

Tenants Organising for Just Renovations

Nájemnictvo se organizuje
za spravedlivé renovace

infolist z webinářů



Úvod

V celé Evropě dramaticky stoupají nejen teploty, ale i nájem. Nájemníci a nájemnice často žijí v nejistých podmínkách a značnou část svých příjmů utrácejí za základní potřeby, jako je právě bydlení. Jejich domovy jsou často ve špatném stavu, v létě se v nich kvůli vlnám veder téměř nedá žít a se zimou zas přichází vysoké účty za vytápění. Aby se životy nájemnictva zlepšily a zároveň se zmírnila klimatická krize, **je nutné bydlení dekarbonizovat**. Cílem je dosáhnout sociálně spravedlivých renovací bytů, aniž by přitom náklady za ně dopadly na bedra nejzranitelnějších skupin.

V roce 2024 se čtyři organizace spojily, aby posílily již existující aliance a zároveň vytvořily nové v rámci iniciativ za bydlení a klima. Ve Francii již deset let sdružuje nájemnictvo organizace **Locataires Ensemble**, která se zaměřuje na lidi žijící v energeticky neúsporných domovech (anglicky energy leaky homes). V Německu organizace **Soziale Warmewende** propojuje hnutí za klimatickou spravedlnost s nájemnickým hnutím, vyvíjí komunikační nástroje k získání podpory obou stran a s pomocí klimatických aktivistů organizuje nájemnické iniciativy. V České republice platforma **Re-set** zkoumá možnosti komunitní energie dostupné pro domácnosti s nízkými příjmy a podporuje kolektivní Iniciativa nájemníků a nájemnic v jejich snahách. V Belgii sdružuje **Carolocataires Ensemble** nájemníky, aby mohli uplatňovat své právo na bydlení ve zdravých domech bez plísní.



Na začátku roku 2025 jsme zahájili náš společný projekt sérií webinářů s názvem **Tenants Organising for Just Renovations** (Nájemnictvo se organizuje za spravedlivé renovace). Cílem webinářů bylo:

- porovnat různé státní a lokální politiky ve čtyřech zemích Evropy,
- vzájemně se inspirovat různými aktivistickými přístupy k sociálně spravedlivým renovacím,
- sdílet dovednosti, výzvy a získané zkušenosti,
- zdůraznit souvislost mezi klimatickou spravedlností a hnutími za právo na bydlení,
- vyzvat k dalším akcím za dosažení bezpečného, důstojného a dostupného bydlení.

Aby těchto cílů zúčastněné organizace mohly kdy dosáhnout, je potřeba vybudovat silné hnutí. Na následujících stránkách si můžete přečíst o hlavních poznatcích z webinářů, kde organizace sdílely svou práci a zkušenosti. **Celé prezentace si můžete také poslechnout** na našem kanálu YouTube: <https://www.youtube.com/@resetplatforma>

Locataires Ensemble (Nájemníci spolu)



je svaz nájemníků a nájemnic s více než 2 500 členy v šesti regionech Francie, kteří se **organizovali, bojovali a nakonec vyhráli důležité bitvy za snížení účtů a nájemného a za nízkouhlikové budovy**. Svou první lokální kampaň zahájili v roce 2015 a zaměřili se v ní na čtvrt se stovkami sociálních bytů ve špatném stavu. Do roku 2020 vedli podobných kampaní po celé zemi hned několik. Později vytvořili koalici **Stop Leaky Homes** (Konec energeticky neúsporným domům) s Greenpeace a Climate Action Network a společně prosadili zákon ukládající povinnost postupně zateplit všechny pronajímané domy (v platnost vstoupil v lednu 2025) a nové vládní nařízení, podle něhož se 800 000 budov překlasičkovalo na urgentně vyžadující renovaci. Poté, co zmobilizovali dostatečný počet nájemnictva, zajistili renovaci **71 620 domů** a pomohli rozšířit systém dálkového vytápění čistou energií do **45 000 bytů**. Podle studie z roku 2023 se **70 % nájemníků a nájemnic v Grenoblu domluvílo se svými pronajímateli a pronajímatelkami na renovaci nebo zateplení svých domů**.

Přístup a metody:

Před zahájením kampaně provedla organizace **Locataires Ensemble** výzkum spotřeby energie jednotlivých budov, aby našla oblasti s energeticky neefektivními domy ve vlastnictví tzv. mega pronajímatelů, tedy osob, které vlastní a pronajímají více než jeden dům. Po identifikaci oblasti přešli k metodě door-to-door kampaně:

- Nájemníkům a nájemnicům se ptala (1) jejich potíže s bydlením, (2) kdo je podle nich za tyto potíže odpovědný, (3)

zda vědí o někom dalším, kdo by čelil podobným problémům, a (4) co by se s tím dalo dělat.

- Poté zorganizovali sousedské setkání. Pokud bylo úspěšné, přizvali si tepelného inženýra, který poskytl diagnostiku technického stavu domu. V některých případech už jen to stačilo, aby pronajímatel nebo pronajímatelka podnikli kroky k renovaci domu. Pokud ne, přišla řada na přímou akci.

- Klíčovým aspektem tohoto přístupu je provést více než jednu z akcí a získat podporu dalších nájemníků a nájemnic (kromě těch, kterých se situace přímo týká). Toho lze dosáhnout například psaním dopisů a sbíráním podpisů, které jsou později předloženy pronajímateli či pronajímatelce.

- Pokud nejsou požadavky splněny, obsadí nájemnictvo kancelář pronajímatele či pronajímatelky do té doby, než dostane příslib sociálně spravedlivé renovace jejich bytů.

Tyto taktiky a četná vítězství dodaly nájemnictvu odvalu, nyní zkouší stávkovat (kollektivně odmítají platit nájem). Je však třeba zmínit, že tyto stávky dávají smysl pouze u budov ve veřejném vlastnictví.

Locataires Ensemble se rovněž zasloužilo o popularizaci pojmu **energy leaky homes** v celostátních médiích. Změna narativu z technického diskurzu o renovaci na „nemocné domy s energetickými ztrátami“, které je potřeba vyléčit, vedla k širšímu používání termínu a k jeho všeobecnému pochopení v celé zemi. V rámci komunikační strategie také vybírali charismatické mluvčí z řad nájemnictva, aby sdíleli své silné příběhy, s nimiž se publikum dokázalo ztotožnit, a získávali tak sympatie. Jednu z mluvčích později zvolili poslankyní.



Soziale Wärmewende (Sociální reforma teplárenství)



je německá kampaň, která byla spuštěná v roce 2023 a v současné době sdružuje osm místních skupin z různých německých měst. Německá populace má nejvyšší podíl nájemníků z celé Evropy (52 %) a velká část německého bytového fondu je zároveň ve vlastnictví nadnárodních společností či miliardářů. Tito „mega pronajímatelé“ (jako Vonovia, Heimstaden nebo Deutsche Wohnen) jsou známí **nelegálními praktikami zvyšování nájemného** a **využíváním rekonstrukcí jako důvodu k vystěhování**. Pokud z energetické krize někdo profituje, jsou to fosilní společnosti, a proto není překvapivý případ, kdy nájemnictvo jednoho bytového domu dostalo od teplárny **dodatečné účty za energii** až do výše 10 000 eur. Tato energetická společnost je zároveň z 51 % vlastněna pronajímatelem onoho domu (Vonovia), a tudíž pronajímatel profitoval z nájemníků dvakrát, a to velmi netransparentním způsobem. Stejně případy jsou známy z Hamburku, Göttingenu a mnoha dalších německých měst, ačkoli pronajímatelé a dodavatelé tepla se různí. Vzhledem k tomu, že **tzv. modernizační poplatek** může vést k významnému a trvalému zvýšení nájemného, náklady na transformaci ve stavebnictví se přenášejí na nájemníky. Tímto způsobem brání **modernizační poplatek** zateplování bytů za přijatelnou cenu a brzdí snižování emisí ve stavebnictví. Modernizace je pro nájemníky příliš drahá a rostoucí ceny dálkového vytápění jen dále ohrožují jejich budoucnost.

Přístup a metody:

Ve své práci kombinuje **Soziale Wärmewende** organizování nájemníků a akce za klimatickou spravedlnost. Spojuje témata vysokých nákladů na vytápění lokální i dálkové a nepřiměřených nákladů způsobených modernizací energetických systémů. Kampaň podporuje iniciativy nájemníků, které bojují jak proti společností využívajícím k **vytápění fosilní paliva**, tak **proti nespravedlivě vysokým nájmům**, a to tím, že mobilizuje klimatické aktivisty a trénuje je na organizátory. Je to sice teprve počátek silného hnutí nájemnictva za klima, ale role nájemníků a nájemnic je v boji proti zvyšujícím se emisím a klimatické krizi již nyní klíčová.

- 🌱 Klimatičtí aktivisté jsou mobilizováni a proškoleni v organizování.
- 🌱 Nejprve je potřeba vytvořit narativy, které budou fungovat jak v kontextu nájemního bydlení, tak v kontextu dekarbonizace. Ty se následně testují metodou door-to-door, díky které kampaň získává zpětnou vazbu od významného počtu nájemnictva. Poté se narativy protlačí do celostátních médií.
- 🌱 Iniciativy nájemníků jsou vytvářeny s cílem řešit témata zvyšujících se nákladů na vytápění lokální i dálkové a nepřiměřených nákladů způsobených modernizací energetických systémů, a to pomocí různých strategií, jako je **agitate (door-to-door kampaň apod.)**, **rozvoj vůdčích schopností** nebo **stávky proti účtům za vytápění**.



Výzvy:

Modernizační poplatek způsobuje konflikt mezi sociálními a klimatickými zájmy. Dokud budou nájemníci a nájemnice platit za transformaci z vlastních kapes, budou proti modernizaci protestovat. V Německu existují velká sdružení nájemníků, která stále figurují především v jednotlivých případech u soudu a málokdy přenesou kolektivní nájemní spory v plné síle do ulic. Otázka přechodu na obnovitelné zdroje tepla není v zemi zatím zcela patrná. Změna je však na obzoru.



Re-set: Platforma pro sociálně-ekologickou transformaci

re→set

byla založena v roce 2020 a zaměřuje se na podporu hnutí a propojování sociálních a klimatických otázek. Organizace se také zabývá spravedlivou transformací v bývalých uhelných regionech České republiky, divestmentem a komunitní energetikou. Dalším významným tématem je od roku 2021 **energetická chudoba** – prudký nárůst cen plynu v důsledku ruské invaze do Ukrajiny zdvojnásobil nebo dokonce ztrojnásobil účty za energie. Data ukazují, že nájemníci a nájemnice (kteří tvoří 23 % populace ČR) jsou neúměrně více ohroženi energetickou chudobou než jakákoli jiná demografická skupina (například majitelé či majitelky nemovitostí).

V roce 2022 proto Re-set zahájil kampaň zaměřenou na (1) sdílení dovedností, jak ušetřit za energie např. tepelnou izolací oken, (2) workshopy o právech nájemníků a nájemnic a (3) lobbying za legislativní změny a vyšší sociální dávky. V roce 2023 kampaň dosáhla navýšení příspěvků na bydlení a přispěla k dočasnému omezení cen energií ze strany vlády. Nájemníci a nájemnice se však stále nacházejí v nejisté situaci, protože:

- v průměru vydávají **44 % svého příjmu na nájem**,
- stále převažují krátkodobé nájemní smlouvy (týká se 55 % nájemníků, přičemž **20 % nájemníků má smlouvu na dobu kratší než 1 rok**),
- krátkodobé smlouvy umožňují **neomezené zvyšování nájemného** s každým novým prodloužením.

Přístup a metody:

Iniciativa nájemníků a nájemnic (INN) byla založena členy a členkami Re-setu v roce 2022 a vyrostla v nezávislou členskou organizaci. Má více než 600 platících členů a členek v 5 různých městech. Svému členstvu poskytuje podporu při řešení problémů s bydlením (například při vymáhání vratné kauce nebo přepлатků od energetických společností po vystěhování z bytu). Díky kolektivním vyjednáváním se loni podařilo od chamtivých pronajímatelů a pronajímatelek získat zpět téměř 400 000 Kč.



Výzvy:

V České republice zatím neexistuje žádná kampaň za spravedlivé renovace. Veřejné bydlení je většinou renovováno, zatímco soukromé nájemní byty jsou většinou ve vlastnictví **malých majitelů či majitelek** (ti obvykle vlastní dva až tři byty, a proto je nemožné vyjednávat jako organizovaný svaz nájemníků proti jednomu „mega pronajímateli“). Majitelé a majitelky obvykle **o renovaci nerozhodují sami**, jelikož musí vyjednávat i s ostatními malými majiteli v téže budově, a **nemají žádnou ekonomickou motivaci se do společné renovace budovy zapojit**.

Mimoto však čelí nájemníci a nájemnice mnohem více problémům než jen energetické chudobě, z nichž nejvýraznější jsou extrémně vysoké náklady na bydlení a nejistota způsobená krátkodobými smlouvami. Nájemnictvo se většinou organizuje kolem naléhavých záležitostí. Prvním krokem ke zmírnění energetické chudoby nájemníků je proto regulace zvyšování nájemného a krátkodobých smluv.

Dalším způsobem, jak se zbavit závislosti na drahé energii z fosilních paliv, je společné vlastnictví zdrojů obnovitelné energie. V ČR je dosud komunitní energetika dostupná pouze zámožným lidem, kteří své domovy vlastní a mohou si na střechách instalovat fotovoltaické panely. Nájemníci a nájemnice mohou potenciálně těžit z energie vyrobené majiteli domů. Re-set v současné době organizuje komunitu majitelů a majitelek domů a nájemnictva jako svůj pilotní projekt v Děčíně. Nadále také podporuje INN v jejich snahách stát se plnohodnotnou a udržitelnou organizací.

Carolocataires Ensemble (Nájemníci Charleroi spolu)



vzniklo v roce 2023 jako reakce na výzvu pro předkládání projektů ve valonském regionu na podporu inovativních přístupů v oblasti renovací. Získali financování do roku 2026, aby mohli experimentovat s ekologickým plánem rozvoje a komunitním organizováním inspirovaným francouzskou kampaní Zero Leaky Homes Territory. 27 % valonské populace tvoří nájemnictvo, z nějž polovina žije ve velkých městech. Charleroi Métropole sdružuje 30 obcí s téměř 600 000 obyvateli. Je to jedna z nejchudších oblastí Belgie, kde míra nezaměstnanosti dosahuje až 15 %. **Téměř každý třetí nájemník nebo nájemnice zde trpí energetickou chudobou.** V dubnu začala organizace budovat odborový svaz nájemníků a nájemnic zaměřený na renovace domů ve městě. Dnes má tento svaz více než čtyřicet členů a členek, kteří jsou všichni proškoleni v oblasti vyjednávání.

Přístup a metody:

Jelikož neexistují **žádné údaje o obecném stavu budov** v Belgii, musela organizace **Carolocataires Ensemble** provést sběr dat v terénu. Zjistila, že mnoho nájemníků žije v **extrémně problematických podmínkách**, bez smlouvy, a dokonce v některých případech čelí násilí ze strany pronajímatelů či pronajímatelek. Když si však stěžují nebo na obci nahlásí nehygienické podmínky nájmu, často jim **hrozí vystěhování** (nebo jsou rovnou vystěhováni). Mnoho z nich žije v **nehygienických podmínkách a marně čeká na reakci ze strany pronajímatelů.**

Organizace rovněž provádí **investigace pronajímatelů a pronajímatelek**, někdy ve spolupráci s investigativními novináři. Výsledky ukazují, že jsou to obvykle bohatí lidé, kteří koupili levné domy v Charleroi jen kvůli příjmům z pronájmu. **Organizace dále spolupracuje s různými sociálními službami.**

Carolocataires Ensemble také **vydala brožuru** s radami pro nájemnictvo. Reagovala tak na brožuru vydanou městem, která mimo jiné lidem radí, že stačí více větrat, aby v bytě neměli plíseň. Brožuru sestavili z vlastních textů, v nichž nájemníkům a nájemnicím **doporučují, aby se raději připojili k odborům a organizovali se proti pronajímatelům a pronajímatelkám.** Členové se navzájem podporují v náročných situacích, například při hrozícím vystěhování, sepisují také společně dopisy majitelům a majitelkám bytů. Pro zahájení vyjednávání obvykle pomáhá uvést v dopise logo organizace.

Výzvy:

Nájemnictvo Charleroi Métropole se nachází ve velmi nejisté situaci: jejich boj za vlastní práva se často obrátí proti nim. Cílem organizace je z vítězství jednotlivců načerpat zkušenosti a dovednosti k dosažení strukturálních změn na úrovni obce. Jádrová skupina hnutí je přibližně šestičlenná, členstvo se však nedaří zapojovat v dlouhodobém měřítku (hlavně ze zdravotních a osobních důvodů). Hnutí zvažuje zavedení členského poplatku, aby se stalo finančně udržitelnějším. Mnoho jeho členů a členek však žije ve finanční tísní a platit další poplatek by pro ně bylo náročné. Někteří volají alespoň po symbolickém poplatku, jaký by si mohl dovolit každý a každá. Založení právnické osoby by ovšem přineslo o poznání více administrativní práce.



Závěry

Navzdory odlišným národním kontextům čelí všechny organizace stejnému problému: na jedné straně **nejistým podmínkám nájemníků a nájemnic**, kteří žijí v energeticky neúsporných domech, a na straně druhé **pronajímatelům a pronajímatelkám** v pozici moci, kteří **nejsou ochotni platit** za nezbytné renovace. S evropskou směrnicí, podle níž musí být do roku 2050 všechny stávající budovy bezemisní, se otázka sociálně spravedlivých renovací stane ještě naléhavější.

Abychom odvrátili hrozbu hromadného vystěhování a nadměrného zvyšování nájemného kvůli **renovacím** nebo z jiných, netransparentních důvodů, **musíme pokračovat v rozvoji solidárních struktur organizovaných lidí**. Tyto struktury (například iniciativy nájemníků a nájemnic) mohou pomoci řešit každodenní problémy nájemnictva a podpořit je v prosazování svých práv.

První důležitý krok jsme již udělali: je jím vzájemná inspirace různými aktivistickými přístupy k sociálně spravedlivým renovacím, sdílení dovedností, výzev a nabytých zkušeností.

www.re-set.cz
www.iniciativanajemniku.cz

www.locatairesensemble.org

www.themovementhub.org
www.soziale-waermewende-jetzt.de

www.rwdh.be
www.wuune.be
www.facebook.com/people/Carolocataires-Ensemble/61567334588697/

www.livingrent.org

Další kroky

Díky **shromažďování údajů** o spotřebě energie v budovách a o životních podmínkách jejich nájemníků a nájemnic můžeme prosazovat další, přísnější politiky v oblasti spravedlivých renovací. Důležitou součástí organizování nájemnictva, která výrazně pomáhá navazovat kontakty s lidmi v nouzi, je metoda **door-to-door kampaně**. Především je ale nezbytné **vybudovat jasnou a udržitelnou strukturu**, která bude nájemnictvo sdružovat a poskytnout jejím aktivitám nezbytnou infrastrukturu.

K posílení sebevědomí nájemnictva a jeho aktivizaci k dalším potřebným krokům je důležité sdílet s ním způsoby **organizování** a kultivovat jeho vůdčí schopnosti. Je také potřeba vytvořit jasné a srozumitelné **narativy**, které budou fungovat jak pro kontext nájemního bydlení, tak pro kontext klimatu, a to zejména v situaci, kdy ve veřejném diskurzu převažují narativy o „nezodpovědných nájemnících, kteří neplatí nájem“.

Musíme být připraveni na odpor ze strany pronajímatelů a pronajímatelek a krajní pravice. Silné hnutí za bydlení a klima nám však dává šanci prosadit svou sílu a **mobilizovat lidi ke strukturálním změnám**.

Připojte se k iniciativě nájemníků ve svém městě!



Erasmus+

Ze série webinářů uskutečněných na jaře 2025, texty sestavily Veronika Dombrovská, Barbora Jelínková a Barbora Adamková.

Tento projekt byl podpořen programem ERASMUS+ Evropské unie. Informace a názory uvedené v tomto dokumentu jsou názory autorek a nemusí nutně odrážet oficiální stanovisko Evropské komise.