



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Dostupné bydlení pro seniory

Mgr. et Mgr. Aleš Ziegler

odbor (Agentura) pro sociální začleňování MMR

25. březen 2025



Úvodem

- Mým cílem je představit, jak MMR přispívá k plnění Strategického rámce přípravy na stárnutí společnosti.
- Působnost MMR dle kompetenčního zákona je v oblastech regionální politiky (kam patří mj. koordinace eufondů), politiky bydlení, stavebnictví, pohřebnictví, cestovního ruchu.
- V AP Strategického rámce přípravy na stárnutí společnosti jsou za MMR dominantně úkoly dotýkající se bydlení.
- Co prezentuji:
 - Zajištění fyzické dostupnosti bydlení (bezbariérovost)
 - Zajištění finanční dostupnosti bydlení
 - Výzkumná činnost a Smart Cities.
- Co nebudu prezentovat:
 - Problematiku implementace nového stavebního zákona, jež byla prioritou MMR v předchozích dvou letech, ale s AP STRAPS souvisí jen okrajově.



Exkurz – co je Státní fond podpory investic (SFPI)

- Státní fond podpory investic (SFPI), dříve označovaný jako Státní fond rozvoje bydlení, má významnou úlohu v podpoře dostupnosti bydlení a tedy v plnění AP STRAPS.
- Je zákonem zřízenou právnickou osobou hospodařící s prostředky státu mimo státní rozpočet, s MMR jako primárním orgánem dohledu. Jeho rozpočet je schvalován Poslaneckou Sněmovnou.



Fyzicky dostupné bydlení – dotace pro bytové domy

- MMR každoročně do roku 2023 přímo, od roku 2024 poprvé prostřednictvím SFPI, vyhlašuje dotační výzvu pro odstraňování bariér v bytových domech.
- Cílem dotací je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér pro pohyb v domě, při vstupu do domu a do výtahu, výstavbou osobních výtahů v bytových domech, které jím nejsou a nikdy nebyly vybaveny a u kterých jsou k tomu dány stavebně technické předpoklady a výměnou osobních výtahů starších 10 let v bytových domech.
- Celková alokace nejaktuálnější výzvy byla několikrát navýšena, nakonec na 400 milionů Kč.
- Výzva uzavřena 19. března 2025 z důvodu vyčerpání alokace.
- Další informace: <https://sfpi.cz/bytove-domy-bez-barier/>.



Fyzicky dostupné bydlení – dotace pro veřejná prostranství

- Integrovaný regionální operační program (IROP) vyhlásil v roce 2023 výzvu "Veřejná prostranství – SC 5.1 (CLLD)".
- Tato výzva je zaměřena na podporu revitalizace veřejných prostranství měst a obcí, včetně vzniku nových prostranství, modernizace stávajících a úpravy nevyužívaných ploch.
- Podporované aktivity zahrnují veřejnou a technickou infrastrukturu, zelenou infrastrukturu (modrou i zelenou složku) a opatření nezbytná pro rozvoj a zlepšení kvality ekosystémových služeb.
- Projekty musí zohledňovat přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. To zahrnuje například bezbariérové chodníky, přechody pro chodce a další prvky zajišťující přístupnost veřejných prostranství.
- Celková alokace činí 922 milionů Kč. K 23. lednu 2025 bylo zaregistrováno 111 žádostí o podporu s celkovou požadovanou částkou 258 milionů Kč. Výzva je nyní stále otevřená (oficiálně do roku 2027 nebo do vyčerpání).
- Bližší informace: <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027/vyzvy/73vyzvairop>.



Fyzicky dostupné bydlení – poradní sbor

- V roce 2024 vznikl transformací Platformy MMR pro bezbariérovost Poradní sbor ministra pro místní rozvoj k přístupnosti staveb.
- V něm je zastoupeno 19 institucí veřejné správy, profesních komor, akademického sektor a neziskových organizace hájící práva osob se zdravotním postižením.
- V roce 2024 jednal třikrát, nejdůležitějším výstupem bylo projednání aktualizace normy ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání staveb, vydané Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). Text normy: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-1-4/>.
- Statut a zápisy z jednání poradního sboru: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/poradni-sbor-ministra-pro-pristupnost-staveb>.



Fyzicky dostupné bydlení – občanská společnost

- MMR každoročně vyhlašuje dotační program pro NNO "*Podpora a ochrana veřejného zájmu na úseku bezbariérového užívání staveb*".
- Podporovány jsou organizace napomáhající správné aplikaci předpisů o bezbariérovosti, zejména spoluprací se stavebními úřady.
- Podporováno je také iniciování řešení nebezpečných míst, odstraňování architektonických bariér ve stávajících stavbách, a poskytování informací pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace o bezbariérovém prostředí.
- v roce 2023 podpořeny 4 projekty/NNO, kterým byla přidělena dotace ve výši cca 7,6 mil. Kč, v roce 2024 bylo podpořeno 5 projektů/NNO, kterým byla přidělena dotace ve výši cca 8,4 mil. Kč.
- Pro rok 2025 již příjem žádostí skončil, ale výsledky nejsou zatím zveřejněny.



Finančně dostupné bydlení – legislativní změny

- V roce 2024 nabyla účinnosti novela o SFPI (č. 126/2024 Sb.), ukotvující mj. definici dostupného nájemného pro projekty podporované ze SFPI.
- Minimální délka nájemní smlouvy je v takovýchto případech 1 rok, maximální délka pro lidi mladší 70 let dva roky (lze opakovat), pro lidi starší 70 let není maximální délka omezena.



Finančně dostupné bydlení – podpora výstavby

- SFPI v roce 2023 i v roce 2024 vyhlásil programy pro podporu výstavby/pořízení nájemních bytů s dostupným nájemním bydlením.
- Jde o mix dotační a úvěrové podpory.
- Aktuálně otevřený program Dostupné nájemní bydlení umožňuje výstavbu nájemních bytů pro domácnosti s průměrnými příjmy do 8. příjmového decilu, čímž podporuje sociální a generační mix. Současně je nájemné po dobu 20 let omezeno na nákladové nájemné (jeho komplexní výpočet je v dokumentaci programu).
- Orientačně je jeho celková alokace ve výzvě odhadnuta na 7 miliard Kč, ale bude záviset na rozpočtu SFPI pro rok 2026.
- Bližší informace o aktuálně otevřené výzvě: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>.



Finančně dostupné bydlení – zákon o podpoře bydlení

- Zásadní návrh MMR pro pomoc lidem v bytové nouzi, v současnosti projednáván Sněmovnou (sněmovní tisk č. 729).
- Vytváří systém podpůrných opatření – kontaktní místa na ORP, nájem s garancí pro majitele, podporované obecní bydlení a asistence v bydlení.
- Součástí je výčet zranitelných skupin s prioritním nárokem na podporu (příloha č. 4), mezi nimiž jsou i osaměle žijící lidé starší 65 let.
- Bližší informace: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>
- Zákon prochází obtížným legislativním procesem, jeho konečná podoba (ani zda bude schválen) je v tuto chvíli nejasná, ale již je zřejmé, že MMR navrhovaný rozsah podpory bude výrazně omezen.



Výzkumná činnost

- MMR v posledních letech výrazně rozšířilo svou výzkumnou činnost v oblasti bydlení.
- V roce 2024 poprvé vydalo komplexní Zprávu o dostupnosti bydlení, v níž je věnována pozornost různým aspektům problematiky, včetně situace seniorů ([odkaz](#)).
- Dalším výzkumným nástrojem je každoročně aktualizovaný Index sociálního vyloučení ([odkaz](#)).
- Dále provedeno několik ad hoc studií mj. o stavu bytového fondu a o vztazích nájemců a pronajímatelů ([odkaz](#)).



Koncepce Smart cities

- MMR je koordinátorem Koncepce Smart cities do roku 2030.
- Počátkem roku 2025 schválen její nový implementační plán.
- Jde o soubor komplexních nástrojů pro zlepšení životních podmínek ve městech, řada jeho aspektů se dotýká i problematiky seniorů, např. opatření A.2.a Posílení dostupnosti zdravotních a sociálních služeb pro skupiny ohrožené sociálním vyloučením prostřednictvím smart řešení.
- Úlohou MMR je v úzké součinnosti s resorty – gestory jednotlivých komponent obsažených v Koncepci – koordinovat opatření, která přispějí k rozvoji inovačního potenciálu měst a regionů a k naplnění sektorových strategií resortů.
- Bližší informace na portálu MMR k tomuto tématu zde: <https://budtesmart.cz/>.



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost

Případné doplňující dotazy můžete směřovat na
ales.ziegler@mmr.gov.cz