**Krátkodobé smlouvy představují klíčový problém krize nájemního bydlení. Inspirujme se v Evropě, vyzývá iniciativa nájemníků.**

**Bytová nejistota a energetická chudoba spolu úzce souvisí. Řešení obou propojených problémů existuje a příklady dobré praxe lze najít v řadě evropských států, ukazuje publikace s názvem Nejisté bydlení a energetická chudoba: jak vyřešit dva problémy v jednom vydaná Iniciativou nájemníků a nájemnic spolu s platformou Re-set.**

V otázce dostupnosti bydlení v Čechách lze bohužel bez nadsázky mluvit o krizi. Mezinárodní srovnání hovoří za sebe; za rok 2022 je ČR na třetím místě s nejvyšším nárůstem indexu cen bydlení v Evropě – po Turecku a Maďarsku. Podle dat poradenské firmy Deloitte jsme za rok 2023 druhou nejméně dostupnou zemí pro koupi vlastního bydlení. Za loňský rok je ČR na šestém místě ze zemí OECD v nominálních cenách bydlení a na devátém místě v reálných cenách bydlení. Bytovou nejistotu navíc dále posiluje navyšování cen energie a nárůst energetické chudoby.

**Bytová nejistota a energetická chudoba jako spojené nádoby**

Ze všech lidí trpících energetickou chudobou jich zhruba polovina žije v nájemních bytových domech. Nájemní vztah navíc komplikuje možnosti obrany před zvyšováním cen energií. Pronajímatelé zpravidla nemají zájem investovat do energeticky úsporných opatření pro byty, v nichž nežijí a kde nemusí platit vysoké poplatky za energie.  
Nájemníci taková úsporná opatření často nemohou sami udělat, jelikož jim podobné kroky neumožňuje nájemní smlouva a navíc nemají na rozdíl od majitelů nemovitostí jistotu návratnosti investice.  
Pokud se navíc pronajímatel rozhodne k úsporným opatřením přistoupit, je tato investice často spojená se skokovým zvýšením nájmu či dokonce hrozbou vystěhování stávajících nájemníků. Nejde se tedy spoléhat na vynucení zvýšení energetického standardu budov; bez návazných opatření budou nájemníci v takovém případě v ještě tíživější životní situaci.

Report se v rámci mapování specifik české bytové krize zaměřuje na fenomén řetězení krátkodobých nájemních smluv, jejichž množství v České republice zásadním způsobem narůstá. Ty podle autorek vedou k nejistým, nestabilním a nedůstojným životním podmínkám nájemníků. Vychází přitom z aktuálních šetření pro Ministerstva pro místní rozvoj i z osobních zkušeností členů a členek Iniciativy nájemníků a nájemnic.

**Řešení existuje: inspirujme se v Evropě**

Existují konkrétní kroky, které by situaci mohly výrazně zlepšit. Jak report ukazuje, inspiraci lze najít v konkrétních krocích řady evropských zemí:

V Německu například existují hned tři mechanismy regulace nájemného; vedle brzdy nájemného (Mietpreisbremse), která umožňuje samosprávám zastropovat nájmy u nových nájemních smluv, a zrcadla nájemného (Mietspiegel) odrážejícího změny v cenách průměrného nájemného v daném městě, příp. jednotlivých čtvrtích je navíc zvýšení nájemného zastropováno na 3 eura za metr čtvereční v průběhu 6 let.

**V Dánsku** může soud anulovat krátkodobé nájemní smlouvy, pokud vyhodnotí, že smluvní podmínky nájemce jako tíživější než podmínky pro majitele. Běžně se zde také používají tzv. vzorové smlouvy vydávané ministerstvem spravedlnosti.

**Ve Švédsku** je zavedený jednotný teplotní standard s přihlédnutím k individuálním potřebám (např. lidí v důchodovém věku), za který je zodpovědný majitel. Bez jeho zajíštění nelze dům pronajímat. Navíc musí být jakékoliv zvýšení nájmu kolektivně vyjednáno mezi asociací nájemníků a majitelů na úrovni okresů či obcí.

**V Nizozemí** funguje bodovací systém určující maximální výši nájmu v závislosti na kvalitě bydlení, velikosti bytu, lokaci, dostupnosti služeb, vybavení, typu vytápění, stáří, stavu a energetické náročnosti budovy.

Na základě těchto příkladů dobré praxe a vlastních zkušeností z terénní práce navrhují členky a členové Iniciativy Nájemníků a Nájemnic balíček opatření. Patří mezi ně automatické převedení nájemní smlouvy na dobu neurčitou po prvním prodloužení, povolení nájemních smluv na dobu určitou pouze ve specifických případech (například dočasné odstěhování majitele, blížící se rekonstrukce aj.), regulace nájemného a nastavení energetického standardu bydlení, podle nějž se bude odvíjet jeho cena.

**Kontakty:**

[ahoj@iniciativanajemniku.cz](mailto:ahoj@iniciativanajemniku.cz)**,**

[www.iniciativanajemniku.cz](http://www.iniciativanajemniku.cz)

**O Iniciativě nájemníků a nájemnic**

Iniciativa nájemníků a nájemnic je organizace, která vznikla v září 2022 s cílem usilovat o sociální změnu, která přinese důstojné a jisté bydlení pro ty, co na vlastnictví nedosáhnou. Budujeme členskou organizaci, která dává nájemnictvu hlas a je schopna je bránit proti bezpráví. Organizujeme veřejná setkání, kde se bavíme o našich problémech a společně s jednotlivými nájemníky a nájemníci řešíme konflikty s jejich pronajímateli a pronajímatelkami.

**O Re-setu**

Re-set: platforma pro sociálně-ekologickou transformaci je česká organizace, která výzkumem, vzděláváním a prací s veřejností podporuje snahy o udržitelnější a spravedlivější společnost. Promýšlíme a popularizujeme koncepty pro sociální, ekologickou a demokratickou ekonomiku, zkoumáme příčiny sociálních a ekologických problémů a hledáme řešení. Podporujeme iniciativy zdola a spolupracujeme se sociálními hnutími, která usilují o dobrý život pro všechny v různých oblastech. Pomáháme lidem se organizovat a společně prosazovat své zájmy.

[www.re-set.cz](http://www.re-set.cz)

info@re-set.cz