2026/2069

15.9.2026

DOPORUČENÍ KOMISE (EU) 2026/2069

ze dne 9. září 2026

o dostupnosti a nabídce bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na článek 292 této smlouvy,

vzhledem k těmto důvodům:

(1) Unie čelí krizi dostupnosti bydlení, která oslabuje sociální soudržnost a konkurenceschopnost tím, že omezuje mobilitu pracovních sil a vzdělávací mobilitu, jakož i rovné příležitosti. Ačkoli se s největšími obtížemi potýkají nejvíce znevýhodněné osoby v naší společnosti, má potíže se získáním dostupného bydlení stále více domácností se středními příjmy.

(2) Stanovisko Evropského výboru regionů k úloze měst a regionů v Evropském plánu dostupného bydlení, přijaté dne 13. května 2025, zdůrazňuje územní rozmanitost krize bydlení a potřebu místně orientovaného přístupu, který umožní místním a regionálním orgánům vypracovat uzpůsobená řešení. Zároveň se v něm uznává, že jedním z řešení vysokých nákladů na bydlení je zvýšení nabídky výstavbou nových jednotek a pokračováním v úpravách a renovacích stávajícího bytového fondu.

(3) Závěry předsednictví o budoucím Evropském plánu dostupného bydlení, přijaté dne 1. prosince 2025, vyzvaly Evropskou komisi, aby věnovala zvláštní pozornost oblastem a územím, která v oblasti cenově dostupného, udržitelného a důstojného bydlení čelí specifickým výzvám, a zvážila způsoby, jak podpořit úsilí členských států, a to i na regionální a místní úrovni, o zachování a případně zvýšení nabídky cenově dostupného, přístupného, bezpečného a udržitelného bydlení.

(4) Evropský plán dostupného bydlení, který Komise přijala dne 16. prosince 2025, vymezil deset klíčových oblastí činnosti, v nichž může Unie přinést přidanou hodnotu a podpořit úsilí dalších veřejných orgánů a zúčastněných stran s cílem přispět k zajištění cenově dostupného, udržitelného a kvalitního bydlení. Plán rovněž naznačil záměr Komise pomáhat veřejným orgánům při identifikaci oblastí s napětím na trhu bydlení a podporovat je – při plném respektování zásady subsidiarity – při přijímání opatření na ochranu a podporu cenové dostupnosti bydlení.

(5) Usnesení Evropského parlamentu o krizi v oblasti bydlení v Evropské unii a cíli nabídnout řešení důstojného, udržitelného a cenově dostupného bydlení, které bylo přijato dne 10. března 2026, uznává, že omezená nabídka bydlení je jednou z hlavních příčin krize v oblasti bydlení. Vyzvalo Unii, aby motivovala obce a regiony k podpoře výstavby a renovace bydlení i ke změně účelu využívání budov na jejich území.

(6) Návrh doporučení Rady o boji proti vyloučení z bydlení ([1]), který Komise přijala dne 6. května 2026, má za cíl podporovat navrhování, provádění a zlepšování národních, regionálních a/nebo místních strategických rámců zaměřených na prevenci a řešení problematiky vyloučení z bydlení. Vychází z politik, které jsou orientované na člověka, zaměřené na bydlení a integrované, a obsahuje doporučení, jak navýšit nabídku cenově dostupného a sociálního bydlení. Toto doporučení doplňuje uvedený návrh tím, že stanoví opatření ke zvýšení nabídky bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení.

(7) Doporučení Rady o Novém evropském Bauhausu, přijaté dne 11. května 2026, vyzývá členské státy, aby: i) upřednostňovaly renovaci před zbytečným bouráním a novou výstavbou; ii) podporovaly cenově dostupné a sociální bydlení a pokud možno zabránily „rozlézání“ měst a územní koncentraci chudoby; iii) zmapovaly prázdné a nedostatečně využívané budovy a podpořily jejich transformaci; iv) zefektivnily a urychlily povolovací postupy týkající se vymezení zón a výstavby a v) řešily regulační překážky bránící vstupu inovativních stavebních metod a materiálů na trh.

([1]) COM(2026) 540 final ze dne 6. května 2026.

(8) Evropská aliance pro bydlení, která byla založena dne 12. května 2026, sdružuje členské státy, regiony, města a další zúčastněné strany, kterých se týká krize v oblasti bydlení v Unii. Bude využívat odborné znalosti a osvědčené postupy v oblasti bydlení z celé Unie, aby usnadnila sdílení znalostí a vzájemné učení a pomohla šířit výsledky probíhajících i budoucích studií. Bude to rovněž užitečné fórum pro výměnu názorů na otázky související s prováděním a sledováním tohoto doporučení.

(9) Závěry předsednictví přijaté dne 29. června 2026 zdůraznily dopad demografických trendů, jako je migrace z venkova do měst, na krizi v oblasti bydlení a vyzvaly k tomu, aby byla věnována zvláštní pozornost územím, která čelí trvalému tlaku na bydlení a v nichž poptávka trvale převyšuje nabídku, aby zajištění bydlení bylo lépe sladěno s místními potřebami.

(10) Tlak na cenovou dostupnost je obvykle nejvyšší v městských oblastech a turistických centrech, včetně venkovských oblastí, na které působí silný turistický tlak, kde je nesoulad mezi nabídkou bydlení a poptávkou po něm nejvýraznější a vede k nedostatku bydlení a k tomu, že ceny rostou rychleji než příjmy. Ačkoli dopady krize v oblasti bydlení nejvíce pociťují nejvíce znevýhodněné skupiny ve společnosti, krize stále více postihuje i domácnosti se středními příjmy, včetně těch, které si na trhu nemohou zajistit adekvátní bydlení, jako jsou například pracovníci v klíčových odvětvích (např. zaměstnanci ve zdravotnictví, učitelé).

(11) Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady, kterým se stanoví rámec pro opatření členských států k zajištění cenové a celkové dostupnosti bydlení (akt o dostupném bydlení), přijatý Komisí dne 9. září 2026, stanoví pravidla pro identifikaci oblastí s napětím na trhu bydlení a pro omezující opatření přijímaná v těchto oblastech příslušnými orgány za účelem zajištění cenové a celkové dostupnosti bydlení.

(12) V oblastech s napětím na trhu bydlení mohou přinést krátkodobou úlevu opatření zaměřená na omezení využívání bydlení k jiným účelům než jako hlavní bydliště. Je však rovněž nutné zmírnit související nesoulad mezi nabídkou a poptávkou tím, že se budou řešit otázky, jako jsou překážky vyplývající z územního plánování, stavebních předpisů, postupů v oblasti plánování a povolování, včetně administrativní kapacity, omezených veřejných investic, nedostatku kvalifikované pracovní síly a nedostatečného využívání stávajícího fondu budov. Zvýšení nabídky bydlení, zejména cenově dostupného a sociálního bydlení, může proto přispět ke zmírnění tlaku na trhy s bydlením.

(13) Plány akcelerace bydlení by měly doplňovat veškerá omezení týkající se bydlení, která byla přijata na základě vnitrostátních, regionálních nebo místních právních předpisů. Mohou pomoci určit, kde a v jakém množství je bydlení, zejména cenově dostupné a sociální bydlení, zapotřebí, aby se podpořila tvorba inkluzivních a přístupných čtvrtí pro osoby se smíšenými příjmy. Jsou-li součástí uceleného plánu rozvoje města, mohou přispět k: i) podpoře kompaktního, na dopravu orientovaného rozvoje měst; ii) zmírnění tlaku na oblasti s napětím na trhu bydlení; iii) oživení menších měst; iv) snížení potřeby kapitálových investic do bydlení a související infrastruktury; v) zvýšení odolnosti vůči změnám klimatu a vlivům životního prostředí a zlepšení zdraví a vi) zlepšení přístupu ke službám a příležitostem. Mohou přinést přidanou hodnotu tím, že propojí a doplní stávající politické strategie a odvětvové iniciativy, včetně příslušných politik na úrovni Unie. Mezi ně patří například vnitrostátní plány renovace budov podle směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1275 ([2]), plány udržitelné městské mobility související s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1679 ([3]), doporučení Rady o Novém evropském Bauhausu, návrh doporučení Rady o boji proti vyloučení z bydlení, vnitrostátní plány pro přizpůsobení se změně klimatu nebo směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2025/2360 ([4]) o monitorování a odolnosti půdy (právní rámec pro monitorování půdy) a její zásady pro zmírňování záborů půdy.

([2]) Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1275 ze dne 24. dubna 2024 o energetické náročnosti budov (Úř. věst. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1679 ze dne 13. června 2024 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě, o změně nařízení (EU) 2021/1153 a (EU) č. 913/2010 a o zrušení nařízení (EU) č. 1315/2013 (Úř. věst. L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2025/2360 ze dne 12. listopadu 2025 o monitorování a odolnosti půdy (právní rámec pro monitorování půdy) (Úř. věst. L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Bydlení je průřezová otázka, za kterou nesou odpovědnost různé úrovně veřejné správy a různé geografické regiony. Některá pravidla upravující nabídku bydlení mohou stanovit regionální a místní orgány, zatímco politiku bydlení, včetně strategických rámců pro boj proti vyloučení z bydlení, často řídí celostátní orgán. Spolupráce napříč různými úrovněmi veřejné správy i mezi všemi zúčastněnými stranami (včetně obyvatel) je proto klíčem k úspěšným politikám a ke zlepšení dostupnosti bydlení. Naopak roztříštěné řízení v oblasti bydlení může bránit efektivnímu navrhování, provádění a monitorování politik a projektů v oblasti bydlení.

(15) Při navrhování, provádění a monitorování plánů akcelerace bydlení lze s užitkem vycházet z údajů o vlastnictví, využití a kvalitě bydlení (počet obydlí, bydlení obývané vlastníky, soukromý a sociální dlouhodobý pronájem, krátkodobý pronájem, vedlejší bydlení, prázdné budovy, spotřeba energie), trendů v oblasti nabídky bydlení a poptávky po něm (demografický vývoj, rozčleněný zejména podle znevýhodněných skupin, stavební povolení, zahájené a dokončené stavby), jakož i z údajů o budovách nebo pozemcích vhodných pro výstavbu bydlení. Evropská komise bude tyto snahy podporovat tím, že zlepší evropské statistiky týkající se bydlení, aby tak dále posílila tvorbu politik založenou na důkazech a údajích, a to v rámci provádění Evropského plánu dostupného bydlení.

(16) Bydlení za ceny nižší než tržní ceny, které se v tomto doporučení chápe tak, že zahrnuje jak cenově dostupné bydlení, tak sociální bydlení ve smyslu rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 ([5]), je klíčové pro to, aby bylo možné nákladově efektivním způsobem zajistit bydlení, které je potřebné v oblastech s napětím na trhu bydlení pro znevýhodněné domácnosti nebo sociálně slabší skupiny, včetně osob bez domova, jakož i pro domácnosti, které nemají přístup k bydlení za tržní ceny. V mnoha členských státech však podíl cenově dostupného a sociálního bydlení ve fondu bydlení zůstává velmi nízký nebo v posledních letech klesá, zatímco čekací doby na jeho přidělení se prodlužují.

(17) Rozhodnutí (EU) 2025/2630 stanoví, že cenově dostupné a sociální bydlení dotované v rámci služeb obecného hospodářského zájmu musí být k dispozici pro účely poskytování cenově dostupného nebo sociálního bydlení po dostatečně dlouhou dobu, a to nejméně po dobu dvaceti let od zahájení poskytování služby, aby se zabránilo spekulacím. To však nebrání orgánům veřejné správy v tom, aby stanovily delší lhůty v závislosti na hlediscích veřejného zájmu, jako je například udržení cen bydlení pod úrovní tržních cen v oblastech, kde dochází k růstu cen, nebo kratší lhůty v náležitě odůvodněných případech.

(18) Zvýšení nabídky cenově dostupného a sociálního bydlení má obecně pozitivní dopad na trh s bydlením. Konkrétně se ukázalo, že cenově dostupné a sociální bydlení má zmírňující vliv na ceny a nájmy na soukromém trhu a podporuje rozvoj projektů smíšeného bydlení tím, že umožňuje jejich včasnou komercializaci. V některých členských státech hrají poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení klíčovou roli v úsilí o modernizaci, zahušťování a rozšiřování stávajícího fondu budov, čímž snižují celkovou environmentální stopu budov a energetickou chudobu.

(19) Poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení mají ve všech členských státech podobu nejrůznějších právních subjektů: obecní, státní nebo soukromé, včetně družstev, komunitních pozemkových fondů, organizací s omezeným ziskem nebo neziskových organizací. Někteří z těchto poskytovatelů, zejména komunitní pozemkové fondy, družstva nebo neziskové bytové organizace, nejsou v několika členských státech právně uznáni, což jim brání v přístupu k veřejné podpoře, zejména k finančním prostředkům a pozemkům.

(20) Modely, které vycházejí z oddělení vlastnictví pozemku a budovy, mohou snížit počáteční náklady na bydlení, čímž se projekty stanou proveditelnějšími a cenově dostupnějšími. Omezení dalšího prodeje zajišťují, že pozemky či bydlení zůstanou cenově dostupné i přes změny ve vlastnictví. Pro veřejné subjekty, které si ponechávají vlastnictví pozemků či budov, představuje držení těchto aktiv zdroj příjmů, jehož výše v dlouhodobém horizontu několikrát převyšuje pořizovací náklady, a zároveň slouží jako záruka pro jiné investice.

([5]) Rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 ze dne 16. prosince 2025 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu a o zrušení rozhodnutí 2012/21/EU (Úř. věst. L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modely, které kombinují cenově dostupné a sociální bydlení, uspokojují potřeby širší cílové skupiny a mohou od některých nájemníků vybírat vyšší nájemné, přičemž nájemníkům ve znevýhodněné situaci zachovávají nižší nájemné, čímž vyžadují nižší veřejnou podporu. Tyto postupy rovněž podporují sociální rozmanitost jak v rámci jednotlivých projektů v oblasti rozvoje, tak v jednotlivých čtvrtích. Revolvingové fondy zajišťují, že veškeré výnosy z projektů v oblasti bydlení jsou reinvestovány do rozšiřování, údržby nebo renovací. Za tímto účelem, a to zejména v oblastech s napětím na trhu bydlení, může diverzifikace forem bydlení za ceny nižší než tržní ceny představovat způsob, jak reagovat na nejrůznější potřeby, aniž by tím vznikl další tlak na veřejné finance.

(22) V celé Unii je značná část fondu budov buď prázdná, využívá se k jiným účelům než jako hlavní bydliště, nebo se vyznačuje nízkou obsazeností. Prázdných kanceláří, brownfieldů (dříve zastavěných pozemků, které nyní leží ladem) a pozemků pro zástavbu volných míst v městské zástavbě je velké množství. Práce se stávajícími budovami ve výhodných lokalitách často vyžaduje specifické kompetence a dovednosti a je spojena s větší nejistotou ohledně nákladů ve srovnání s výstavbou na zelené louce. Navzdory těmto výzvám projekty dokazují finanční, technickou a právní proveditelnost práce se stávajícími budovami i související sociální, ekonomické a environmentální přínosy.

(23) Renovace stávajícího fondu budov, a zejména renovace zaměřená na zvýšení energetické účinnosti, přispívá ke zlepšení cenové dostupnosti a zajištění dostupnosti udržitelného a kvalitního bydlení. Toho dosahuje tím, že u značné části domácností řeší problémy vyplývající z vysokých provozních nákladů, stejně jako z vysoké energetické náročnosti, omezeného komfortu v létě i v zimě a vysoké zranitelnosti vůči rizikům souvisejícím s klimatem.

(24) Renovace, změna účelu využívání, úpravy, zahušťování zástavby, rozšiřování či rozdělování obydlí mohou být někdy brzděny nebo zpomalovány územními předpisy, nejednotnými stavebními předpisy, daňovými pravidly nepříznivými pro tyto projekty nebo právními předpisy týkajícími se spoluvlastnictví. Tentýž regulační rámec, je-li pečlivě navržen, však může tyto projekty naopak podpořit. Příkladem toho je zdanění prázdných budov, které – je-li podloženo jasnými definicemi a metodami zjišťování – přispívá k oživení prázdných budov. Stavební předpisy mohou podpořit to, aby nové jiné než obytné budovy a související infrastruktura, jako jsou například parkovací domy, byly navrhovány tak, aby se v budoucnu dal snadno změnit účel jejich využívání na bydlení. Místní samosprávy a poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení zavádějí dobrovolné programy, jako je výměna bytů nebo podnájem pro studenty, s cílem řešit problém nízké obsazenosti bytů.

(25) Trhy s nájemním bydlením, ať už za tržní ceny, nebo za ceny nižší než tržní ceny, jsou v některých členských státech nedostatečně rozvinuté. Zároveň některá daňová opatření, jako je například daňová úleva na úroky z hypoték, upřednostňují vlastnické bydlení, mohou vést k nárůstu cen obytných nemovitostí a brzdí rozvoj a cenovou dostupnost trhu se soukromým nájemním bydlením.

(26) Kombinace rostoucí poptávky po pozemcích – pro bytové, komerční a terciární účely – spolu s omezeními jejich využití, jako jsou například omezení hustoty zástavby, vede k růstu cen pozemků a bydlení v celé Unii. Správa pozemků je proto pro místní samosprávy klíčová, aby mohly zajistit dostatečnou dostupnost pozemků vhodných k zástavbě (včetně brownfieldů), nasměrovat rozvoj svých měst k dosažení svých cílů v rámci plánování, jako je sociální a cenově dostupné bydlení, a regulovat ceny pozemků. K omezení rizik a zkrácení lhůt realizace projektů mohou přispět pozemky ve veřejném vlastnictví.

(27) Nástroje pozemkové politiky umožňují orgánům veřejné správy nabývat, spravovat, přetvářet a poskytovat pozemky a budovy jak soukromým, tak veřejným developerům a poskytovatelům bydlení. Financovat infrastrukturu související s bydlením umožňují orgánům nástroje, jako jsou poplatky a odvody za infrastrukturu, povinnosti developerů či poplatky za stavební práva. Orgány mohou tyto nástroje politiky využívat buď přímo, anebo prostřednictvím specializovaných veřejných pozemkových úřadů, pozemkových bank či developerských společností, které disponují specifickými odbornými znalostmi a finančními kapacitami, případně ve spolupráci s velkými veřejnými vlastníky pozemků, jako jsou nemocnice či univerzity.

(28) Zkrácení doby povolování a snížení nejistoty má pozitivní dopad na nabídku a cenu bydlení. Jako účinné prostředky ke zkrácení doby povolování z let na měsíce či dokonce týdny se v některých případech osvědčily digitalizace, jednotná kontaktní místa, zrychlené postupy, jednání před podáním žádosti a závazné lhůty pro povolování. Širší využívání informačního modelování staveb, zejména v rámci povolování, může usnadnit využívání sdílené digitální reprezentace stavebního objektu v procesech projektování, výstavby a provozu a poskytnout tak spolehlivý základ pro rozhodování.

(29) Současná pravidla Unie pro zadávání veřejných zakázek, zejména směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/24/EU ([6]), poskytují flexibilitu pro rychlé zadávání veřejných zakázek a jejich přidělování s ohledem na kvalitu, inovace a udržitelnost. Zadávání veřejných zakázek na bydlení mohou urychlit rámcové dohody, zejména v kombinaci s obnovením soutěže. Veřejní zadavatelé si mohou rovněž vybrat mezi modelem s generálním dodavatelem a rozdělením zakázky na jednotlivé části. To umožňuje přímou účast malých a středních podniků. Modely s generálním dodavatelem usnadňují zadávání veřejných zakázek na prefabrikované domy. Umožnění různých modelů zadávání veřejných zakázek podporuje inovativní stavební postupy, nákladovou efektivitu a udržitelnost. Kromě toho se pravidla pro zadávání veřejných zakázek nevztahují na další prodej pozemků a budov. Díky využívání této flexibility mohou orgány urychlit poskytování cenově dostupného bydlení.

(30) Moderní stavební metody, včetně metod určených pro renovace, změnu účelu využití a rozšiřování, mají potenciál snížit náklady, množství stavebního odpadu, emise uhlíku, dobu výstavby a narušení, zejména pokud jsou ve velkém měřítku zavedeny na celém vnitřním trhu. Tyto metody jsou inovativní a zpravidla jsou udržitelnější, například díky využívání přístupů založených na výstavbě mimo staveniště a modulární a prefabrikované výstavbě a díky používání dekarbonizovaných a uhlík ukládajících biologických materiálů z udržitelných zdrojů. Mohou také podporovat přístup k výstavbě bydlení založený na emisích uhlíku vznikajících v průběhu celého životního cyklu a zvyšovat kvalitu, čímž přinášejí sociální, ekonomické a environmentální přínosy.

(31) Cenově dostupné a sociální bydlení, stejně jako studentské ubytování, mohou zajistit dostatečnou a předvídatelnou poptávku po moderních stavebních metodách, což umožní překonat vysoké počáteční investiční náklady a související rizika a těžit z výhod úspor z rozsahu. Některé členské státy vyžadují, aby jejich poskytovatelé určitý minimální podíl svých jednotek bydlení poskytovali právě s využitím těchto metod.

(32) Široké zavádění moderních stavebních metod vyžaduje aktualizaci celé řady stavebních předpisů a vypracování harmonizovaných evropských norem. Tyto přístupy budou muset zahrnovat přístupy založené na modulární a prefabrikované výstavbě a snížit rozdíly v technických požadavcích mezi stavebními předpisy v rámci vnitřního trhu a dokonce i v rámci některých členských států. V této souvislosti měly významný vliv na moderní stavební metody Eurokódy, neboť poskytly standardizovaný přístup k projektování, výstavbě a zkouškám.

(33) K uspokojení potřeb v oblasti bydlení v příštím desetiletí je kromě stávajících veřejných prostředků a soukromých investic zapotřebí dalších 150 miliard EUR ročně. Unie tento cíl podporuje tím, že v rámci současného víceletého finančního rámce již mobilizovala investice související s bydlením ve výši nejméně 47,7 miliardy EUR, a to prostřednictvím fondů politiky soudržnosti, Programu InvestEU, programu LIFE, Programu pro jednotný trh a programu Horizont Evropa, jakož i prostřednictvím nástroje NextGenerationEU. Možnosti flexibility a pobídky k úpravě programování fondů politiky soudržnosti ve prospěch cenově dostupného a udržitelného bydlení zavedené v rámci přezkumu politiky soudržnosti v polovině období vedly k tomu, že byly dosud navrženy dodatečné investice ve výši 4,7 miliardy EUR, přičemž členské státy a regiony byly vyzvány, aby pokračovaly v úpravě programování ve prospěch bydlení – vedle jiných strategických priorit EU – v souladu se svými potřebami do konce programového období. Ke zlepšení stávajícího fondu bydlení rovněž přispěje Sociální klimatický fond.

(34) V příštím víceletém finančním rámci (2028–2034) se otevřou nové možnosti pro financování investic do poskytování bydlení.

(35) V celé Unii se veřejné financování poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení zajišťuje prostřednictvím různých nástrojů, jako jsou granty, zvýhodněné úvěry, kapitálové vklady nebo záruky, ale také prostřednictvím nefinančních nástrojů, jako je levnější přístup k pozemkům. Tyto různé nástroje lze k tomu, aby pomohly přilákat soukromé financování, účinně kombinovat. Některé členské státy zavedly úspěšné programy financování, které využívají úspory domácností. To zahrnuje využívání regulovaných spořicích účtů k poskytování dlouhodobých úvěrů poskytovatelům cenově dostupného a sociálního bydlení nebo poskytování veřejné podpory pro retailové investice do poskytovatelů neziskového bydlení nebo bydlení s omezeným ziskem v rámci diverzifikované investiční strategie.

([6]) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/24/EU ze dne 26. února 2014 o zadávání veřejných zakázek a o zrušení směrnice 2004/18/ES (Úř. věst. L 94, 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Některé vnitrostátní a regionální podpůrné banky a instituce poskytují místním samosprávám a poskytovatelům cenově dostupného a sociálního bydlení velmi dlouhodobé zvýhodněné úvěry na pořízení pozemků a budov. Tím lze rozložit pořizovací náklady v čase a posílit finanční udržitelnost projektů, což přináší významné výhody pro znovuvyužití opuštěných a chátrajících průmyslových pozemků a objektů (brownfields).

(37) Celoevropská investiční platforma pro dostupné a udržitelné bydlení podporuje spolupráci mezi veřejnými orgány a soukromými investory s cílem sdružovat zdroje a zvýšit investice do nabídky bydlení v celé Unii. Poskytuje přímý přístup k informacím o finančních prostředcích a možnostech financování, osvědčených postupech, případových studiích a inovativních přístupech ve všech členských státech. Pomáhá vytvořit škálovatelné a inovativní modely finančních prostředků a financování a podpořit agregaci projektů prostřednictvím digitálního portálu, skupiny odborníků a dobrovolných vnitrostátních středisek financování.

(38) Opatření navržená v tomto doporučení jsou koncipována tak, aby z nich měli prospěch soukromí, družstevní i veřejní developeři a poskytovatelé za rovných podmínek, aniž by jim byl poskytnut preferenční přístup, který by mohl narušit hospodářskou soutěž mezi nimi,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

1. PŘEDMĚT

1. S plným ohledem na zásadu subsidiarity stanoví toto doporučení pokyny založené na důkazech a osvědčených postupech z celé Unie určené pro příslušné orgány členských států, jejichž cílem je řešit problémy s dostupností bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení nebo v oblastech ohrožených napětím na trhu bydlení, a to prostřednictvím podpory místně zaměřených opatření ke zvýšení nabídky bydlení se zaměřením na bydlení za ceny nižší než tržní ceny.

2. PLÁNY AKCELERACE BYDLENÍ

2. V oblastech s napětím na trhu bydlení a v jejich okolí se příslušným orgánům doporučuje, aby vypracovaly a prováděly plán akcelerace bydlení přizpůsobený místním a regionálním podmínkám v oblasti bydlení, případně aby příslušné aspekty uvedené v tomto článku začlenily do stávajících plánů, a to s cílem zvýšit nabídku bydlení se zvláštním důrazem na bydlení za ceny nižší než tržní ceny.

3. Plán akcelerace bydlení by měl:

   a) zohlednit konkrétní doporučení uvedená v bodech 3 až 7 ve prospěch soukromých i veřejných poskytovatelů bydlení;

   b) vycházet z relevantních údajů a zohledňovat místní nedostatek bydlení a územní rozdíly v nabídce bydlení, a to včetně bydlení za ceny nižší než tržní ceny a bydlení pro mladé lidi, včetně studentů a učňů;

   c) zahrnovat nejen oblasti s napětím na trhu bydlení, ale také v příslušných případech zóny dojíždění a funkční městské oblasti, a to s cílem zahrnout i nedostatečně využívané bydlení, jejichž životaschopnost a atraktivitu lze zvýšit prostřednictvím investic do udržitelné a dostupné dopravy, což pomůže zmírnit tlak na oblasti s napětím na trhu bydlení;

   d) zajistit synergie a koordinaci s dalšími politikami a strategiemi, například v oblasti řešení vyloučení z bydlení, plánování výstavby a územního plánování, financování, udržitelného cestovního ruchu, dopravy a základních služeb, odolnosti vůči klimatickým změnám a vlivům životního prostředí a v oblasti zdraví, včetně adaptačních kritérií a klimatických scénářů se zvláštním zřetelem na odolnost vůči horku a budoucí potřeby chlazení, a s politikami energetické renovace na místní i vnitrostátní úrovni;

   e) být podpořen dostatečnými finančními a lidskými zdroji.

4. Příslušné orgány by měly při vypracovávání, schvalování, provádění a monitorování plánu akcelerace bydlení úzce spolupracovat s příslušnými úrovněmi správy a zúčastněnými stranami, včetně veřejných i soukromých poskytovatelů bydlení a občanů.

3. **URYCHLENÍ VÝSTAVBY A RENOVACE PROSTŘEDNICTVÍM POVOLOVÁNÍ, ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK A MODERNÍCH STAVEBNÍCH METOD**

5. V oblastech s napětím na trhu bydlení by příslušné orgány měly:

   a) upřednostňovat schvalovací postupy v oblasti cenově dostupného a sociálního bydlení;

   b) upřednostňovat schvalovací postupy týkající se renovací, zejména v případě zvyšování energetické účinnosti, přizpůsobování, rozšiřování a změny účelu využití stávajících budov na účel bydlení, jakož i rozdělování obydlí, a to mimo jiné tím, že se povolí odchylky od místních územních předpisů, pokud jsou v souladu s hmotněprávními normami, kvalitou a udržitelností budov a čtvrtí;

   c) usilovat o stanovení maximálních lhůt pro povolování s ohledem na místní administrativní kapacity a složitost projektů, prosazovat v příslušných případech 60denní lhůty pro povolování a v určitých fázích povolování také případně tiché schválení;

   d) podporovat kulturu transparentní konzultace a spolupráce mezi povolovacími orgány a developery bydlení s cílem zkrátit lhůty pro povolování a omezit nejistotu v průběhu povolování;

   e) zavést interoperabilní digitální systémy pro povolování s postupným zaváděním pracovních postupů založených na informačním modelování staveb;

   f) usilovat o to, aby byly požadavky na povolování stanoveny v digitálně strukturovaných, interoperabilních a strojově čitelných formátech, přičemž by měly být upřednostněny oblasti, které jsou jasně definované a měřitelné;

   g) zavést OpenBIM jako právně uznávaný formát pro předkládání podkladů a podporovat vývoj interoperabilních společných požadavků na data a sdílených knihoven pravidel ve strojově čitelné podobě napříč jurisdikcemi jednotlivých států;

   h) zavést nebo uplatňovat rychlejší a efektivnější postupy pro řešení sporů, například tím, že se v případech, kdy to právní předpisy umožňují, budou uplatňovat stálá omezení a lhůty pro soudní přezkum rozhodnutí.

6. Veřejní zadavatelé a subjekty odpovědné za poskytování bydlení by měli zajistit, aby při realizaci stavebních projektů byla využívána flexibilita stanovená v rámci Unie pro zadávání veřejných zakázek s cílem urychlit poskytování kvalitního bydlení, a to tím, že:

   a) vyžadují nebo umožňují inovativní produkty a stavební metody, jako je prefabrikovaná výstavba a výstavba mimo staveniště;

   b) využívají metody zadávání veřejných zakázek, jako jsou rámcové dohody a společné zadávání veřejných zakázek;

   c) využívají zkrácená řízení;

   d) využívají architektonických soutěží a tržních konzultací během přípravy projektu k tomu, aby se veřejní zadavatelé dozvěděli o kapacitách trhu a o tom, jak je využít k urychlení zadávání veřejných zakázek.

7. Příslušné orgány by měly:

   a) podporovat zadávání veřejných zakázek na bydlení postavené moderními stavebními metodami ze strany poskytovatelů bydlení, a to v příslušných případech i tím, že stanoví cíle;

   b) podporovat vypracování harmonizovaných evropských norem pro udržitelné stavební výrobky vyráběné mimo staveniště a modulární systémy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/3110 ([7]) a měnit stavební předpisy, aby zajistily větší sbližování technických požadavků v rámci vnitřního trhu, díky čemuž by bylo možné rozšířit využívání moderních stavebních metod a jejich přeshraniční poskytování;

   c) podporovat výměnu osvědčených postupů ve vnitrostátním, regionálním i místním kontextu, prosazovat přístupy založené na výkonnosti a v příslušných případech šířeji využívat Eurokódy;

([7]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/3110 ze dne 27. listopadu 2024, kterým se stanoví harmonizovaná pravidla pro uvádění stavebních výrobků na trh a zrušuje nařízení (EU) č. 305/2011 (Úř. věst. L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) podporovat rozvoj místních demonstračních projektů využívajících moderní stavební metody s cílem představit inovativní udržitelné technologie, zvýšit důvěru investorů a orgánů veřejné správy a usnadnit odbornou přípravu a sdílení znalostí.

8. Příslušné orgány by měly:

a) podporovat prohlubování dovednosti a změnu kvalifikace ve stavebnictví, zejména v oblasti renovací a změny účelu využití budov, moderních stavebních metod, pořizování a seskupování pozemků a digitálních dovedností, mimo jiné prostřednictvím zapojení do příslušných iniciativ Unie v těchto oblastech;

b) zajistit dostatečnou administrativní kapacitu, zejména na místní a regionální úrovni, mimo jiné vyčleněním prostředků na územní plánování a povolování, jako je posuzování bezpečnosti a vlivů na životní prostředí, podporou zvyšování digitálních dovedností a nabídkou centralizovaných řešení pro menší samosprávné celky;

c) usnadnit přeshraniční poskytování služeb v oblasti renovace a stavebnictví, mimo jiné prostřednictvím vzájemného uznávání kvalifikací a zjednodušených administrativních požadavků pro malé a střední stavební podniky působící přes hranice členských států Unie.

4. ZVÝŠENÍ NABÍDKY BYDLENÍ ZA CENY NIŽŠÍ NEŽ TRŽNÍ CENY

9. V oblastech s napětím na trhu bydlení a v jejich okolí by příslušné orgány měly přijmout veškerá nezbytná opatření k tomu, aby se zvýšila nabídka bydlení za ceny nižší než tržní ceny jako podíl na celkovém fondu bydlení, a to zejména tím, že:

a) právně uznají různé veřejné i soukromé poskytovatele cenově dostupného a sociálního bydlení a plně využijí rozhodnutí (EU) 2025/2630 k jejich podpoře;

b) stanoví cíle na místní úrovni týkající se podílu bydlení za ceny nižší než tržní ceny na celkovém fondu bydlení, s cílem uspokojit zjištěné potřeby, zajistit sociální rozmanitost a zabránit územní segregaci;

c) zavedou opatření přizpůsobená místním podmínkám, jako je inkluzivní územní plánování, vyhrazené pozemky nebo bonusy za hustotu zástavby v místních územních předpisech, s cílem dosáhnout cílů v oblasti bydlení za ceny nižší než tržní ceny;

d) pokud bydlení bylo či bude dotováno z veřejných prostředků, a to i v rámci služeb obecného hospodářského zájmu, vyhradí bydlení pro tento účel na dostatečně dlouhou dobu, která v případě, že to vyžaduje rozhodnutí (EU) 2025/2630, musí činit nejméně dvacet let, aby se vyřešily problémy s dostupností bydlení v dané oblasti;

e) vytvoří inovativní modely bydlení za ceny nižší než tržní ceny v oblastech s napětím na trhu bydlení, například modely dlouhodobého veřejného nájmu, v jejichž rámci příslušné orgány zůstávají vlastníky pozemků, zatímco poskytovatelé cenově dostupného a sociálního bydlení financují, staví a spravují bydlení, nebo rozšiřují cílové skupiny tak, aby zahrnovaly různé úrovně nájemného, a tím snižují potřeby veřejného financování.

10. Příslušné orgány by měly v příslušných případech navrhnout opatření za účelem provedení podbodu 9 tohoto doporučení tak, aby doplňovala strategické rámce pro boj proti vyloučení z bydlení, které budou zavedeny v rámci budoucího doporučení Rady o boji proti vyloučení z bydlení, a vzájemně se s nimi posilovala.

5. LEPŠÍ VYUŽÍVÁNÍ A PŘIZPŮSOBENÍ STÁVAJÍCÍHO FONDU BUDOV

11. V oblastech s napětím na trhu bydlení a v jejich okolí by příslušné orgány měly analyzovat a v případě potřeby revidovat stávající:

a) stavební předpisy, normy a zásady využívání půdy a územního plánování, které umožní, usnadní a podpoří renovace, snížení energetické náročnosti, úpravy, změnu účelu využití, zahušťování zástavby – včetně rozšiřování – a rozdělení obydlí, a zároveň zajistí bezpečnost, kvalitu, přístupnost a udržitelnost budov a čtvrtí;

b) daňové systémy a právní předpisy týkající se pronájmu s cílem lépe využít stávající fond budov, například prostřednictvím pobídek k dlouhodobému využití prázdných budov k bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení;

c) právní předpisy týkající se spoluvlastnictví, které usnadní rozhodování o renovacích, změně účelu využití, rozšiřování nebo změně využití na účely bydlení.

12. V oblastech, kde je trh s nájemním bydlením nedostatečně rozvinutý, by příslušné orgány měly podporovat soukromé nájemní bydlení za tržní ceny a výstavbu bydlení určeného k pronájmu, a to s odpovídajícími ochrannými opatřeními, například tím, že:

a) odstraní daňové rozdíly mezi bydlením obývaným vlastníky a nájemním bydlením;

b) vyvinou modely veřejného nájmu, v jejichž rámci si příslušné orgány ponechají vlastnictví pozemků, zatímco provozovatelé bydlení budou zajišťovat financování, výstavbu a správu bydlení.

13. Aby mohly příslušné orgány reagovat na měnící se potřeby v oblasti bydlení, měly by:

a) zajistit, aby právní předpisy v oblasti nájemního bydlení a daní usnadňovaly pronájem pokojů, zejména mladým lidem, především studentům a učňům;

b) podporovat dobrovolné programy přizpůsobení velikosti bydlení, a to jak v soukromém bydlení, tak v oblasti cenově dostupného a sociálního bydlení, a to prostřednictvím spolupráce s poskytovateli.

6. INVESTICE DO POZEMKŮ A BUDOV

14. V oblastech s napětím na trhu bydlení by příslušné orgány měly vytvořit potřebné nástroje a vyčlenit nezbytné zdroje a administrativní kapacity k investicím do pozemků a budov určených k bydlení, a zejména do bydlení za ceny nižší než tržní ceny.

a) Tyto nástroje by mohly v případech, kdy je to z místního hlediska vhodné nebo nezbytné pro daný projekt, umožnit:

1) nabývání soukromých pozemků a budov nebo pozemků a budov ve vlastnictví jiných veřejných orgánů, které jsou vhodné pro výstavbu bydlení;

2) přerozdělování a přeskupování pozemků a budov, mimo jiné prostřednictvím jednacích řízení;

3) oddělení vlastnictví pozemku a budovy v souladu s bodem 14 písm. c);

4) omezení dalšího prodeje, a to i prostřednictvím ustanovení o omezení kapitálových zisků nebo povinného zpětného odkupu;

5) příspěvek poskytovatelů na náklady na infrastrukturu související s bydlením, které hradí příslušný orgán.

b) Příslušné orgány mohou zřizovat veřejné pozemkové agentury, pozemkové banky nebo developerské společnosti a dobrovolně a po dohodě spolupracovat s dalšími veřejnými vlastníky pozemků s cílem provádět nezbytné odkupy, nápravu škod na životním prostředí či změnu účelu využití a uvolňování pozemků.

c) Pokud příslušné orgány poskytnou developerům nebo poskytovatelům bydlení pozemky a budovy, které vlastní, měly by si vlastnictví ponechat prostřednictvím nástrojů, jako jsou dlouhodobé nájemní smlouvy na pozemky a budovy nebo oddělení vlastnictví pozemků a budov.

15. V rámci podmínek stanovených rozhodnutím (EU) 2025/2630 by příslušné orgány měly zvážit poskytování pozemků, a to formou pronájmu nebo dalšího prodeje, jako prostředek podpory poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení.

7. MOBILIZACE FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ A FINANCOVÁNÍ

16. Příslušné orgány by měly mobilizovat veřejné i soukromé investice do nabídky bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení a v jejich okolí, zejména do bydlení za ceny nižší než tržní ceny a do cenově dostupného bydlení pro studenty a učně, a to mimo jiné prostřednictvím:

a) zřizování národních center v rámci celoevropské investiční platformy pro dostupné a udržitelné bydlení nebo koordinace s nimi za účelem podpory přípravy, financování a zajištění finančních prostředků pro místně identifikované investiční projekty, zejména v oblasti bydlení za ceny nižší než tržní ceny a cenově dostupného bydlení pro studenty a učně, a to mimo jiné poskytováním technické pomoci a podporou sdružování;

b) plného využití široké škály dostupných finančních nástrojů Unie v rámci současného i budoucího víceletého finančního rámce a Sociálního klimatického fondu, a to mimo jiné prostřednictvím kombinovaného veřejno-soukromého financování, jako jsou možnosti popsané v modelovém finančním nástroji pro dostupné bydlení ([8]), a nástrojů ke snížení rizika s cílem přilákat další veřejný a soukromý kapitál;

c) prozkoumání možnosti zřízení revolvingových fondů, které vyžadují povinnou reinvestici veškerých zisků do poskytování dané služby, a to pro poskytovatele cenově dostupného a sociálního bydlení, jakož i pro veřejné pozemkové agentury, pozemkové banky a developerské společnosti;

d) získávání a rozšiřování soukromých investic pro poskytovatele cenově dostupného a sociálního bydlení, mimo jiné prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru, struktur společného investování a projektů založených na kombinaci sociálního a cenově dostupného bydlení a bydlení za tržní ceny;

e) vypracování specifických finančních nástrojů, jako jsou kapitálové investice a velmi dlouhodobé úvěry, určených ke změně účelu využití brownfieldů nebo k pořizování pozemků a budov za účelem rozšiřování bydlení za ceny nižší než tržní ceny, a to mimo jiné s využitím vnitrostátních a regionálních rozvojových bank a institucí, Rozvojové banky Rady Evropy, Evropské banky pro obnovu a rozvoj a skupiny Evropské investiční banky k jejich zavedení;

f) vývoje specifických finančních nástrojů pro projekty v oblasti renovace, změny účelu využití, přizpůsobení a rozdělení realizované soukromými subjekty, družstvy, stavebními společnostmi a malými a středními podniky; mimo jiné tím, že se při zajišťování tohoto financování budou spoléhat na vnitrostátní a regionální podpůrné banky a instituce, Rozvojovou banku Rady Evropy, Evropskou banku pro obnovu a rozvoj a skupinu Evropské investiční banky.

V Bruselu dne 9. září 2026.

Za Komisi
Dan JØRGENSEN
člen Komise

([8]) Evropská komise, SWD(2025) 78.