor. Soustřeďuje se na udržitelné pořizování energeticky účinného a nákladově dostupného nájemního bydlení formou rekonstrukcí stávajících objektů, případně nástaveb a přístaveb a na udržitelnou výstavbu dostupného nájemního bydlení v prolukách souvislé zástavby a v brownfieldech v rámci zahušťování sídel.  Investiční podpora bude provázána s hlubokou reformou podpory bydlení (přechod od jediného systémového nástroje podpory poptávky prostřednictvím centrálně administrovaných sociálních transferů k souboru různých typů nástrojů, které umožní flexibilní řešení podle místních podmínek a individuálních potřeb). Komponenta také usiluje o rozvoj implementačních, znalostních, poradenských, a koordinačních kapacit pro uplatnění různých finančních a administrativních nástrojů pro podporu dostupného bydlení včetně naplňování veřejného zájmu s agendou bydlení spojeného Dalším pilířem je podpora kapacity a kvality řízení a správy bytového fondu ve veřejném vlastnictví nebo podpořeného z veřejných zdrojů (podpora rozhodování, přípravy projektů, výměna informací, koordinace se souvisejícími agendami lokálního a regionálního rozvoje).  Komponenta naplňuje část cílů Koncepce bydlení České republiky 2021+ (MMR, 2021) a souvisí také s naplňováním Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 (MPSV, 2015). Rozšiřování nabídky dostupného bydlení je součástí souboru opatření ve Strategii rovnosti, začlenění a participace Romů (Strategie romské integrace) 2021 - 2030 (Úřad vlády, 2021). Naplnění komponenty bude mít pozitivní vliv na realizaci Politiky architektury a stavební kultury (MMR, 2015), přispěje k posilování regionální koheze a rozvoji dostupného bydlení tam, kde je to potřebné ve vazbě na Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ (MMR, 2019), podpoří realizaci lokálních (municipálních) bytových politik, přispěje k žádoucí modernizaci bytového fondu a zvýšení jeho environmentální (energetické) udržitelnosti a odolnosti a sekundárně přispěje k zefektivnění distribuce a využití existujícího bytového fondu v držení subjektů veřejného sektoru.   * Komponenta reaguje na specifická doporučení Rady pro Českou republiku pro rok 2023: * Posílit poskytování sociálního a cenově dostupného bydlení, mimo jiné přijetím zvláštního legislativního rámce pro sociální bydlení a lepší koordinací jednotlivých veřejných subjektů.   Zvýšit energetickou účinnost systémů dálkového vytápění a fondu budov pobídkami k rozsáhlým renovacím a k využívání obnovitelných zdrojů tepla.  **Reformy a investice**   * Reforma podpory bydlení; * Investiční podpora rekonstrukcí a výstavby bytových domů pro dostupné a udržitelné nájemní bydlení; * Podpora kapacit řízení a správy v sektoru investic do bydlení.   **Odhadované náklady**  Minimálně 8,5 miliard Kč, z toho 8 miliard do finančních nástrojů a 0,5 mld. Kč do budování řídících, poradenských a komunikačních kapacit („capacity building“) včetně finanční podpory reformy tj. zákona o podpoře v bydlení (bližší specifikace viz níže kapitola „costing“). Finální alokace prostředků bude upřesňována v přípravném období na základě dodatečných analýz trhu, expertních posouzení a výstupů z poradenských programů s OECD a Evropskou investiční bankou. |

**2. Hlavní výzvy a cíle**

**Hlavní výzvy**

Komponenta bude impulsem pro nastartování systémových změn pro řešení krize dostupnosti bydlení a nápravu tržního selhání v oblasti bydlení. Soustřeďuje se na podporu dostupného nájemního bydlení. Tržní selhání nastalo v důsledku makroekonomických nerovnováh, investičních nejistot a selhání institucionální regulace. Tyto poruchy vychýlily duální povahu statku bydlení tak, že fakticky mandatorní sociální potřeba je vytěsňována pojetím bydlení jako standardního investičního produktu.[[2]](#footnote-2)

Komponenta reaguje na:

* velmi nízkou dostupnost bydlení, zejména nákladovou dostupnost, v ČR vůči ostatním evropským zemím a skutečnost, že bydlení v ČR (především v prosperujících regionech) je, cca od roku 2015, nedostupné také pro sociální vrstvy, které na něj dříve dosáhly;
* stárnutí bytového fondu v důsledku kvantitativně nedostatečné bytové výstavby. Nestabilní tempo nové výstavby negativně ovlivňuje také související organizační a technické kapacity stavebnictví;
* nízkou energetickou účinnost budov obývaných především skupinami obyvatel s nižšími příjmy**,** která snižuje cenovou dostupnost bydlení a přispívá k energetické chudobě[[3]](#footnote-3)
* dramatický nárůst cen energií, který zvýšil počet lidí ohrožených energetickou chudobou[[4]](#footnote-4);
* přesun části nových i starších kapacit pro bydlení, v metropolitních oblastech Praha a Brno, do segmentu tzv. investičních bytů;
* růst ceny nájemního bydlení v důsledku růstu cen vlastnického bydlení;
* externality ekonomické (deficit regionální i sektorové konkurenceschopnosti a regionální koheze, projevující se koncentrací prosperity do několika metropolitních oblastí, narůstající problémy strukturálně postižených regionů a také vnitřních periferií, nepoměrem zdanění práce/kapitálu a stav, kdy kapitálové zhodnocení rezidenčních nemovitostí je vyšší než renta), environmentální (energetická neefektivita podstatné části staršího bytového fondu, závislost na fosilních palivech, emise vyplývající z dojíždění, zábor zemědělské půdy v důsledku nežádoucí suburbanizace) a sociální (regionální, generační a obecně politická dekoheze, zvyšování kapitálové nerovnosti);
* behaviorální specifika českého trhu s bydlením (dlouhodobá idolizace vlastnického bydlení, nevhodná struktura bydlení nabízeného k pronájmu, historicky asymetrická přístupnost bydlení) a skutečnost, že vlastnické bydlení je (na rozdíl např. od Německa) záležitostí sociálního statusu, roztříštěná vlastnická struktura generující mj. vysokou míru nejistoty nájemců;
* paradox prosperity, kdy růst mezd je v centrech prosperity doprovázen ještě rychlejším růstem ceny bydlení;
* neúspěch realizace bytových politik v minulých letech;
* bariéry vstupu*:* trh s nájemním bydlením je elastičtější (jak ukázal pokles cen nájmů v době pandemie covidu-19 v důsledku uvolnění bytů alokovaných pro krátkodobé turistické pronájmy). Přesto lze indikovat bariéry vstupu na trh s nájemním bydlením pro část obyvatel, kteří pak musí využívat služby ryze sociálního charakteru, byť to s ohledem na jejich sociální situaci není zcela nezbytné;
* příliš velký poměr nákladů na bydlení a energie ve spotřebním koši českých domácností (postižených druhou nejvyšší inflací spotřebitelské koše v EU, tržním selháním i asymetrickým přístupem k výhodnějším cestám získání vlastnického bydlení);
* zdravotní rizika spojená se zhoršeným městským prostředím (znečištění ovzduší, vysoká hluková zátěž, prašnost, nedostatek zeleně, deficit humánního charakteru prostoru, zanedbané veřejné prostory) mající přímý a nepřímý vliv na fyzické i psychické zdraví a vnímaný pocit bezpečí obyvatel;
* absence stabilních, transparentních trhů s bydlením zajištěných nástroji veřejné správy a čelící výrazným nerovnováhám s průvodními jevy jako exekuce, bezdomovectví, nevyužití a nevyužitelný (zchátralý) bytový fond a nedostatek dostupného bydlení;
* nezdravé a nebezpečné formy segregovaného bydlení koncentrující sociálně znevýhodněnou a zranitelnou populaci;
* suburbanizace jako fenomén spotřebovávající půdu a vytvářející sociálně, ekologicky a ekonomicky nerovnovážné prostředí.

**Cíle**

Strategický cíl:

* **hlavním cílem komponenty je reforma dostupného bydlení a navýšení kapacit dostupného bydlení ve střednědobém a dlouhodobém horizontu v České republice.**

Prioritní reformy pro dosažení cíle:

* zákon o podpoře v bydlení;
* vytvoření podpůrných kapacit k realizaci investic: Housing Investment Advisory Hub a regionální centra pro podporu investic do bydlení;
* vytvoření systému investičních schémat pro zvýšení dostupnosti bydlení návratného charakteru (úvěrové financování, ekvita), díky kterým bude možné nastartovat investice do segmentu dostupného, energeticky účinného nájemního bydlení s pomocí zapojení soukromého kapitálu a umožnění zapojení dalších zdrojů kapitálu z nadnárodních institucí (např. EIB apod.).
* modernizace bytového fondu cílící na zvýšení jeho environmentální (energetické) udržitelnosti a úspory energií.

Opatření k dosažení cíle:

* zahájení rekonstrukcí a výstavby bytů v režimu dostupného nájemního bydlení;
* odklon od závislosti na přímých dotacích, vytvoření nových finančních nástrojů (s návratným charakterem, případně v kombinaci s dotační pobídkou), které umožní udržení dosaženého tempa výstavby;
* vybudování poradenských, implementačních a znalostních kapacit;
* zvýšení podpory absorpční kapacity v území;
* efektivnější distribuce a využití existujícího bytového fondu, a to ve smyslu bytového fondu v držení veřejného subjektu či subjektu, na který veřejný sektor má reálný vliv;
* nastartování změn směrem k redukci tržního selhání na trhu bydlení;
* akcelerace přípravy projektů;
* zvýšení nabídky dostupného bydlení
* průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce.

Nástroje k dosažení cíle:

Strategický cíl bude dosažen prostřednictvím kombinace institucionálních a legislativních reforem a podporou finančních investic do reálné stavební aktivity (finančních investice) s primárním důrazem na:

* posílení kapacity dostupného nájemního bydlení v metropolitních oblastech při využití koncepčního metropolitního plánování;
* podpora investic do modernizace a zvýšení dostupnosti nájemního bydlení ve středně velkých a menších lokalitách, které trpí odlivem ekonomicky aktivních obyvatel, nežádoucí migrací a/nebo ekonomickou deprivací;
* urychlení rehabilitace starých stavebních zátěží, brownfieldů a podinvestovaných zchátralých budov ve vazbě na Evropskou Renovační vlnu, spolu s energetickými upgrady neefektivních technologií, zchátralých ale staticky vyhovujících budov;
* zapojení pákového efektu veřejných fiskálních a finančních investic na dostupnost soukromého financování.

Přidružené sekundární cíle zahrnují:

* proticyklická migrační opatření pro tlumení nežádoucího odlivu obyvatel z ekonomicky deprivovaných strukturálně postižených regionů a municipalit s pomocí stimulů obsažených v investičním programu pro zvýšení dostupnosti bydlení;
* rovnoměrné rozložení projektově a stavebně poradenských znalostních kapacit ve všech regionech;
* prosazování do praxe Politiky architektury a stavební kultury ČR 2022;
* podpora rehabilitace sociálně vyloučených lokalit;
* podpora politik a exekutivních opatření pro omezení nevyužitých / neobsazených rezidenčních kapacit;
* podpora tvorby pracovních míst a investic v oblasti zelených technologií včetně udržitelných stavebních materiálů a digitálních technologií;
* podpora sociálního mixu a koheze v dostupném bydlení;
* vyvažování metropolitních, urbánních a venkovských vývojových trendů;
* zvyšování kompetencí veřejného sektoru pro využívání finančních nástrojů.

**Veřejný zájem**

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Jeho kvalita mimo jiné určuje zdraví, sociální status, schopnost reprodukce, sociální mobilitu a další parametry ovlivňující v celé své šíři kvalitu života. Současně je jedním z aspektů sociální soudržnosti. Nejen z těchto důvodů je s dostupností bydlení spojený veřejný zájem.

Deficit kvality života, sociální, ekonomické i environmentální externality vyplývající z nedostupnosti bydlení jsou obvykle saturovány z veřejných rozpočtů. Intervenuje-li tedy veřejný sektor investičně ve prospěch dostupného bydlení, a tím ve prospěch obcí a měst či jiných subjektů, které ho zajišťují, má zájem i právo vyžadovat při realizaci těchto investic naplňování veřejného zájmu.

S ohledem na svůj investiční rozsah mají projekty dostupného bydlení často potenciál stát se klíčovými městotvornými aktivitami zohledňujícími strategické záměry obce, a naplňovat tak veřejný zájem v širším spektru aktivit.

Část, především investičních nákladů projektů dostupného bydlení, je možné financovat z veřejných zdrojů, a to právě proto, že naplňují veřejný zájem, který je v jiných projektech také subvencován. Veřejný zájem je však třeba co nejpřesněji definovat, a to například na úrovni podmínek dotační výzvy.

Municipální reprezentace se budou při investičním zajišťování dostupného bydlení rozhodovat v souladu s místními podmínkami mezi výstavbou, rekonstrukcí a nákupem nemovitostí. Rozhodování by měl ovlivňovat také veřejný zájem a naplňovat již kodifikované přístupy a požadavky sociální a environmentální udržitelnosti, v neposlední řadě také nutnost zohledňovat kvalitu a hodnotu veřejného prostoru.

Z toho vyplývá potřeba využívat analytické metodiky pro rozhodovací procesy především veřejných investorů při zajišťování dostupného bydlení, potřeba poradenství aktérům politik sociálního a dostupného bydlení, existence širšího spektra finančních a administrativních nástrojů a v neposlední řadě i přijetí zákona o podpoře v bydlení.

**Cílové skupiny**

Hlavní cílovou skupinou a konečnými beneficienty komponenty jsou osoby a domácnosti se zhoršeným přístupem ke vhodnému a finančně dostupnému bydlení. Primárně se jedná o domácnosti, které:

* nevlastní odpovídající bytovou nemovitost či podíl v bytovém družstvu;
* nemají dostatečně vysoké příjmy, aby byly schopny si bez podpory zajistit finančně dostupné bydlení odpovídající kvality a velikosti na volném trhu (tj. nedosáhnou na nájemné, které nepřekračuje 30 % jejich disponibilních měsíčních příjmů);

Na základě statistických dat Českého statistického úřadu o příjmech domácností, dat o průměrných cenách nájemného a vlastního výpočtu je odhadováno, že cílová skupina dosahuje k prosinci 2022 velikosti cca 726 tisíc domácností a 1,7 milionu osob. Jedná se o domácnosti z 1. až 8. decilu dle příjmového rozdělení, které nevlastní nemovitost určenou k bydlení, a jejichž celkové čisté měsíční příjmy nedostačují k zaplacení průměrného nájemného za byt o výměře 65 m2 (ve 4Q 2023 se jednalo o 17 745‬ Kč), aniž by zároveň nevydali více než 30 % svých příjmů.

Další cílovou skupinou jsou osoby vykonávající profese důležité pro provoz a rozvoj měst a obcí. Tuto skupinu nicméně nelze jednoznačně kvantifikovat z důvodu rozdílných potřeb místních samospráv, a také z důvodu významného překryvu s hlavní cílovou skupinou.

Mezi další ohrožené skupiny patří osoby mladší 35 let, které mají dle dat Sociologického ústavu Akademie věd ČR velmi ztížený vstup na trh s bydlením a také senioři nad 70 let.

V neposlední řadě se jedná o domácnosti v bytové nouzi či vážně ohrožené ztrátou bydlení, na které bude primárně mířit Zákon o podpoře v bydlení. Dle posledních dat MPSV a MMR se jedná o cca 140 tisíc osob v bytové nouzi a celkově cca 1,3 mil. osob ohrožených vč. osob v energetické chudobě. Cílová skupina navrhovaného zákona a širší skupina, která by měla být podpořena investiční částí komponenty se do značné míry překrývají.

Investoři (soukromé a veřejnoprávní právnické osoby) budou mít podmínku, **aby nájemné bylo stanoveno jako nákladové a díky energeticky úsporným technologiím byly pro nájemníky náklady na bydlení v součtu nižší než jsou tržní ceny nájemného a náklady na energie v dané obci.** Zvyšování cen nájemného v podpořených bytech bude navíc limitováno dle relevantního růstu nákladů, tedy výrazně pomaleji než průměrný růst cen nájemného v ČR. Souběh těchto 3 podmínek (nákladové + nízká spotřeba energií + limit na růst nájmů) bude v souhrnu znamenat dostupnější nájemní bydlení než tržní nájemní bydlení.

**Poptávka po investicích do dostupného bydlení a absorpční kapacita**

Z veškerých veřejně dostupných analýz a proprietárních výzkumných šetření MMR jednoznačně vyplývá, že poptávka po dostupném nájemním bydlení je systémově neuspokojená. Dlouhodobý kumulovaný problém selhání trhu s bydlením se dále vyhrocuje vlivem energetické krize a růstem životních nákladů.

Pro měření reálné poptávky a odborný odhad byly použity údaje z hlavního města i menších lokalit. Byl analyzován Akční plán rozvoje bydlení v hl. m. Praze do roku 2025 ze srpna 2022 a Analýza strategických pozic na území hl. m. Prahy ze září 2022. Významným nástrojem pro monitorování aktuální projektové rozpracovanosti v regionech a menších obcích a městech do 20 000 obyvatel je Integrovaný systém projektové zajištěnosti IPSZ MMR. Zároveň MMR ve spolupráci se Svazem měst a obcí realizovala rozsáhlý průzkum trhu s bydlením a investiční poptávky, do kterého bylo zapojeno 230 měst a obcí všech velikostí a regionů. Na tento průzkum navázal kvalitativní průzkum reálné projektové připravenosti formou polostrukturovaných rozhovorů se starosty náhodného vzorku 43 měst a obcí po celé České republice, který realizoval profesionální výzkumný a konzultační tým Agentury pro sociální začleňování MMR v březnu 2023. Jsou využívána data a poznatky z každodenních kontaktů s vedoucími i regionálními největších operátorů na realitním a stavebním trhu.

Z výše uvedených analytických podkladů vyplývá potřeba jen v Praze zabezpečit dostupné nájemní bydlení pro 105 000 příslušníků profesí, které jsou kritické pro zabezpečení fungování města, z toho cca 40 000 těchto domácností je ve stavu bytové tísně. Z hlediska projektové připravenosti jenom Praha potřebuje investice do bydlení ve výši 50 miliard Kč, z toho mezi lety 2022 a 2025 je projektově připravena výstavba 423 nových bytů v celkové výši investice přes 9.5 miliard Kč, která není finančně pokrytá.

Kvalitativní průzkum vzorku 43 měst a obcí přinesl 75 projektových záměrů obecního nájemního bydlení v souhrnné výši 6.3 mld CZK. Tento průzkum dále potvrdil:

* existuje poptávka po nových kapacitách bydlení v moderním nízkoenergetickém standardu
* neomezuje se jen na aglomerace. Menší a střední města mají zájem získat moderní kapacity za účelem prevence odchodů určitých cílových skupin, především mladých rodin s dětmi a za účelem nabídky kapacit bydlení pro seniory.
* projekty jsou většinou v prvotních fázích
* poptávku po expertním poradenství především v oblastech energetiky budov a financování
* zájem o odkupy bytových domů za účelem sociální stabilizace, renovací zchátralých budov a přilehlých veřejných prostranství

V segmentu menších měst a obcí je podle databázových informací MMR v současné době rozpracováno 225 projektů bydlení ve 160 obcích v celkové výši 5.7 miliardy Kč, přičemž realizace převážné části závisí na dotační podpoře. Podle proprietárních expertních údajů jednoho z vedoucích operátorů/developerů v segmentu bydlení existuje v současné době reálná poptávka veřejného sektoru po minimálně 123 projektech dostupného nájemního bydlení v celkové výši 35.5 miliard Kč. Jedná se přitom výlučně o segment výstavby ve spolupráci obcí se soukromým subjektem, nikoli obcí v roli hlavního investora.

Výše uvedenou mozaika lze označit za reprezentativní. Naznačuje vysokou míru neuspokojené poptávky po dostupném nájemním bydlení jak v aglomeracích, tak i v menších obcích a městech v agregované výši do konce roku 2025 minimálně 90 miliard Kč. Současná uvažovaná velikost komponenty je proto mimořádně konzervativním průnikem do množiny proveditelných projektů.

**3. Popis reforem a investic komponenty**

Uplatněním harmonizovaných podpůrných a regulačních opatření zajistit dostupné bydlení provozované a spravované veřejným sektorem.

**Popis reforem a investic:**

1. Zákon o podpoře v bydlení;
2. Vytvoření podpůrných kapacit k realizaci investic: Housing Investment Advisory Hub a regionální centra pro podporu investic do bydlení;
3. Vytvoření investičního programu pro zvýšení dostupnosti bydlení

**1.**  **Zákon o podpoře v bydlení**

|  |  |
| --- | --- |
| Výzva | Česká republika nedisponuje žádným komplexním legislativním rámcem, který by formuloval parametry sociálního či dostupného bydlení, a tedy i odpovědnost za zajišťování bydlení v míře, která významu této agendy odpovídá. Tím je limitovaná možnost využívat investice do bydlení ve veřejném zájmu v širším strategickém přístupu.  Podpora bydlení je nekoordinovaná a omezená jen na několik dílčích nástrojů. Plošně je uplatňována pouze dávková podpora pro nízkopříjmové domácnosti na pokrytí nákladů bydlení. Naopak investice do rozšiřování nabídky dostupného a sociálního bydlení jsou velmi omezené ve srovnání se soukromou bytovou výstavbou. Jsou závislé na místní aktivitě a nejsou systematicky směřovány do obcí a regionů s nejzávažnějšími problémy dostupnosti bydlení ale rovněž i zásadními odlišnostmi ve struktuře bytového fondu a poptávce po dostupném bydlení.  V systému státní správy chybí jasné vymezení rolí mezi národní, krajskou a obecní úrovní. Efektivní nástroje na řešení bytové nouze a nedostupnosti bydlení jsou využívány pouze místně a hrazeny téměř výlučně z evropských dotačních zdrojů. Státní správa systematicky nesbírá data o bytové nouzi ani o investičních potřebách v oblasti rozvoje bydlení. Dotační politika státu navíc není propojena s místní potřebností a opřena o sběr kvalitních dat.  Požadavek na vznik legislativního rámce sociálního bydlení se objevuje ve strategických dokumentech vlády již více než 10 let (střídavě v gesci Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva práce a sociálních věcí). Návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení byl v 7. volebním období (2013 - 2017) schválen vládou, nebyl však projednán a schválen Parlamentem ČR. V 8. volebním období (2017 - 2021) byla příprava zákona zastavena na úrovni vlády s tím, že cíle zákona budou naplňovány dotačně-úvěrovým programem “Výstavba pro obce”. Čerpání tohoto programu však nebylo dostačující. I Evropská komise doporučila ČR pro období 2022–2023 “Posílit poskytování sociálního a cenově dostupného bydlení, mimo jiné přijetím zvláštního legislativního rámce pro sociální bydlení a lepší koordinací jednotlivých veřejných subjektů.”  Jedním z cílů **“Zákona o podpoře v bydlení”** je proto vymezit širší spektrum nástrojů pro zajištění bydlení osob v bytové nouzi a v jejich rámci také dobrovolnou zodpovědnost municipalit za zajištění dostupného bydlení. Díky síti kontaktních míst pro bydlení s propojenou evidencí žadatelů o byt a databází disponibilních bytů v každém správním obvodu obce s rozšířenou působností bude mít státní správa přehled o potřebnosti dostupného bydlení a pravidelně bude také docházet k regionálním doporučením pro rozvoj nástrojů na řešení bytové nouze včetně investičních priorit. Tuto zodpovědnost obcí v přenesené působnosti bude doprovázet podpora výstavby a investic ve formě jak dotační, tak dalších finančních nástrojů ve spolupráci s neveřejným sektorem. Bezprostředním důsledkem předpokládaného schválení tohoto zákona v tomto volebním období bude nejen postupné snižování bytové nouze a zlepšení situace ohrožených obyvatel, ale také jasné rozdělení rolí jednotlivých aktérů a propojení dat z regionů s investičními prioritami vlády. Předpoklad platnosti tohoto zákona je rok 2025.  Součástí reformy je také logická provázanost s cenovými mapami nájemného, dávkovým systémem a investiční politikou. |
| Cíl | Příprava a schválení “Zákona o podpoře v bydlení” (dále jen „Zákon“).  Cíle:   1. dosáhnout konsensu na potřebách státní intervence a principech řešení mezi klíčovými aktéry a nositeli řešení, a to jak širokým konzultačním procesem spojeným s osvětou a komunikační kampaní, tak návrhem palety motivačních nástrojů; 2. metodicky ukotvit agendu sociálního bydlení a dostupného bydlení. Využít předmětné know-how ze zahraničí; 3. vyjasnit role a kompetence klíčových aktérů v politice bydlení, především obcí, krajů a státu (MMR, MPSV, Úřad práce, SFPI atd.);   Zákon nabídne obcím soubor volitelných nástrojů, které umožní systematicky řešit situaci obyvatel v souladu s jejich konkrétními potřebami. Zároveň bude Zákon jasně formulovat způsob a pravidla financování takových nástrojů. Ty budou připraveny v kontextu zahraničních a domácích příkladů dobré praxe – od různých forem poradenství (sociálního, realitního, právního, dluhového apod.) v kontaktních místech pro bydlení, přes podporu bydlení v soukromém sektoru za využití státní garance pro majitele bytů až po kompenzace pro obce, které do systému dobrovolně vloží část svého bytového fondu. Zákon zároveň bude řešit vazbu na další služby, zejména služby asistence při zabydlování lidí, kteří žili v nevyhovujících podmínkách a také vazbu na dotační a jiné investiční programy na pořízení dostupných a sociálních bytů. Díky síti kontaktních míst pro ohrožené občany bude mít stát průběžné informace o trendech bytové nouze napříč ČR. |
| Implementace | Ministerstvo pro místní rozvoj ČR |
| Spolupráce  a zapojení  zúčastněných stran | Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo vnitra ČR, Svaz měst a obcí ČR, Sdružení místních samospráv ČR, Asociace krajů, odborná veřejnost (NNO, finanční sektor) mezinárodní organizace (např. EIB, OECD), VŠ/výzkum, Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, Senát Parlamentu ČR. |
| Překážky a rizika | Lze předpokládat potřebu intenzivnější komunikace mj. se samosprávami, které budou zákon fakticky implementovat. Žádoucí je poučit se z neúspěchu při prosazování zákona o sociálním bydlení a reflektovat okolnosti spojené s jeho projednáváním. Zákon o podpoře v bydlení musí reflektovat různorodé potřeby a podmínky v regionech a obcích, rozdílné přístupy a preference samospráv. Nabídka nástrojů tak musí být široká a flexibilní.  Rizikem je také širší nedostupnost bydlení i pro střední příjmové skupiny a stigma spojené s cílovou skupinou osob v bytové nouzi. Navrhovaná reforma ovšem cílí daleko šířeji než předchozí návrhy zákonů o sociálním bydlení. Reforma je navíc propojena s investiční částí této komponenty, která má posílit nabídku dostupného bydlení napříč regiony v ČR.  Vzhledem k poměrně velkému rozsahu této reformy lze předpokládat překážky na některých úrovních schvalovacího procesu, což bude vyžadovat vzájemnou intenzivní debatu s cílem tato rizika eliminovat. |
| Cílové skupiny  populace  a ekonomické  subjekty | 1. domácnosti v bytové nouzi (cca 140 tis. lidí) nebo ohrožené ztrátou bydlení (dalších cca 1,3 mil. lidí vč. osob zasažených energetickou chudobou); 2. primárně obecní úřady s rozšířenou působností a samosprávy měst a obcí; 3. odborná veřejnost participující na implementaci Zákona, resp. koncepčních a strategických aktivitách spojených s jeho implementací; 4. státní správa; 5. neziskový sektor |
| Souhrnné náklady  realizace  financované z RRF za celé období | Agendový informační systém pro implementaci zákona (věcný návrh včetně architektury, provazby na související existující a perspektivní systémy státu, vlastní realizace)  Odborná edukace a osvěta - průběžná veřejná diskuse o dostupnosti bydlení a efektivních nástrojích řešení a osvětová kampaň k Zákonu pro širokou a odbornou veřejnost, zástupce samospráv apod. Půjde zejména o obousměrnou komunikaci mezi zástupci obcí, krajů a poskytovatelů podpůrných nástrojů na jedné straně a MMR či MPSV na straně druhé, přípravu odborných metodických podkladů pro pilotování a implementaci nástrojů připravovaného zákona či přehledových informací o novém systému podpory pro veřejnost.  80 mil. Kč |
| Dodržování pravidel státní podpory | Samotná příprava Zákona nemá vliv na veřejnou podporu. |
| Uveďte dobu  implementace | Doba implementace 2023 - 2025, vstup zákona v platnost 2025. |

**2.**  **Vytvoření podpůrných kapacit k realizaci investic: Housing Investment Advisory Hub a regionální centra pro podporu investic do bydlení**

|  |  |
| --- | --- |
| Výzva | Jak již bylo popsáno výše, nedostupnost bydlení je v ČR rozsáhlý, regionálně determinovaný a rostoucí problém produkující ekonomické, sociální, kulturní a environmentální externality. Stav tržního selhání opravňuje veřejnou správu k realizaci různých forem podpory.  Řešení krize dostupnosti bydlení vyžaduje harmonizovanou aplikaci finančních, administrativních, podpůrných i regulačních nástrojů a opatření. Neobejde se bez přiměřené míry politické podpory a znalostně pokročilých přístupů. Bydlení je samo o sobě velmi interdisciplinární agenda pokrývající technické obory i vědy a obory společensko-humanitní. Selhání, která jsou mj. parciální příčinou současného stavu nedostupného bydlení, jsou nezřídka konsekvencí právě příliš úzce sektorově a oborově zaměřených přístupů a neschopnosti v politikách bydlení aplikovat holistické a strategické přístupy.  Pro efektivní rozvoj bydlení v regionech jsou nezbytné dostatečné zkušenosti a znalosti s veřejným investováním v území, a to speciálně do bytové výstavby. Praxe zatím ukazuje, že až na velká města, která si mohou dovolit větší expertní týmy, jsou znalosti a zkušenosti v oblasti veřejného investování omezené a je potřeba dosáhnout v tomto systémové změny.  Na základě výše identifikovaných problémů lze také indikovat potíže samospráv zodpovědných za bydlení vyplývajících z různého rozsahu bytového fondu a jeho stavu, nesouladu potřeb a problémů v bydlení s cíli a prioritami obecních bytových politik (a hodnotových systémů samospráv), ale i deficitu kapacit k řešení problematiky sociálního a dostupného bydlení. Nezřídka jde i o problém kvality a kompetence správy, nepřístupnosti existujícího know-how, omezených kapacit na přípravu záměrů a projektů apod.  Výsledkem je skutečnost, že aktivity samospráv při rozvoji bydlení (ve vlastnictví obcí nebo podpoře soukromých investic) jsou významně závislé na iniciativě jednotlivců, např. starostů nebo radních, tedy dlouhodobě neudržitelné. Sdílení dobré praxe je omezené, což snižuje efektivitu aktivit.  Přestože je bydlení základní životní potřebou a výdaje spojené s bydlením tvoří největší položku nákladů většiny domácností, obce jako významní aktéři pro své aktivity v bydlení nedostávají metodickou podporu odpovídající významu této agendy.  Stát také nemá v území vybudované struktury, které by přenášely aktuální priority veřejného zájmu v oblasti bydlení. Dlouhodobě se jedná např. o energetickou účinnost, prevenci a řešení bytové nouze, která generuje další náklady z veřejných rozpočtů. Krátkodobě pak chybí např. přehled o disponibilních kapacitách pro zajištění bydlení během uprchlické krize nebo naopak hlavní výzvy a bariéry naplňování těchto priorit na místní úrovni, čímž by podporovaly tvorbu a implementaci široce chápaných politik bydlení na obecní i národní úrovni. Zároveň stát nedokáže efektivně předávat znalosti, jakým způsobem financovat výstavbu bydlení v obcích, ačkoliv existuje mnoho možností. Kapacity expertů v obcích však chybí. |
| Cíl | Vytvoření systémového nástroje k soustředění a aplikaci potřebných znalostí a postupů k rozvoji investic do bydlení. Jeho zastřešením na centrální úrovni bude **Housing Investment Advisory Hub** (interdisciplinární znalostní platformu), jehož účelem bude systémová koordinace získávání a sdílení znalostí v oblasti veřejného investování do bydlení. Pro potřeby diseminace know how do území vznikne **krajská síť regionálních poradenských center pro investice do bydlení**. Tato síť zajistí odbornou a metodickou podporu a koordinaci bytových politik obcí a dalších aktérů v oblastech sociálního a dostupného bydlení.  Popis Housing Investment Advisory Hub (HIAH):  Cílem HIAH bude rychlá a efektivní příprava bytových politik s následujícími parciálními cíli:   * vytvořit znalostní bázi pro veřejné investování do bydlení a metodicky zajistit s tím spojené aktivity.; * napomoci transferu know-how ze zemí se zkušenostmi s realizací efektivních a udržitelných bytových politik. Prezentace příkladů dobré praxe; * reflektovat nové ekonomické, sociální a environmentální výzvy spojené s dostupností bydlení, především pak situaci tržního selhání na trhu rezidenčních nemovitostí (vč. trhu s nájemním bydlením); * efektivně využít znalostních kapacit relevantních expertů a odborných institucí, využít současné informační výstupy z výzkumného, univerzitního i korporátního sektoru; * koordinovat komunikace veřejných politik. Podpořit diseminační, regionálně diverzifikované, diseminační aktivity; * koordinovat získávání a sdílení znalostí v oblasti veřejného investování do bydlení.   Předpokládá se model zapojení na bázi blížící se formátu centra kompetence (či řízeného s využitím metod inovačního projektového managementu). Jedná se o výkonný think-tank v maximální možné míře využívající stávající expertní kapacity a vytvářející provazby mezi potřebami veřejného sektoru a kapacitami sektoru privátního a výzkumného.  Ukotvení HIAH v rámci struktury Státního fondu podpory investic (SFPI) je determinováno potřebou harmonizovat inovační, integrační a interdisciplinární potenciál hubu s potřebou synchronizovat jeho fungování s realizací veřejných politik v oblasti veřejného investování a dalších entit včetně nově tvořených regionálních center podpory investic bydlení.  HIAH by měl vytvořit podmínky pro spolupráci v oblasti veřejného investování a spojení mezi veřejným a soukromým sektorem a stimulovat vznik strategických partnerství s důrazem na realizaci a zhodnocení výsledků nejnovějších trendů v praxi a při naplňování veřejného zájmu. V neposlední řadě je katalyzátorem zvyšování kvality veřejné správy.  Tento přístup k řízení realisticky reflektuje paradigma fungování veřejné správy s ambicí jeho kvalitativního posunu po vzoru podobných zahraničních struktur.  HIAH by měl fungovat jako poradní orgán. Předpokládá se zapojení expertů jak z veřejného, tak soukromého sektoru s propojením na klíčové instituce a asociace (např. SFPI, NRB, MMR, MF, MPO, MŽP, CzechInvest, EIB, Česká bankovní asociace a další).  Očekávané dopady HIAH by měly být následující:   * Zkvalitnění přípravy programů a politiky investic do bydlení, * Efektivnější implementace finančních a administrativních nástrojů především na straně municipalit, * Zvýšení stavební kultury, využívání výstupů aplikovaného výzkumu, * Efektivnější naplňování veřejného zájmu v oblasti bydlení, sociální koheze, stavební kultury, udržitelného rozvoje, * Harmonizace resortních i meziresortních aktivit, * Efektivnější využití lidských i institucionálních kapacit.   Pro koordinaci HIAH bude na SFPI etablována koordinační jednotka, která bude metodicky a projektově koordinovat všechny subjekty participující na realizaci politik bydlení z hlediska investiční dimenze, především pak politik dostupného bydlení. Úlohou této jednotky bude:   * řízení a koordinace regionálních center; * převod záměrů HIAH a regionálních center investic do bydlení do praxe; * verifikace koncepčních strategických dokumentů z předmětné agendy; * koordinace komplementárních finančních, administrativních, regulačních nástrojů na meziresortní bázi; * koordinace hubu, poradenských center pro investice do bydlení, aktivit SFPI apod. v oblasti realizace bytových politik; * komunikace s nevládními organizacemi samospráv (SMO ČR, SMS ČR, AK ČR).   Popis regionálních center:  Úlohou regionálních center bude poskytovat komplexní poradenskou činnost primárně obcím a jiným veřejným právnickým osobám. Předmětem jejich poradenské a koordinační činnosti bude agenda rozvoje obecních bytových fondů a dalších kapacit dostupného a sociálního bydlení, využívání všech forem veřejné podpory spojené s předmětnou agendou, podpora aktivit směřujících k navýšení kapacit dostupného bydlení, metodická a konzultační podpora samospráv při budování kapacit dostupného a sociálního bydlení a při jejich správě, diseminační aktivity, konzultační participace na implementaci dotačních a nových finančních nástrojů spojených s agendou sociálního a dostupného bydlení, koordinace regionálních aktivit veřejné správy a korporátního i neziskového sektoru v oblasti sociálního a dostupného bydlení.  V kontextu dalších součástí komponenty bude cílem regionálních center podpora absorpční kapacity na místní úrovni a akcelerace přípravy projektů určených pro podporu finančními nástroji.  V každém z regionálních center bude malý tým expertů na přípravu a financování dostupného a sociálního bydlení, přičemž odborně budou zaměřeni zejména na finanční nástroje, land development a na obecní bytovou politiku. Kromě expertů působících přímo v regionálních centrech bude celý tým doplněn také o odborné pozice, které budou sdíleny mezi jednotlivými regionálními centry a které se budou zaměřovat mj. na problematiku veřejné podpory, veřejných zakázek, nájemního práva, koordinaci sociálních služeb apod. Centra budou řízena Státním fondem podpory investic (SFPI), MMR bude mít na starost metodické nastavení, vyhodnocování a strategické směřování činnosti center. Jejich činnost bude provázána s know-how a doporučeními Housing Investment Advisory Hubu (viz níže) a s relevantními odbory MMR.  Vznik regionálních center je naplánován do 2 fází. Část z nich zahájí činnost v návaznosti na ustavení centrální metodické jednotky na MMR a SFPI nejpozději v Q1 2024, zbytek pak v průběhu roku 2024. Kraje s největší absorpční kapacitou budou mít samostatná regionální centra, pro zbylé kraje bude podpora sloučena. Celkově bude nejpozději v Q1 2025 působit celkem 8 regionálních center, která pokryjí celou ČR.  Potřeba rozšíření podpory aktérů v bydlení a prověření potřebnosti vzniku těchto center uložila již Koncepce bydlení ČR 2021+. Zájem o rozšíření podpory bydlení na regionální úrovni vyjádřili zástupci některých krajských i obecních samospráv. |
| Implementace | SFPI ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj a partnery v území. Možná participace dalších institucí jako například Národní rozvojová banka nebo CzechInvest. |
| Spolupráce a zapojení  zúčastněných stran | 1. Vybrané ústřední orgány státní správy a jejich resortní organizace; 2. samosprávy; 3. univerzitní a výzkumný sektor, Technologická agentura ČR; 4. Svaz místních samospráv ČR a Svaz měst a obcí ČR; 5. Asociace krajů ČR; 6. zástupci finančního sektoru; 7. expertní a profesní instituce zabývající se předmětnou agendou; 8. nevládní organizace zabývající se předmětnou agendou; 9. partnerské zahraniční instituce. |
| Překážky a rizika | 1. Hodnotová a politická nesourodost klíčových stakeholders; 2. náročnost komunikačních sdělení týkajících se potřeby regulace za stavu selhání trhu s bydlením a reputační rizika s tím spojená; 3. časová náročnost přípravy projektů a výběru jejich nositelů; 4. schematizované pojetí resortních kompetencí při implementaci interdisciplinárních agend; |
| Cílové skupiny  populace  a ekonomické  subjekty | 1. samosprávy, případně organizace jimi řízené; 2. poskytovatelé sociálních služeb (včetně NNO); 3. bytová družstva; 4. právnické osoby připravující a realizující projekty dostupného bydlení (podpořené v rámci této komponenty nebo jiných zdrojů); 5. odborná veřejnost participující na přípravě, schvalování a realizaci projektů, expertní opinion leaders; 6. uživatelé bydlení; 7. finanční sektor; 8. participující státní správa. |
| Souhrnné náklady  realizace  financované z RRF za celé období | Indikativní mzdové náklady (zázemí HIAH vč. koordinační jednotky, experti v centrech a jejich společné metodické řízení/expertní zázemí, experti MMR) a provozní (neinvestiční) náklady center (HW a SW vybavení, pronájem prostor, ad hoc expertní služby nebo sběr dat) pokrývajících celé území ČR a zajišťujících podporu dostupnou ve všech krajích. Bude upřesněno v přípravném období implementace.  420 mil. Kč |
| Dodržování pravidel státní podpory | Zřízení a provozování HIAH a center nemá vliv na veřejnou podporu. |
| Uveďte dobu  implementace | Zahájení realizace Q3 2023, vznik zázemí a HIAH Q1 2024, vznik prvních regionálních center Q1 2024, plné pokrytí všech regionů nejpozději Q1 2025. |

**3.**  **Investiční program pro zvýšení dostupnosti bydlení**

|  |  |
| --- | --- |
| Výzva | Pokud jde o bytovou výstavbu dostupného nájemního bydlení, tak stát municipalitám zatím v podstatě nenabízí příliš možností podpory výstavby dostupného nájemního bydlení, nebo alternativních forem spolupráce mezi municipalitami a soukromými vlastníky, která by vedla s určitou podporou od státu ke zvýšení nabídky nájemních bytů v režimu dostupného nájmu.  Zároveň vzhledem k finanční náročnosti bytové výstavby, stavu veřejných financí a několika stávajícím globálním krizím světové ekonomiky je zřejmé, že stát pro nastartování jakýchkoliv masivnějších investic do dostupného bydlení nemá dostatek vlastních zdrojů a je potřeba v maximální míře využít zdrojů z EU, multilaterálních mezinárodních institucí a zdrojů soukromých.  Je také nezbytné tyto zdroje využít efektivně, tj. výrazně snížit objem dotační složky oproti dosavadní praxi a naopak alokovat většinu prostředků do návratných schémat, která se mohou do nástrojů opakovaně vracet (např. jako splátka půjčky), a dále co nejvíce využít možností multiplikačního efektu veřejných zdrojů v kombinaci se soukromým kapitálem.  Další výzva, kterou opatření řeší, je nárůst energetické chudoby a snížení cenové dostupnosti bydlení v důsledku dramatického nárůstu cen energií. Za poslední rok se zvýšil podíl lidí ohrožených energetickou chudobou, i v důsledku skutečnosti, že většina lidí v energetické chudobě bydlí ve vysoce energeticky náročných budovách.  Klíčovým tématem pro úspěšné investice dostupného bydlení je dále připravenost projektů v území. K podpoře projektů budou mimo jiné sloužit ostatní části této komponenty, díky kterým bude možné začít intenzivněji spolupracovat s územními partnery na přípravě projektů a také nastavování metodické podpory do budoucna. |
| Cíl | Strategický cíl: Vytvoření a nastartování systému financování dostupného bydlení se zapojením veřejných a soukromých finančních prostředků, který bude udržitelný i po skončení období NPO, a to především díky návratnosti vkládaných finančních prostředků.  Milníky:   * vznik investiční struktury včetně centrální správní a dohledové kapacity a implementační kapacity pro řízení investičního programu komponenty; * vznik investičního programu a jeho odsouhlasení všemi relevantními aktéry a nositeli řešení; * vznik administrativně správní řídící struktury pro schvalování projektů a jejich implementaci;   Budou sledovány tyto doplňkové cíle:   * snížení energetické náročnosti budov cestou renovací. Důraz na postupný rozjezd investičního procesu včetně přijímání investičních rozhodnutí na využití finančních nástrojů na projekty dostupného bydlení v území; * účinnější a udržitelnější způsob využívání a sdružování různých finančních zdrojů a to jak veřejných, tak i napojení na soukromé zdroje; * možnost pro municipality financovat projekty přímočařeji s kvalitní podporou státu v přípravné fázi; * možnost pro municipality využít také kombinaci se soukromým financováním; * financování rekonstrukcí a výstavby bytových jednotek; přičemž rekonstrukce budou podpořeny v každém finančním nástroji * realizace doprovodných urbanistických a dalších opatření v okolí těchto nových sídel, a to včetně kvalitní zeleně a hospodaření s vodou; * energetický a environmentální standard u výstavby nových bytových domů v souladu s požadavky principů DNSH. |
| Implementace | Bude vytvořena a z hlediska působnosti definována integrovaná investiční struktura, která vzhledem k časovým zřetelům počítá především se zapojením existujících struktur včetně MMR, skupiny NRB, SFPI. Kde to bude vhodné, exekutivní struktura bude také používat kapacity finančních zprostředkovatelů (např. komerční banky, stavební spořitelny) a stavebního sektoru s cílem mj. usnadnit kombinaci veřejných a soukromých zdrojů a podpořit využití návratných finančních nástrojů i alternativních forem financování.  V rámci investičního programu předpokládáme vytvoření řady finančních nástrojů, ve kterých bude možné zapojit výše zmiňované instituce a multilaterální financování kombinované z vícero zdrojů včetně mezinárodních institucí. Konečná struktura a produktové zaměření každého finančního instrumentu bude určena v přípravném období na základě dodatečných analýz a nezávislých expertních a poradenských vstupů. V závislosti na znalosti současného trhu předpokládáme, že bude třeba vytvořit finanční nástroje s následujícími charakteristikami:  Zvýhodněný úvěr s dotační pobídkou:  Finanční nástroj pro municipality, kraje, neziskové nestátní organizace, bytová družstva a soukromé podnikatelské subjekty, jehož prostřednictvím stát vloží prostředky (zdroje z komponenty NPO, národní zdroje, zdroje od mezinárodních finančních institucí jako např. EIB nebo jejich kombinaci), které budou sloužit na poskytování úvěrů se zvýhodněnou úrokovou sazbou.  ● Tyto zdroje budou kombinovány s úvěry od komerčních bank.  ● Úvěrový finanční nástroj může obsahovat i dotační složku (povaha a rozsah dotace bude upřesněn v rámci dodatečné analýzy, testování trhu a expertního poradenství, přičemž preference renovací bude promítnuta vyšší dotační složkou).  ● Dlouhodobý úvěr nad rámec durace, která je dostupná na trhu.  ● Počítáme i s finanční spoluúčastí investorů v malém rozsahu, přičemž hodnota pozemku je započitatelná.   * Finanční nástroj bude implementován Státním fondem pro podporu investic při uplatnění dohodnutých principů nezávislé institucionální správy a řízení.   Podřízená půjčka se zvýhodněnou sazbou (kvazikapitálový finanční nástroj, “mezzanin”) pro soukromý i veřejný sektor:   * Financování developmentu nových rezidenčních projektů se obvykle skládá z kombinace vlastních zdrojů investora a seniorního bankovního úvěru. Obvyklý požadavek financující banky na vlastní zdroje investora se pohybuje na úrovni 20% - 30% nákladů projektu. Vlastní zdroje investora mohou být nahrazeny podřízeným dluhem (mezaninovým financováním), získaným na trhu rizikového kapitálu. Zároveň rizikový kapitál preferuje perspektivní lokality s nízkým rizikem (krajská města a rozvíjející se lokality s dlouhodobým přírůstkem obyvatelstva). * Cílem finančního nástroje je nabídnout podřízený dluh s nižším než tržním úročením až do výše 50 % nákladů projektu (zároveň však do výše seniorního bankovního úvěru s tržní sazbou). Podmínkou je, že finanční úspora získaná ze zvýhodněného financování bude investorem plně přenesena na slevu z nájemného pro nájemce z cílové skupiny obyvatelstva. * Předpokládaný investiční horizont investičního nástroje ve středním časovém horizontu je v souladu se záměrem financovat rizikovější etapu výstavby a fázi dosažení projektové obsazenosti, než je projekt refinancován komerčním úvěrem. * Příjemcem podpory mohou být všechny typy investorů včetně soukromých – koncesionářů obcí na základě principu rovných podmínek pro veřejný a soukromý sektor. * Finanční nástroj bude implementován subjektem ze skupiny NRB.   Finanční nástroj (kapitálový koinvestiční model) - využití kombinace soukromých a veřejných zdrojů:   * Jedná se o investiční model se soukromými spoluinvestory, kteří budou do společného fondu investovat za stejných podmínek jako veřejný investor. Předpokládá se nižší než tržní výnos společného fondu. Soukromým koinvestorem mohou být například korporace v rámci svých programů Corporate Social Responsibility nebo nestátní neziskové organizace. * Společný investiční fond bude pořizovat vhodné nemovitosti nebo developerské projekty do svého majetku a to po celé republice. Projekty budou vybírány na principu návratnosti, ale nutným předpokladem je akceptace nižšího výnosu ze strany investorů. Rozdíl mezi sníženým výnosem a běžnými výnosy z nájemních projektů vytvoří prostor pro nižší nájemné oproti běžným tržním podmínkám. * Nakupované nemovitosti by měly zahrnovat: * hotové byty * projekty ve výstavbě nebo fázi připravenosti * bytové domy k rekonstrukci * Pořízené nemovitosti bude fond nabízet k pronájmu cílovým skupinám, které kvůli svému znevýhodnění na základě sociálního nebo ekonomického statusu nemají možnost získat nájemní bydlení za tržních podmínek. Přesná definice cílových skupin bude popsána v rámci investiční strategie na základě konzultací s relevantními aktéry v této oblasti (např. ministerstva, municipality, neziskové instituce apod.). * Finanční nástroj bude implementován subjektem ze skupiny NRB.   Řídící a monitorovací funkce bude na Ministerstvu pro místní rozvoj. Exekutivní řízení a administrace finančních instrumentů bude realizována implementačními partnery. Bližší ustanovení o systému správy viz kapitola Správní rámec.  Vytvoření finančních nástrojů očekáváme v první polovině roku 2024.  Nezbytnou součástí je provazba na ostatní části komponenty, díky kterým bude možné vést významnou komunikační kampaň v území už během roku 2023 tak, aby byla zajištěna příprava vhodných projektů pro zasmluvnění po spuštění finančních nástrojů. |
| Spolupráce  a zapojení  zúčastněných stran | 1. Ústřední orgány státní správy a jejich resortní organizace: Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR; 2. Municipality, kraje, Asociace krajů ČR, Sdružení místních samospráv ČR a Svaz měst a obcí ČR; 3. Národní a mezinárodní finanční instituce - finanční sektor, NRB, SFPI, EIB 4. Svaz podnikatelů ve stavebnictví (případně další zástupci korporátního sektoru, mj. klíčových developerů); 5. Neziskové organizace. |
| Překážky a rizika | * dostatek kvalitních záměrů a projektů v území * neočekávané dopady na investorské prostředí v důsledku globálních výkyvů * komplexita vytvoření finančních nástrojů |
| Cílové skupiny  populace  a ekonomické  subjekty | 1. občané splňující kritéria pro získání dostupného nájemního bydlení; 2. veřejný sektor (např. municipality) realizující projekty dostupného bydlení; 3. soukromí investoři do výstavby dostupného bydlení (např. finanční sektor).   Dostupným nájemním bydlením je nájemní bydlení, které se poskytuje za dostupné nájemné, tj. nižší než tržní (nákladové nájemné s limitovaným navýšením a nízkými náklady za energie). Je určeno zejména pro osoby, které si nejsou schopny samy udržet ani obstarat vhodné bydlení na trhu. Jedná se hlavně o osoby trpící nedostatkem finančních prostředků pro zajištění vhodného bydlení, včetně osob spadajících do typologie Ethos, včetně obětí domácího násilí. Dostupné nájemní bydlení se dále poskytuje i osobám, kteří jsou svým profesním zaměřením, popřípadě z jiných důvodů, důležití pro rozvoj území, na kterém se poskytuje dostupné nájemní bydlení (např. lékařský personál, hasiči, policisté apod.). |
| Souhrnné náklady  realizace  financované z RRF za celé období | Investiční program pro zvýšení dostupnosti bydlení předpokládá alokaci 8 mld. Kč. Tato alokace zahrnuje i náklady implementačních partnerů na realizaci investičního programu. Dalších 70 mil. je dále určeno pro přípravu a nutný monitoring Investičního programu. |
| **Dodržování pravidel veřejné podpory** | FI1: Zvýhodněný úvěr  Aktuálně pracujeme se třemi režimy podpory, přičemž preferovanou variantou podpory je zejména v současné době notifikovaný program Dostupného nájemního bydlení, v závislosti na časové náročnosti notifikace a připravenosti žadatelů budeme vyhlašovat program i v režimu de minimis (dle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013), de minimis SOHZ (dle nařízení Komise (EU) č. 360/2012) a SOHZ (dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU)  Notifikovaný program podpory dostupného nájemního bydlení: Státní fond podpory investic vstoupil začátkem roku 2023 do prenotifikačního řízení s EK ve věci podpory pro dostupné nájemní bydlení (SA. 106249 - Affordable Rental Housing). Prenotifikovaný program vychází z principů definovaných v rozhodnutí SA.56305 (2020/NN) – Sweden - Aid scheme for rental housing, který byl shledán slučitelným s vnitřním trhem dle článku 107 odst. 3 písm. c Smlouvy o fungování EU. Domníváme se, že program podpory splňuje všechny podmínky stanovené v čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU, protože program podpory i) sleduje cíl společného zájmu, kterým je řešení rostoucího nedostatku nájemního bydlení a neefektivity mobility na trhu práce; ii) je vhodný, protože se zaměřuje na nájemní bydlení, které je nejpružnější formou vlastnictví z hlediska usnadnění mobility; (iii) je přiměřený, neboť podpora je navržena tak, aby působila proti nákladným projektům s omezením podpory na základě finanční mezery projektu; iv) zajišťuje motivační účinek, protože není poskytována podpora ziskovým projektům, které by se stejně uskutečnily; a v) omezuje narušení hospodářské soutěže a vliv na obchod tím, že je otevřený všem developerům, a dalšími mechanismy začleněnými do programu podpory.  FI2: Finanční dluhový nástroj se zvýhodněnou sazbou  Poskytovatel neplánuje přidávat k zvýhodněnému úvěru / dluhovému nástroji dotační část z vlastních zdrojů, ostatní parametry režimů financování zůstávají totožné jako u Finančního nástroje 1. Mezaninový úvěrový program počítá se čtyřmi možnými režimy financování dle pravidel veřejné podpory, z nichž první tři jsou totožné jako u finančního nástroje 1 (prioritně notifikovaný program, případně také de minimis a de minimis SOHZ, a SOHZ)  Navíc je zde veřejná podpora v režimu blokové výjimky na investiční podporu na místní infrastrukturu dle čl. 56 nařízení Komise (EU) č. 651/2014. Financování nájemních bytů formou zvýhodněného úvěru / dluhového nástroje se opírá o nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (GBER), konkrétně čl. 56 tohoto nařízení (Investiční podpora na místní infrastrukturu). Poskytnutí podpory bude oznámeno na předepsaném formuláři Evropské komisi do 20 pracovních dnů ode dne, kdy opatření nabylo účinnosti (viz čl. 11 nařízení).  Podmínkou aplikace režimu GBER je, aby v nájemních bytech bylo vybíráno tržní nájemné / místně obvyklé nájemné. Pro zajištění finanční dostupnosti bydlení bude tento režim podpory využíván pouze v území, kde je tržní nájemné finančně dostupné pro širší cílovou skupinu, a to buď z vlastních příjmů domácností, nebo v kombinaci se státními dávkami na bydlení.    FI3: Kapitálový koinvestiční model  Vklad veřejných prostředků do společného investičního fondu je dle Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01) nepředstavuje zvýhodnění, a tedy nepředstavuje veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU v případě, že opatření je realizováno za tržních podmínek na základě principu rovnocenné transakce (pari passu), tedy pokud veřejnoprávní i soukromé subjekty transakci provádějí rovnocenně. Finanční nástroj bude splňovat všechna kritéria stanovená v bodě 87 Sdělení o pojmu státní podpora pro to, aby mohla být transakce považována za rovnocennou:   1. o zásahu veřejnoprávních a soukromých subjektů bude rozhodnuto současně a tento zásah bude proveden zároveň 2. podmínky transakce pro dotyčné veřejnoprávní i všechny zapojené soukromé subjekty budou stejné, a to rovněž s přihlédnutím k možnosti zvýšení či snížení úrovně rizika v čase 3. zásah soukromých subjektů bude mít skutečný ekonomický význam a nebude pouze symbolický či zanedbatelný 4. výchozí pozice dotyčných veřejnoprávních a soukromých subjektů bude ohledem na transakci srovnatelná |
| Uveďte dobu  implementace | Do 30. 6. 2026 ("rozhodné datum") v souladu s kritérii navržených milníků a cílů.  Návrh zahrnuje vytvoření dlouhodobých politik, včetně regulatorního, poradenského a investičního rámce k rozhodnému datu. Mnoho systémových aktivit, dokončených do rozhodného data, se proto bude vztahovat na design, proveditelnost a založení dlouhodobě udržitelných investičních a poradenských struktur, včetně návrhů na transparentní sdílenou dohledovou strukturu pro část investic. |

**4. Rozpočet a výstupy**

|  |  |
| --- | --- |
| **Oblast** | **Předpokládaný costing** |
| Zákon o podpoře v bydlení | 80 mil. Kč |
| Housing Investment Advisory Hub a Regionální centra pro podporu investic do bydlení | 420 mil. Kč |
| Finanční nástroje pro zvýšení dostupnosti bydlení | 8 mld. |

Byla provedena zevrubná analýza nákladů a užití investičních prostředků na výstavbu, renovace a odkupy dostupného bydlení. Příslušné výpočty byly provedeny výhradně pro ilustraci modelových projektů pod přímou kontrolou komponenty bez zapojení třetích stran). Účelem financování ze zdrojů NPO je mj. podpořit finanční instrumenty, které jsou koncipovány jako otevřené pro aktivní spoluúčast a spoluinvestice vnějšího kapitálu včetně participace na blendu úvěrových instrumentů. V praxi zaznamenáváme vysokou poptávku po dostupném bydlení a očekáváme zapojení finančních zdrojů bank a mezinárodních finančních institucí a docílení významného pákového multiplikačního efektu v řádu miliard CZK.

Analýzy byly provedeny na modelovém případě bytových jednotek s průměrnou obytnou plochou 60m2. Vzhledem k vysoké specifikaci energetického standardu modelujeme investiční náklad nové výstavby ve výši 85 000 Kč za metr čtvereční podlahové plochy v roce 2025, rekonstrukcí 50 000 Kč za metr čtvereční renovované plochy a 70 000 Kč akviziční ceny za metr čtvereční pro případy odkupu.

V oblasti rekonstrukcí nákladové výměry výrazně oscilují v závislosti na specifikaci. Pro modelové propočty uvažujeme v průměru alespoň středně rozsáhlou míru renovace dle Doporučení (EU) 2019/786 čl. 2.3.1.1. (mezi 30 – 60% energetických úspor Výchozí nákladový předpoklad 50 000 Kč za metr čtvereční zahrnuje kompletní interiérové přestavby a výměny technologií, střešní krytiny, bez garáží. V rámci objemu rekonstrukcí dále uvažujeme s tím, že 40% celkového objemu bude realizováno v městských památkových zónách nebo v brownfieldech se ztíženou dostupností, které povedou k 25% dodatečnému nárůstu nákladů. Obě kalkulace předpokládají nulovou pořizovací hodnotu pozemku již vlastněného municipalitou nebo převedeného bezúplatně státem.

V kalkulacích dále předpokládáme, že cca 20% nových vybudovaných podlahových ploch budou plochy komunitního charakteru (haly, vstupní vestibuly, společné funkční prostory).

**Indikativní** modelová kapacita bytových jednotek pořízených z celkové částky komponenty 8 miliard Kč vychází na 1122 nově postavených bytů, 464 renovovaných bytových jednotek a 587 odkoupených bytových jednotek, celkem **2173 modelových bytových jednotek**. Tento předběžný scénář bude dále modifikován v závislosti na vývoji reálné poptávky. Důležitým faktorem, který bude dodatečně vyjasňován, je i rozsah přidružených způsobilých nákladů na sociální a občanskou infrastrukturu a vybavenost ve smyslu oblastí intervence 85 - 92 Přílohy VI Nařízení EP a Rady 2021/241, které mohou být požadovány v závislosti na místních potřebách a územních požadavcích.

Rozpočtové náklady metodického vedení, koordinační a řídící jednotky Housing Advisory Hubu a Regionálních center v celkové výši 420 milionů Kč zahrnují náklady vysoce kvalifikovaných pracovníků investičních poradců, konzultantů a expertů a vznik regionálního pokrytí pro poskytované služby poradenství. Rozpočtové náklady na regionální centra zahrnují 32 pozic v regionálních centrech, které budou obsazeny vysoce kvalifikovanými pracovníky v profesích územních developerů, investičních poradců, konzultantů a expertů.

Celkové přímé osobní náklady jsou plánovány ve výši 190 milionů Kč, 10 milionů Kč na nájmy a zařízení kancelář. Na provoz, datové analýzy, externí expertní služby a školící a mediální aktivity je plánováno 220 milionů Kč.

Rozpočtové náklady spojené s přípravou zákona o podpoře v bydlení zahrnují zejména design a tvorbu agendového informačního systému (cca 60 mil. Kč) a dále odbornou edukaci a osvětu budoucích realizátorů jednotlivých nástrojů zákona, zejména obcí, krajů a NNO (cca 20 mil. Kč). Náklady budou zahrnovat expertní služby na tvorbu metodik a standardů, konzultace a osvětu v rámci ověřování nástrojů v pilotních městech a organizaci kulatých stolů a konferencí.

**5. Strategická autonomie a bezpečnostní problematika**

Tato kapitola není pro danou komponentu relevantní.

**6. Přeshraniční projekty realizované více státy**

Tato kapitola není pro danou komponentu relevantní.

**7. Zelený rozměr komponenty**

Udržitelné bydlení, tak jak je definuje Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení je založeno na paradigmatu vyvážené kombinace sociálního začleňování a participace občanů na jeho správě, šetrného přístupu k životnímu prostředí a environmentálním otázkám obecně, ekonomické efektivitě a kulturní přiměřenosti.

Výstavba environmentálně udržitelných, především energeticky efektivních budov je-li spojena s implementací obnovitelných zdrojů energií a technickým zařízením budov podporujících retenci a využití dešťové vody a reflektující další environmentální výzvy spojené s udržitelnou výstavbou jako např. eliminace efektu urbánního tepla ("UHI") a rozšiřování zelené infrastruktury v intravilánu měst (vše zahrnuto v indikátorech veřejného zájmu) naplňuje Zelenou agendu.

Pro definici zeleného rozměru komponenty a přípravu implementačních metodik bude využita. sada Společných evropských indikátorů ECI (European Common Indicators), a podobné struktury v dokumentech Agenda 21, strategie OECD a dalších, případně Metodika pro přípravu a realizaci konceptu Smart Cities na úrovni měst, obcí a regionů (MMM, ČVUT 2019), která zahrnuje i oblast bydlení.

Udržitelnost bydlení nelze vztahovat jen k jeho energetickému a technologickému rámci (vytápění a chlazení, recyklace stavebního odpadu, spotřeba energie, využívání obnovitelných zdrojů energie atd.). Opomíjeno bývá vyšší měřítko výstavby, lokalita, urbanistický kontext a především emocionální hodnota podmiňující tvorbu hmotného kulturního dědictví.

V kontextu trvale udržitelného rozvoje a problematiky bydlení sociálního jsou pak definovány indikátory udržitelného rozvoje v oblasti bydlení v ekonomickém (vlastnická struktura bytového fondu, podíl ohrožených domácností), environmentálním (kompaktnost zástavby, zdravé bydlení, energetická udržitelnost a management), sociálním (rezidenční segregace, přelidnění, ohrožené osoby) a kulturním (spokojenost obyvatel, čitelnost zástavby, provázanost s kulturními a společenskými aktivitami) pilíři (Indikátory hodnocení udržitelného rozvoje v oblasti bydlení (viz ČVUT, Tichý et al., 2019)).

V ČR se v posledních letech konečná spotřeba energie v budovách pro bydlení pohybuje kolem 260 PJ, což odpovídá asi 25 % celkové spotřeby energie v ČR. Sektor bydlení je v ČR největším segmentem spotřeby energie. Snižování spotřeby energie v budovách a využívání obnovitelných zdrojů v tomto sektoru jsou proto v podmínkách ČR zásadní podmínkou plnění cílů Unie v oblasti klimatu do roku 2030. Cíl dosáhnout klimatické neutrality do roku 2050 není bez zapojení sektoru bydlení v podmínkách ČR dosažitelný.

Zvýšení energetické účinnosti budov určených k bydlení bude dosahováno energeticky účinnou renovací. Pro investice z komponenty budou využity oblasti intervence dle Přílohy VI Nařízení EP a Rady 2021/241:

025 Energeticky účinná renovace stávajícího bytového a domovního fondu. U odkupů budov a následné renovace pro účel bydlení odkup slouží jako aktivační moment dle čl. 2a odst. 1 písm. b) Směrnice EP a Rady 2012/27 o energetické účinnosti ve smyslu Směrnice EP a Rady 2018/844. Případná renovace plní roli adaptačního řešení v souladu s Nařízením Komise 2021/2139 oddíl 7.7.

V rámci komponenty Reforma dostupného bydlení nebudou podporována pevná fosilní paliva a budou prosazována tepelná čerpadla, která ke svému provozu využívají elektrickou energii. Budou podporovány pouze nové zdroje, které splňují požadavky na ekodesign (tj. požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES) a současně jsou zařazeny do jedné ze dvou nejvyšších významně zastoupených tříd energetické účinnosti ve smyslu čl. 7 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1369.

Energetické renovace budov v rezidenčním sektoru jsou klíčovým opatřením pro splnění národních redukčních cílů dle Směrnice EU 2016/2284 a dále k dosažení standardů kvality ovzduší dle programů pro zlepšování kvality ovzduší. Snížení emisí má také pozitivní dopad na kvalitu vod. Renovace je převážně zařazena do intervenční oblasti 025 se 40% klimatickým koeficientem, neboť průměrné úspory primárních spotřeby energie u renovací dosáhnou minimálně 30% úspory oproti původnímu referenčnímu stavu. Všechny uvedené aktivity, kromě doprovodných mitigačně-adaptačních opatření (zelené střechy, využití šedé vody), mají přímý vliv na dosahování energetických úspor. Je tak ověřena správnost zvolené intervenční oblasti.

Podporované podpůrné a poradenské aktivity jako projektová příprava, přípravné studie, poradenství v regionálních centrech, informovanost, výchova, vzdělávání, osvěta a podpora zakládání energetických společenství, jsou zařazena do intervenční oblasti 143 Posilování kapacity orgánů členských států, příjemců a příslušných partnerů s 0% klimatickým koeficientem.

**Doporučení EU pro ČR (vztah k evropské agendě)**

Dokumenty v rámci Evropského semestru pro ČR opakovaně upozorňují na klesající dostupnost bydlení a chybějící legislativu v oblasti sociálního bydlení (bydlení zajišťovaného mimo trh pro ohrožené skupiny obyvatel):

*‘Housing affordability in Czechia has been among the lowest in the EU for the past 5 years (12). Acquiring property has become increasingly difficult for middle-income groups and young families, feeding the demand for rental property. (...) Affordability of housing is limited, in particular for low-income groups, due to the absence of a legal framework providing systemic support for social housing. (...) A broad reform ensuring adequate and affordable housing in Czechia is needed. As part of the reform efforts, incentivising the availability of land suitable for housing construction at municipal level, and the reconstruction and refurbishment of existing housing units can have positive effects on housing supply and prices.’*

Nutnost zajištění dostupného bydlení se projevuje také v nastavení programového období ESIF 2021 – 2028. Jde o reflexi dynamických změn na trhu s bydlením v posledních cca pěti letech. Dosud byla problematika bydlení (s výjimkou projektů sociálního bydlení) mimo záběr kohezní politiky EU (mj. s ohledem na rozdíly bytových politik v zemích EU), tento přístup se již mění, stále je však poměrně zásadním problémem paradigma veřejné podpory a zcela rozdílné přístupy k bytové politice v jednotlivých zemích EU.

**8. Digitální rozměr komponenty**

Veřejný zájem, jehož naplňování podmiňuje čerpání subvečních prostředků, kromě jiných (sociálních, environmentálních, ekonomických) parametrů zahrnuje i podporu a bonifikaci BIM (Building Information Modeling). Lze očekávat sekundární podporu budování digitální infrastruktury (datové kabely). Koordinace podpory domácností v bytové nouzi podle připravovaného zákona o podpoře v bydlení bude využívat agendový informační systém, který umožní využívání dat pro evaluaci účinnosti jednotlivých opatření a případné úpravy systému a využívaných nástrojů.

**9. Uplatnění zásady “významně nepoškozovat”**

Předkládaná komponenta je v souladu se zásadou "významně nepoškozovat" ve smyslu článku 17 nařízení (EU) 2020/852. Očekává se, že žádné opatření v této komponentě významně nepoškodí environmentální cíle ve smyslu článku 17 nařízení (EU) 2020/852, s přihlédnutím k popisu opatření a zmírňujícím krokům stanoveným v plánu na podporu oživení a odolnosti v souladu s technickými pokyny k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ (2021/C58/01).

Zásada významně neškodit bude důsledně promítnuta do prováděcích implementačních dokumentů a kritérií způsobilosti a dalších případných předpisů všech investičních programů a reforem v rámci komponenty Reforma dostupného bydlení v souladu s požadavky Doporučení (EU) 2019/786, Nařízení EP a Rady 2021/241, Nařízení Komise 2021/2139, Směrnice EP a Rady 2012/27, Směrnice EP a Rady 2018/844, vyhlášky č. 264/2020 Sb. o energetické účinnosti budov a dalších předpisů.

Pro všechny typy stavebních činností a zejména renovací budou zejména uplatněna kritéria pro adaptaci a cirkulární užití stavebních a demoličních odpadů. Odpady spojené zejména s renovačními projekty tedy nevytvoří environmentální zátěž. V souladu s technickými pokyny k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ (2021/C58/01) bude alespoň 70 % stavebního a demoličního odpadu připraveno k opětovnému použití nebo recyklaci. Opatření zejména vyžaduje, aby hospodářské subjekty provádějící stavební práce zajistily, že nejméně 70 % (hmotnostních) odpadů neklasifikovaných jako nebezpečné (s výjimkou přirozeně se vyskytujících materiálů uvedených v kategorii 17 05 04 na Evropském seznamu odpadů vytvořeném rozhodnutím 2000/532/ES ze dne 3. května 2000, kterým se nahrazuje rozhodnutí 94/3/ES, kterým se stanoví seznam odpadů podle čl. 1 písm. a) směrnice Rady 75/442/EHS o odpadech a rozhodnutí Rady 94/904/ES, kterým se stanoví seznam nebezpečných odpadů ve smyslu čl. 1 odst. 4 směrnice Rady 91/689/EHS o nebezpečných odpadech (oznámeno pod číslem dokumentu K(2000) 1147)) vzniklého na staveništi bude připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem, v souladu s hierarchií způsobů nakládání s odpady a protokolem EU pro nakládání se stavebním a demoličním odpadem.

V případě nové výstavby budou uplatněna kritéria pro všech šest environmentálních cílů. Renovační opatření vnější obálky budov, vč. zelených střech, nesníží možnost adaptability budov a nenaruší další případná adaptační opatření. Předpokládané instalace fotovoltaických panelů na budovy v sektoru bydlení je v souladu s kritérii DNSH dle návrhu delegovaného aktu k mitigaci a adaptaci na klima dle taxonomie kat. 7.6. Případné využití kotlů využívajících biomasu bude v souladu s povinnostmi vyplývajícími z čl. 29 Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001 ze dne 11. prosince 2018 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů. V případě výměny zdrojů budou zejména uplatněna kritéria oblastí mitigace emisí skleníkových plynů a znečištění ovzduší, resp. ochrany biodiverzity. Bude podporována instalace pouze takových nových zdrojů vytápění, které splňují požadavky na ekodesign (tj. požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES) a současně jsou zařazeny do jedné ze dvou nejvyšších významně zastoupených tříd energetické účinnosti ve smyslu čl. 7 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1369.

Komponenta nebude podporovat investice, které by nebyly v souladu s pokyny k uplatnění principů DNSH v Oznámení Komise 2021/C58/01.

Navrhovaná neinvestiční opatření (expertní, projektové poradenství, projektová příprava, osvěta, výchova, vzdělávání atd.) neporuší princip „zásadně neškodit“ ze své podstaty. Zadání veřejných zakázek na projekty a na stavební práce bude v souladu s technickými pokyny k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ (2021/C58/01).

**10. Správní rámec ("Governance")**

Řádná implementace finančních instrumentů komponenty Reforma dostupného bydlení včetně důsledného uplatnění, kontroly a vymáhání všech podmínek ze strany příjemců jsou prioritním cílem a zájmem MMR.

K naplnění tohoto cíle budou přijata organizační a smluvní opatření na všech úrovních řízení finančních instrumentů, které zajistí nezávislost při přijímání investičních rozhodnutí v souladu s nejlepší investiční praxí (rizikově-vážená maximalizace přínosu) a poskytnou smluvní záruky transparentnosti nad rámec opatření, běžně uplatňovaných v rámci péče řádného hospodáře.

Na úrovni prováděcích metodik budou recitovány a vymáhány postupy v souladu s ustanoveními Zákona o střetu zájmů č. 180/2022 Sb. a Sdělení Komise k pokynům, k zabránění střetu zájmů a jeho řešení podle finančního nařízení (2021/C 121/01).

Rozhodujícím aktérem pro úspěch implementace budou zprostředkující implementační partneři. Na základě více než 20 letých zkušeností Státního fondu pro podporu investic (SFPI) se správou a řízením finančních programů zaměřených na podporu bydlení včetně EU programů JESSICA a kohezních programů (IROP) předpokládáme, že SFPI bude pověřen výkonem funkcí implementačního partnera pro finanční instrument 1. Obdobně předpokládáme, že Národní rozvojová banka resp. její 100% vlastněné dceřiné společnosti budou pověřeny výkonem funkcí implementačního partnera pro finanční instrument 2 a finanční instrument 3.

Vzhledem k dosavadní úzké koordinaci a součinnosti mezi Evropskou komisí a MMR při přípravě komponenty rozhodne MMR o konečném výběru implementačních partnerů v závislosti na finální dohodě s Evropskou komisí.

Exekutivní a nezávislý výkon investičních rozhodnutí bude svěřen investičním výborům pro každý finanční instrument odděleně. Věcná podloženost a nezávislost rozhodnutí bude zdůrazněna rolí expertních panelů za účasti renomovaných odborníků, které budou vydávat doporučení k jednotlivým investičním případům. Na úrovni komponenty jako celku bude zřízen Monitorovací výbor. Základní principy a implementace tohoto správního rámce, jeho působnosti, procesních pravidel, apod. budou navrženy v souladu s požadavky Evropské komise na nezávislost řízení a správy. Komplexní návrhy MMR vůči Evropské komisi týkající se fungování takového správního rámce v součinnosti s Evropskou komisí obsažené v **příloze č. 1** tohoto dokumentu.

Operační pravidla včetně závazných metodik pro příjemce a právně vymahatelných závazků příjemců vůči implementačním partnerům budou popsána ve smlouvách o financování mezi MMR a jednotlivými implementačními partnery. Tyto závazky zajistí právní vymahatelnost podmínek DNSH a dalších závazných pravidel NPO a prováděcího nařízení Komise (“CID”).

**11.** **Milníky, cíle a harmonogram**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Zákon o podpoře v bydlení** | **Koordinační jednotka / HIAH** | **Soubor finančních nástrojů** |
| **2023** | **1Q** |  |  |  |
| **2Q** |  |  |  |
| **3Q** |  |  |  |
| **4Q** |  |  |  |
| **2024** | **1Q** |  | Založení a plnohodnotné fungování koordinační jednotky a zázemí regionálních center |  |
| **2Q** |  |  | Vznik investičních programů FI 1 a FI 2 a jejich odsouhlasení všemi relevantními aktéry. |
| **3Q** |  |  | Ustavení investiční struktury včetně centrální správní a dohledové kapacity (Monitorovací výbor).  Start programů. |
| **4Q** |  |  |  |
| **2025** | **1Q** |  | Fungování všech center (8 center pro všechny kraje) |  |
| **2Q** | Vstup zákona v platnost |  |  |
| **3Q** |  |  |  |
| **4Q** |  |  |  |
| **2026** | **1Q** |  |  |  |
| **2Q** |  |  |  |
| **3Q** |  | 100 příjemců podpořených v přípravě projektů | Projekty v rozsahu 100% objemu finančních nástrojů budou schváleny a zasmluvněny (commitment) |
| **4Q** |  |  |  |

1. 2022 Country Report - Czechia (Accompanying the document Recommendation for a COUNCIL RECOMMENDATION on the 2022 National Reform Programme of Czechia and delivering a Council opinion on the 2022 Convergence Programme of Czechia): *‘Housing affordability in Czechia has been among the lowest in the EU for the past 5 years (12). Acquiring property has become increasingly difficult for middle-income groups and young families, feeding the demand for rental property. (...) Affordability of housing is limited, in particular for low-income groups, due to the absence of a legal framework providing systemic support for social housing. (...) A broad reform ensuring adequate and affordable housing in Czechia is needed. As part of the reform efforts, incentivising the availability of land suitable for housing construction at municipal level, and the reconstruction and refurbishment of existing housing units can have positive effects on housing supply and prices.’* [↑](#footnote-ref-1)
2. Např. viz Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení (SÚ AV, ČVUT, 2019), výstupy OECD. Zahrnuje i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení. [↑](#footnote-ref-2)
3. Viz např. studie Hnutí Duha, podle které většina lidí v energetické chudobě bydlí ve vysoce energeticky náročných budovách. V případě bytových domů se to týká zejména lidí žijících v nájemních bytech. https://hnutiduha.cz/sites/default/files/publikace/2023/01/soc\_bydleni\_finalni\_jedna\_strana\_opr.pdf [↑](#footnote-ref-3)
4. Mezi listopadem 2021 a 2022 se domácnostem pod hranicí chudoby výdaje na bydlení a energie zvýšily o deset procent, vysokopříjmovým jen o čtyři procenta. Zdroj: PAQ Research, https://data.irozhlas.cz/zivot/vydaje-procenta/. [↑](#footnote-ref-4)