Družstevní bydlení jako klíč k řešení bytové krize, o tom debatovali odborníci na kulatém stole v Senátu (17.03.2026)

Datum	17.3.2026
Subjekt	Senát PČR
Autor	Hana Kordová Marvanová
E-mail	marvanovah@senat.cz
Telefon	+420 605200088
Region	Česká republika - Celá ČR
Kategorie	Nehnuteľnosti, Politika, Štátna správa a samospráva

Senátní Podvýbor pro bydlení ve spolupráci s Výborem pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí a Ústavně-právním výborem uspořádaly kulatý stůl pod názvem „Družstevní bydlení a nástroje dostupnosti bydlení“. Účastníci kulatého stolu diskutovali nad konkrétními návrhy, které by měly zlepšit situaci nízké dostupnosti bydlení v Česku, a to především družstevní bydlení.

Tématem debaty byly i další nástroje dostupnosti bydlení, a to fungování zákona o podpoře bydlení a zákon o cestovním ruchu, který by měl řešit problém využívání bytů pouze pro turisty.

Diskutující upozornili, že v České republice se neustále zhoršuje dostupnost bydlení nejen pro sociálně slabé skupiny obyvatel, ale i pro střední vrstvy. Například bydlení v Praze je třetí nejdražší z evropských metropolí po Amsterdamu a Athénách a k pořízení vlastního bytu je podle údajů Deloitte Property Index zapotřebí 15 ročních platů. Stejně tak dlouhodobě rostou i ceny nájmů. Nedostupnost bydlení je dána neustále se prohlubujícím rozdílem mezi růstem mezd a cenou nemovitostí. Jednou z příčin je podle expertů nedostatečné tempo nové výstavby. To souvisí s dlouhými povolovacími procesy staveb. Podle Deloitte patří Česku v rychlosti výstavby 14. příčka z 25 sledovaných zemí.

Předsedkyně senátního Podvýboru pro bydlení **Hana Kordová Marvanová** k tomu zdůraznila: *„Rychlejší výstavba bytů je důležitá, ale nepomůže dostatečně vyřešit cenovou nedostupnost bydlení pro střední vrstvy. Proto zde musí být alternativa, která je levnější, a to družstevní bydlení, které má v České republice víc jak stoletou tradici. Stát i obce by měly výrazně podpořit výstavbu družstevních bytů a domů ve spolupráci s obcemi, která může být cenově dostupnější pro střední vrstvy nebo pro profese, které obce potřebují.“*

Místopředsedkyně Výboru pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí **Eva Rajchmanová** podpořila roli obcí a měst při výstavbě bytů pro nízko a středně příjmové skupiny obyvatel: *„Dle informací Státního fondu podpory investic (SFPI) obce a města prokázaly, že jsou schopné i díky poradenství ze strany fondu velmi rychle připravit projekty a povolení pro výstavbu bytů. Z celkové alokace 7 miliard korun bylo vyčerpáno 5 miliard korun a obce budou realizovat projekty v objemu 40 miliard korun. Podstatné je, aby stát dále vytvářel pobídky pro města a obce ve formě dotace alespoň ve výši 25 procent. Samosprávy čtyřnásobně dofinancují alokaci a státu se vložené prostředky do roku vrátí prostřednictvím daní.“*

Místopředseda Podvýboru pro bydlení a Ústavně-právního výboru **Jan Holásek** zdůraznil potřebu konkrétních a praktických řešení a opatření, která reálně přispějí k zlepšení legislativy a podmínek

pro výstavbu dostupného bydlení u nás: *„Očekávám, že výsledkem dnešního kulatého stolu bude identifikace konkrétních legislativních změn pro zlepšení fungování bytového družstevnictví a dále ekonomických a politických opatření, která reálně přispějí k rozvoji dostupné výstavby formou bytových družstev u nás.*

Kulatého stolu se zúčastnil i zástupce Ministerstva pro místní rozvoj náměstek **Filip Endal**, který zdůraznil: *„Družstevní bydlení může rozhýbat část obecních projektů, které dnes stojí jen kvůli chybějícímu kapitálu. Družstevní model má v České republice dlouhou tradici a může pomoci rychleji rozšířit nabídku dostupných bytů. Jen ve výzvách SFPI dnes evidujeme převis žádostí přes 10 miliard korun, z toho asi 5,5 miliardy tvoří projekty obcí se stavebním povolením. Část z nich by bylo možné realizovat formou družstevní výstavby se zapojením obcí. Ministerstvo proto připravuje Garanční fond, který má pomoci snížit vstupní kapitálovou bariéru a urychlit realizaci těchto projektů.“*

Za Svaz českých a moravských bytových družstev vystoupila **Kateřina Horáková**, která zdůraznila nutnost odstranit aktuální legislativní problémy bytových družstev: *„Největší problém je obtížné vymáhání pohledávek vznikajících při užívání družstevních bytů*, což *zatěžuje řádně platící členy družstev. Řešením by bylo zavedení zákonného zástavního práva k družstevnímu podílu v bytovém družstvu ve prospěch družstva. Vážný problém je také nedostatečná právní úprava vyplácení vypořádacího podílu při skončení členství v bytovém družstvu.“*

„Bytová družstva mohou být vhodnou, v české zemi bohatě odzkoušenou cestou v mozaice dostupného bydlení. Stojí za to vrátit jim právní a ekonomickou jistotu v zájmu jejich členů a podpořit členy družstva, kteří si touto formou chtějí bydlení zajistit pro sebe a své nejbližší,“ řekl předseda Stavebního bytového družstva Praha **Martin Kroh**.

Během kulatého stolu se diskutovalo i o problému masivního využívání bytů jako investičních nebo jen k ubytování turistů. *„Stát i obce podporují bydlení, ale tato podpora je výrazně zneužívána těmi, kteří byty v rozporu s jejich určením užívají pouze pro ubytování turistů prostřednictvím platforem typu Airbnb. Tato skutečnost snižuje nabídku a dostupnost nájemního bydlení, neúměrně zvyšuje jeho cenu a zdražuje žití všem. Těmto praktikám je potřeba zabránit a vrátit péči o bydlení a bydlící do centra zájmu,“* uvedl k tomu předseda spolku Snesitelné bydlení v centru Prahy **Petr Městecký.**

Na kulatém stole dále vystoupili zástupci Ministerstva financí, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR, České bankovní asociace, bank, zástupci municipalit, Sdružení nájemníků ČR, Platformy sociálního bydlení a další odborníci.

Aktuální situace je podle účastníků naprosto ojedinělá v tom, že jak družstevní, tak i bankovní sektor jsou v naprosté shodě v tom, že je možné a potřebné využít právě bytová družstva jako nástroj pro zvýšení dostupnosti bydlení, a proto je třeba obnovit a posílit jejich právní a ekonomickou stabilitu a následně ji doplnit vhodnými ekonomickými nástroji na podporu družstevní bytové výstavby.

Fotografie z kulatého stolu naleznete zde.

Kontakty pro média:

Hana Kordová Marvanová, předsedkyně Podvýboru pro bydlení, e-mail: marvanovah@senat.cz, tel.: 605 200 088

Eva Rajchmanová, místopředsedkyně Výboru pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí, e-mail: rajchmanovae@senat.cz

https://www.senat.cz/zpravodajstvi/zprava.php?id=4031