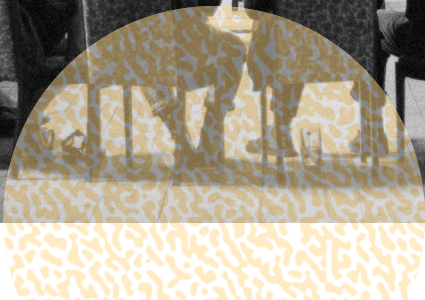
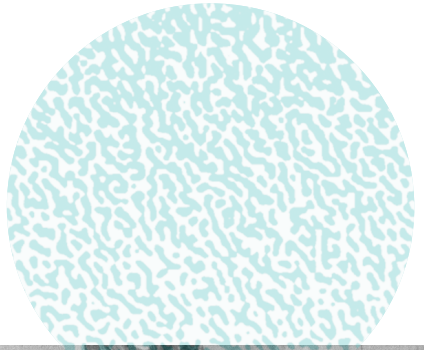




Nejisté bydlení a energetická chudoba:

jak vyřešit dva problémy v jednom





Obsah

Shrnutí a doporučení	2
Život v nájmu	3
Řetězení krátkodobých nájemních smluv: průvodní jev nejistých, nestabilních a nedůstojných podmínek bydlení	4
Právo na bydlení jako základní lidské právo	8
Nájemní bydlení v zahraničí	9
Nájemní smlouvy	12
Výpověď z nájmu	12
Výše nájmu	13
Role měst a obcí	15
Návrh řešení	20
Poznámky	22
Zdroje	24



Shrnutí a doporučení

Když v roce 2021 vypukla energetická krize, zviditelnilo to i pojem energetické chudoby, tedy stavu, v němž si člověk nemůže dovolit vytápět svůj domov na přiměřenou teplotu bez omezení jiných základních životních potřeb. Již před krizí se však v energetické chudobě nacházel zhruba každý desátý Čech nebo Češka¹: důvodem totiž nebyly pouze rostoucí ceny energií, ale současně také nízké příjmy a špatný stav bytového fondu, spojený s podmínkami jeho užívání – staré nerekonstruované domy se zastaralým, neefektivním či ne zcela funkčním systémem vytápění.² Studie *Energetická chudoba a její řešení (2022)* ukázala, že největší skupinou energeticky chudých jsou lidé v nájemním bydlení, protože často žijí bez reálné legislativní ochrany kvůli řetězení krátkodobých smluv.³ Dle dat Ministerstva pro místní rozvoj má nájemní smlouva na dobu určitou více než polovina respondentů v nájemním vztahu (55 %) a každý pátý nájemce má navíc smlouvu kratší než jeden rok (20 %), což vyvolává obavy ze ztráty bydlení před každým prodloužením smlouvy. Krátkodobá nájemní smlouva je navíc jedním z nejčastějších důvodů nespokojenosti nájemců s bydlením.⁴

Tato publikace shrnuje současnou situaci nájemníků a nájemnic v České republice na základě dostupných dat i zkušeností z praxe a vysvětluje, proč energetická chudoba dopadá na lidi v nájemním bydlení hůř než na vlastníky nemovitostí. Dále rozebírá problémy, které plynou z fenoménu řetězení krátkodobých nájemních smluv a zasazuje otázku bydlení do mezinárodního právního rámce. V druhé části publikace přináší přehled příkladů dobré praxe z oblasti nájemního bydlení ve vybraných zemích Evropské unie: Německu, Rakousku, Nizozemsku, Belgii, Dánsku, Švédsku, Francii a Itálii. Na

jejich základě doporučuje opatření, kterými by se česká zákonodárna moc mohla inspirovat a která by mohla přispět k řešení energetické chudoby a posílení práv nájemníků a nájemnic:

● **Uzákonění uzavírání nájemní smlouvy primárně na dobu neurčitou**, která nájemníky a nájemnice chrání lépe než smlouva na dobu určitou. Smlouva na dobu určitou by se měla dát uzavřít jen v odůvodněných případech, jejichž seznam by měl být vyjmenovaný v zákoně, stejně jako vyčerpávající seznam podmínek, při jejichž porušení lze smlouvu vypovědět. V případě dodržení podmínek a oboustranného zájmu o prodloužení nájmu by se smlouva na dobu určitou automaticky měla proměnit ve smlouvu na dobu neurčitou.

● **Ministerstvo spravedlnosti by mělo ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj využít své autority a vydat vzorovou nájemní smlouvu nebo pověřit vydáním nezávislou odbornou institucí a podporovat její používání.** Dohledatelných vzorů smluv je v současnosti celá řada, některé ale obsahují i neplatné formulace, nebo jsou dokonce psány ve prospěch pronajímatelů.

● **Česká republika by měla zavést formu regulace nájemného, která by zohlednila stav pronajímaného bytu a ekonomickou situaci obyvatelstva.** Nájemníci a nájemnice by byli chráněni před pádem do energetické chudoby a majitelé a majitelky motivováni k investicím do energetické úspornosti bytu či domu. Další formy regulace mohou být dobrým nástrojem pro zmírňování inflační krize.

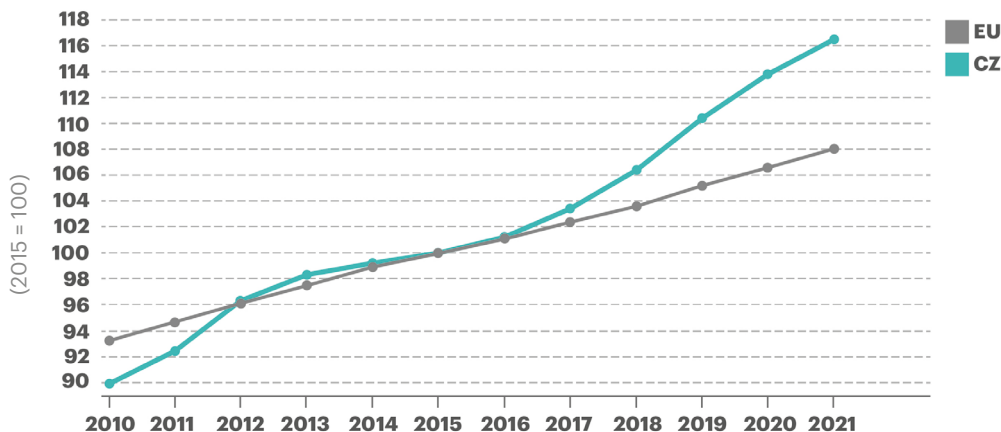
Život v nájmu

Přístup k bydlení je základním lidským právem a životní potřebou – v bydlení trávíme velkou část svých životů a jeho kvalita má nezanedbatelný vliv na naši celkovou životní úroveň a pohodu. Přesto je pro čím dál více lidí bydlení stále nákladnější: v České republice dají nájemníci a nájemnice za tuto položku rozpočtu v průměru 44 %, protože nájemné stoupá rychleji než reálné mzdy. U lidí žijících ve vlastním či družstevním domě je to pouze 26 %.⁵

Česká republika má ve své legislativě definici domácnosti nadměrně zatížené náklady na bydlení: jde o každou domácnost, která na bydlení vydává více než 40 %

svých disponibilních příjmů.⁶ Tento ukazatel od roku 2019 roste a za rok 2022 se týkal průměrně 26 % lidí žijících v tržním nájmu.⁷ V porovnání s ostatními zeměmi EU se nacházíme v první desítku států, kde jsou lidé v nájemním bydlení nejvíce zatíženi náklady na bydlení.⁸ V rámci EU také držíme prvenství v nejvyšším nárůstu indexu cen bydlení⁹ a ukazatel price-to-rent máme dokonce úplně ze všech nejvyšší.¹⁰ Tuzemský nárůst nájemného za posledních deset let byl vysoko nad průměrem EU, což ČR řadí mezi desítku zemí s nejvyšším nárůstem nájemného, což se ještě zhoršilo během současné energetické a inflační krize.¹¹

Vývoj cen nájemného



Zdroj: European Commission (2022). Housing in Europe – 2022 interactive edition.

Pokud k průměrným výdajům připočteme i jídlo, nájemníci a nájemnice platí za tyto základní potřeby v průměru 60 % svých příjmů – u lidí ve vlastním bydlení jde o 45 %. Na konci měsíce si tak průměrný nájemník nebo nájemnice zvládne ušetřit

2 413 korun, kdežto majitelé a majitelky domů ušetří až 6 857 korun, tedy více než dvojnásobek.¹² Ačkoliv je v České republice relativně nízká příjmová nerovnost, pro ekonomickou jistotu je klíčové, zda člověk bydlí ve vlastním bydlení.¹³

V roce 2022 žilo v nájemním bydlení v České republice podle výběrového šetření Eurostatu 22,9 % obyvatelstva, tedy zhruba každý pátý člověk.¹⁴ S financiací bydlení – využíváním bydlení jako finanční investice – a z ní plynoucí krize dostupnosti bydlení a zdražování hypoték lze očekávat, že stejně jako v jiných státech Evropy tento podíl v nadcházejících desetiletích ještě výrazně poroste.¹⁵

Vypuknutí energetické krize na podzim 2021 a ruská okupace Ukrajiny dramaticky zvýšily ceny energií, a tedy i nákladů na bydlení. Lidí v nájmech se tyto krize dotkly výrazně skrze **energetickou chudobu**, tedy stav, kdy si domácnosti nemohou dovolit dostatečně vytopit svá obydlí, případně kvůli cenám za vytápění omezují další nutné výdaje. **Ze všech lidí trpících energetickou chudobou jich žije zhruba polovina v nájemních bytových domech.**¹⁶ Pronajímatelé bytů v nich sami nežijí a nemají tak zájem investovat do energeticky úsporných opatření, protože vysoké ceny za energie neplatí. Nájemníci a nájemnice se tak nacházejí v pasti: kromě neustále se zvyšujících nájmů platí také vysoké částky za energie. Sami však nemohou přistoupit k úsporným opatřením, protože takové zásahy jim jednak často nájemní smlouva neumožňuje, jednak nemají jistotu návratnosti investice (oproti lidem bydlícím ve vlastní nemovitosti, kteří díky zateplení, výměně oken či změně topného systému sami ušetří a investice se jim vrátí). Vlastníci navíc mohou značnou část pokrýt ze státních dotací jako Nová zelená úsporám či její Light verzi pro nízkopříjmové domácnosti.

Pokud už pronajímatel do domu či bytu investuje, činí tak obvykle s vidinou zhodnocení investice – to pak může vést ke skokovému nárůstu nájemného nebo vystěhování stávajících nájemníků či nájemnic s cílem najít si nové obyvatele, kteří zaplatí více, což je obzvláště jednoduché právě v případě nájemních smluv na dobu

určitou.¹⁷ **Chybné evropské povinné standardy pro energetickou účinnost budov, které by jinak měly významný potenciál energetickou chudobu zmírnit, tak mohou bez dalších návazných opatření a ochrany nájemnictva paradoxně vést k dalšímu zhoršení situace v nájemním bydlení.**

Řetězení krátkodobých nájemních smluv: průvodní jev nejistých, nestabilních a nedůstojných podmínek bydlení

Podmínky bydlení – jako významného faktoru pro celkovou kvalitu života – pro více než dva miliony obyvatel ČR určuje nájemní vztah a jeho právní regulace. **Vztah mezi pronajímateli a nájemci je ze své podstaty vždy silně nevyvážený** vzhledem k tomu, že pronajímatel má moc odebrat člověku přístup k základní životní potřebě. Bydlení se navíc od ostatních tržních komodit liší tím, že je nutností a většina domácností na něj musí vynaložit značnou část svých příjmů. Z toho důvodu existuje pro nájem bytu zvláštní úprava v občanském zákoníku, který má chránit slabší stranu především před bezdůvodnou výpovědí a neregulovaným zvyšováním nájmů. Odpovídá však realita umožňující řetězení krátkodobých smluv ochraně, kterou má občanský zákoník poskytovat?

Vztah pronajímatele a nájemníka se podobá vztahu poskytovatele a spotřebitele služeb, a úprava nájemních vztahů tak v řadě států vychází ze základních principů smluvního a občanského práva. Vychodiskem zde je zásada smluvní volnosti, kdy si strany smluvního vztahu mohou v rámci mantinelů stanovených právním

řádem ujednat cokoliv, co chtějí a na čem se dohodnou.¹⁸ Slabší strana zde ale není v pozici, kdy si může vyjednávat podmínky smlouvy – v případě poskytování nájemního bydlení jde o to, co si sjedná silnější strana. Pokud se to druhé straně – nájemci či nájemnici – nelíbí, smlouvu sice nemusí podepsat, nicméně i tak bude potřebovat někde bydlet. **Zejména v oblastech s napjatým trhem bydlení pak v danou chvíli nemusí být možné najít férovější podmínky. Člověk hledající bydlení zde nemá příliš svobodnou volbu, protože musí volit mezi předraženým bydlením, nebo životem v nedůstojných podmínkách, v nejhorším případě pak životem v bytové nouzi.** Ochrana lidí v nájmu se tak stává klíčovým opatřením v době, kdy trh s nemovitostmi ani veřejný bytový fond nejsou schopny uspokojit potřeby domácností s nízkými příjmy a domácností střední třídy. **Český občanský zákoník se pokouší slabší postavení nájemnic a nájemníků reflektovat, jeho úprava je však ve světle současné bytové krize nedostatečná.**¹⁹ **Nedefinuje například žádnou minimální délku nájemní smlouvy a nijak se nezabývá dalšími podmínkami, za kterých lze smlouvu (ne)prodloužit.** Teoreticky lze nájemní smlouvu uzavřít na den a každý den uzavírat novou s jinými podmínkami a jinou výší nájmu. **Řetězením krátkodobých nájemních smluv na dobu určitou se tak pronajímatel vyhýbá povinnosti dodržování mnohých práv na ochranu nájemce zakotvených v občanském zákoníku.** Ve své praxi si také často všímáme úměry: čím více nevhodné bydlení, neatraktivní oblast nebo čím více znevýhodněná skupina obyvatel, tím kratší a méně férová smlouva, což dále vytváří nerovnosti v bydlení a může vést až k segregaci určitých skupin obyvatel.²⁰ Netýká se to navíc pouze sektoru soukromého nájemního bydlení, ale i toho státního a obecního. Právě proto požadujeme **komplexní legislativní změnu nájemních smluv.**

Situace v Česku přitom není pouze dlouhodobě neuspokojivá, v posledních dekádách dochází dokonce k některých dílčím zhoršením. Předchozí občanský zákoník ve svém posledním účinném znění sice umožňoval uzavřít smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou s možností opakovaného uzavírání či automatického prodlužování, přesto mnohdy poskytoval vyšší úroveň ochrany nájemce před výpovědí a jejími důsledky než v současnosti.²¹ Nájemce mohl i nájemní smlouvu na dobu určitou vypovědět bez udání důvodu, zato pronajímatel mohl nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů.²² Pokud se jednalo o důvod, který nájemník nebo nájemnice nemohli sami ovlivnit – například potřeba pronajímatele ubytovat v bytě sebe nebo své blízké – bylo nutné k výpovědi získat svolení soudu.²³ V případech výpovědi nájmu se soudním souhlasem musel pronajímatel uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedomluvil jinak.

Zásadním zkrácením práv nájemce bylo i faktické zrušení institutu bytových náhrad, tj. náhradního bytu či náhradního ubytování. Podle předchozí úpravy měl nájemce, jemuž byl nájem vypovězen s přivolením soudu, právo na náhradní byt, lidsky důstojné ubytování v principu rovnocenné opuštěnému bytu.²⁴ I nájemci, jemuž byl nájem vypovězen bez přivolení soudu, náleželo alespoň takzvané přístřeší. Šlo o dočasné ubytování (na dobu maximálně 6 měsíců), které mělo být poskytnuto nájemci do okamžiku opatření řádného ubytování a prostoru k uskladnění svých věcí.²⁵

V České republice je dnes regulace nájemních vztahů z pohledu nájemníků a nájemnic zcela nepřiměřeně a neúměrně vychýlená ve prospěch pronajímatelů. **Základním problémem je možnost donekonečna řetězit krátkodobé nájemní smlouvy, a to navíc bez jakékoli zákonem dané minimální délky jejich trvá-**

ní.²⁶ Důsledkem jsou nejisté, nestabilní, a nedůstojné podmínky pro nájemnice a nájemníky. Podle dat MMR z roku 2023, má smlouvu na dobu neurčitou méně než polovina dotazovaných z reprezentativního vzorku.²⁷ Odhadem 800 tisíc až 1 milion obyvatel nemá podle těchto dat bydlení jisté ani na dva roky. Stabilní dlouhodobé smlouvy mají spíše starší lidé, kteří je uzavřeli ještě před změnou legislativy bydlení v 90. letech. U domácností pod 35 let nicméně nemá nájemní smlouvu na dobu neurčitou ani třetina dotazovaných. Dá se tak předpokládat, že podíl smluv na dobu neurčitou se v nájemním bydlení bude stále zmenšovat. Tyto (již dnes četné) problémy se budou týkat stále většího počtu lidí:

Řetězení krátkodobých nájemních smluv vede k nejistotě, protože umožňuje pronajímatelům obcházet omezené zvyšování nájmu v občanském zákoníku, a zvyšovat tak nájem při každém periodickém obnovování nájemní smlouvy, aniž by měl člověk reálnou možnost se proti takovému postupu bránit. Nájemnice a nájemníci jsou tak vystaveni neustálým obavám ze zvyšování nákladů na bydlení.

Řetězení krátkodobých nájemních smluv vede k nestabilitě, protože teoreticky umožňuje pronajímatelům bezdůvodně nájemní vztah ukončit při vypršení krátkodobé smlouvy, nájemníka či nájemnici vystěhovat, a vystavit tak další nejistotě spojené s hledáním nového bydlení. Zejména zranitelným skupinám (samoživitelky s dětmi, mladé a vícečetné rodiny, nízkopříjmové domácnosti a samotné žijící seniorky a senioři) často hrozí bytová nouze a ztráta bydlení. Jako zdroj bytové nouze řetězení krátkodobých smluv zmiňuje i důvodová zpráva aktuálně připravovaného zákona o podpoře v bydlení.²⁸

Řetězení krátkodobých nájemních smluv vede k nedůstojným podmínkám, protože se nájemníci a nájemnice z důvodu nejistoty neodvážejí domáhat se svých práv. Pokud pronajímatel například porušuje podmínky smlouvy – ponechává objekt ve stavu nevhodném k bydlení či extrémně energeticky náročném, odmítá se podílet na jeho údržbě, nebo zasahuje nájemníkům a nájemnicím do soukromí – stížnosti nájemníků a nájemnic mohou vést k ukončení vztahu při nejbližším vypršení krátkodobé smlouvy. Vzhledem k současné krizi bydlení nemusí mít pronajímatelé obavy, že by záhy po vypršení krátkodobé smlouvy nenašli jiné zájemce či zájemkyně o bydlení.

Uzavírání krátkodobých nájemních smluv má všechny předpoklady k tomu, aby se nájemnice a nájemníci častěji stěhovali, což s sebou přináší nejen stres ze stěhování a zvykání si na nové místo, ale také další finanční výdaje. Kromě času stráveného hledáním nového nájmu a prohlídkami platí obvykle nájemník či nájemnice kauci (jistotu) za nový byt, a to zpravidla ještě dřív, než se navrátí jistota z opuštěného bytu.²⁹ Pokud je byt nabízen přes realitní kancelář, další minimálně jeden ekvivalent nájemného si makléř bere jako provizi. Ostatní náklady jsou zajištěny stěhovací firmou nebo zapůjčením auta a případně náklady spojené se zajištěním nezbytného vybavení v novém pronájmu. I v tom neoptimističtější scénáři se jedná o tisíce korun, se kterými běžný rozpočet domácností nemusí počítat, což může ještě prohloubit výše uvedené problémy. Na druhou stranu může v případě krátkodobé nájemní smlouvy nájemník či nájemnice smlouvu ukončit předčasně pouze v případě, že se „změní okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat,

Tenants organizing:

experiences from the Tenants Initiative in the



INITIATIVE
NA'JEMNIK
A NA'JEMNI



aby v nájmu pokračoval.³⁰ Toto ustanovení je vágní a může vést ke sporům, které je v současné soudní praxi zdlouhavě řešit. Ve skutečnosti tak dává možnost vypovězení nájmu pouze ve chvíli, kdy má vypršet krátkodobá smlouva. Nájemníkům a nájemnicím je tak odepřena možnost vypovědět smlouvu s běžnou tříměsíční výpovědní lhůtou v případě, že se zkrátka rozhodnou se někam přestěhovat. U nájemní smlouvy na dobu neurčitou by přitom takové právo měli.

Možnost nekonečného řetězení krátkodobých smluv má nejen existenční, ale také sociální, kulturní i politické důsledky. Je téměř nemožné vytvářet kvalitní sousedské vztahy a pocit domova v místě, kde nevíte, jak dlouho budete žít a co vás čeká následující rok. Pocit trvalosti, pořádku a bezpečí je základem tzv. ontologické jistoty, o které se v souvislosti s bydlením v odborné literatuře často hovoří.³¹ Nejistota v bydlení pak může mít dopady na duševní i fyzické zdraví obyvatel, neboť právě bazální existenciální jistota,

pocit domova, sociálního a materiálního zabezpečení je základem zdravého života a přiměřené životní úrovně, jak je definují mezinárodní úmluvy o lidských právech.³² Nejistota v bydlení ohrožuje fungování rodinného prostředí či výchovu dětí a přispívá k destabilizaci společenské soudržnosti, mimo jiné tím, že lidé v nájemním bydlení pocítují společenské zneuznání.³³ Zdaleka tedy nejde o problém, který by byl individuálním selháním: jde o systémovou nespravedlnost s celospolečenskými důsledky.

Překonat nejnaléhavější dopady krize bydlení má pomoci aktuálně připravovaný zákon o podpoře v bydlení: měl by zřídit celostátně platné postupy pro prevenci ztráty bydlení a podpořit opatření vedoucí k rozšíření nabídky nájemního bydlení pro skupiny nejohroženější bytovou nouzí. Ekonomické nejistotě dnes ovšem nečelí zdaleka jen nejohroženější skupiny a zákon o podpoře v bydlení ani další dílčí opatření k řešení tohoto stavu nebudou stačit.

Právo na bydlení jako základní lidské právo

Přístup k bydlení je základní životní potřebou, a nemělo by proto být předmětem spekulace, ať už jde o jeho prodej nebo pronájem. Obecné *právo na bydlení* je zakotveno v řadě mezinárodních dokumentů, z nichž některé jsou pro státy více či méně závazné. První z nich je právně nezávazná **Všeobecná deklarace lidských práv**, která v článku 25 popisuje právo **na přiměřenou životní úroveň**. V návaznosti na to bylo *právo na přiměřenou životní úroveň* (a tedy i právo na adekvátní bydlení bez ohledu na věk, ekonomický status, příslušnost k jakékoliv skupině či další faktory) závazně zakotveno v rámci jednáctého článku **Mezinárodního paktu o občanských a politických právech**.³⁴

Všeobecný komentář č. 4 k tomuto dokumentu doplňuje požadavek na dostupnost bydlení, jehož náklady nejsou tak vysoké, aby zatěžovaly rozpočet domácnosti, nebo domácnosti nutily k šetření na jiných životně důležitých potřebách.³⁵

Dalším závazným dokumentem je **Evropská úmluva o lidských právech**. V článku 8 této úmluvy je *právo každého na respektování soukromého a rodinného života*, do kterého spadá i obydlí a domov. Spolu s Evropskou úmluvou je základním pilířem ochrany lidských práv v Evropě také **Evropská sociální charta**, jejíž revidovaná verze doslovně vymezuje právo na bydlení: „S cílem zajistit účinné uplatnění práva

na bydlení se smluvní strany zavazují přijímat opatření:

- podporovat dostupnost bydlení přiměřené úrovně;
- předcházet a omezovat bezdomovství s cílem jeho postupného odstranění;
- stanovit ceny bydlení tak, aby byly přístupné těm, kteří nemají dostatek prostředků.³⁶

Vlády mají k dispozici širokou škálu opatření k nápravě nefunkčního tržního mechanismu, včetně přímých veřejných výdajů, poskytování dotací nebo daňových

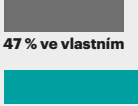
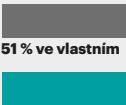


úlev a regulaci některých aspektů nájemního vztahu, jako jsou například ceny nájemného. Nájemní vztahy upravuje každá země – míra regulace pak reflektuje větší či menší snahy států nastolit rovnováhu mezi právy majitelů nemovitostí a právy nájemníků a nájemnic, snahu chránit je před nadměrným zvyšováním nájemného a snahu zajistit dostupné bydlení. V jiných zemích může být přístup liberálnější a regulace nájemného omezenější, nebo žádná. Kromě toho mohou mít některá města nebo regiony v rámci země vlastní lokální politiku regulace nájemného. V následující kapitole představujeme vybrané příklady dobré praxe ze zemí Evropské unie.

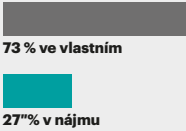
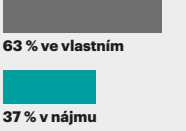
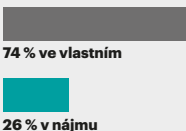
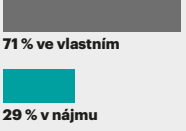
Nájemní bydlení v zahraničí

Nájemní právo je v kompetenci každé země, regionu nebo města. Velká řada států má pro tyto účely samostatný zákon o nájemném a nájemních právech (například Rakousko, Španělsko, severské státy), nebo se jich dotýká v rámci občanského zákoníku jako v ČR. Země střední a východní Evropy zpravidla nahlízejí na nájemní smlouvy jako na jakékoliv jiné smluvní vztahy a neposkytují tak příliš velkou ochranu (Bulharsko, Rumunsko, Polsko). Politiky evropských států s propracovanější legislativou nájemního bydlení jsou často založené na kombinaci povinných standardů pronajímaných bytů a snadno přístupných dotací s jejich podmiňováním stabilní smlouvou a regulovaným nájemným. V této kapitole představíme základní principy nájemního bydlení vybraných zemí Evropské unie. Následující odstavce vycházejí z analýzy řady zahraničních zdrojů, akademických článků a mezinárodních datových setů, které jsou uvedeny na konci publikace v seznamu. Příkladem za všechny však může být projekt Evropské unie Nájemní právo a bytová politika v Evropě (2017), který je první rozsáhlou srovnávací studií nájemní-

ho práva v EU a jeho vztahu k bytové politice.³⁷ Pro účely tohoto dokumentu jsme se soustředili především na následující faktory a otázky:

- Zohledňuje zákon daného státu specifika nájemních smluvních vztahů?
- Upravuje je samostatný zákon o nájmu, nebo je vztah mezi pronajímatelem a nájemníkem vnímán jako jakýkoliv jiný smluvní vztah?
- Jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou? Existuje minimální a maximální délka nájmu? Je řetězení krátkodobých smluv běžnou praxí?
- Lze si výchozí nájem sjednat libovolně?
- Za jakých podmínek lze zvyšovat nájem?
- Za jakých podmínek lze (ne)prodloužit smlouvu? Má nájemce právo na automatické prodloužení smlouvy?
- Za jakých podmínek lze předčasně vypovědět smlouvu (ať už ze strany nájemce, nebo pronajímatele)?

	Zákonná minimální délka trvání smlouvy	Běžná praxe délky nájmu	Regulace výchozího nájmu	Zvyšování nájmu	(Ne)prodloužení smlouvy	Předčasné ukončení smlouvy, výpověď z nájmu
<p>NĚMECKO</p>  <p>47 % ve vlastním</p> <p>53 % v nájmu</p>	<p>Běžné jsou smlouvy na dobu neurčitou, krátkodobé smlouvy jsou praxí jen v odůvodněných případech.</p>		<p>Pokud je v regionu trh nájemního bydlení napjatý, aplikuje se fixace – dotčené oblasti definují místní orgány.</p>	<p>Pokud je v regionu trh nájemního bydlení napjatý, aplikuje se fixace – dotčené oblasti definují místní orgány.</p>	<p>Pokud u smlouvy na dobu určitou nedojde k jejímu ukončení / neprodloužení, automaticky se mění ve smlouvu na dobu neurčitou.</p>	<p>Dochází k němu pouze za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje tříměsíční lhůta.</p>
<p>RAKOUSKO</p>  <p>51 % ve vlastním</p> <p>49 % v nájmu</p>	<p>3 + 3 roky</p>	<p>Zaručuje smlouvy na několik let, nejčastěji šest.</p>	<p>Výše nájmu se odvíjí od bodovacího systému, který definuje několik kategorií bytů (dle lokace, dostupnosti služeb, velikosti bytu, vybavení, stáří a stavu budovy).</p>	<p>Ministerstvo spravedlnosti vydává dle ukazatelů inflace každé dva roky tzv. referenční hodnoty nájmu.</p>	<p>Pokud nedojde k jejímu ukončení / neprodloužení, automaticky se prodloužuje na další 3 roky.</p>	<p>Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje tříměsíční lhůta, nájemce nesmí vypovědět smlouvu během prvního roku.</p>
<p>ŠVÉDSKO</p>  <p>64 % ve vlastním</p> <p>36 % v nájmu</p>	<p>Běžné jsou smlouvy na dobu neurčitou, krátkodobé smlouvy jsou praxí jen v odůvodněných případech.</p>		<p>Výše nájemného se řídí tzv. „užitnou hodnotou“, vypočítává se strop nájemného.</p>	<p>Je možné pouze jednou za půl roku a musí být kolektivně vyjednáno mezi asociacemi nájemníků a pronajímatelů.</p>	<p>Pouze v případě, že se nájemce dopustil závažného porušení smlouvy, nebo pokud je plánovaná rozsáhlá rekonstrukce.</p>	<p>Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje tříměsíční lhůta.</p>
<p>DÁNSKO</p>  <p>60 % ve vlastním</p> <p>40 % v nájmu</p>	<p>Běžné jsou smlouvy na dobu neurčitou, krátkodobé smlouvy jsou praxí jen v odůvodněných případech.</p> <p>Majitelé často používají vzorové smlouvy vydávané ministerstvem spravedlnosti.</p>		<p>Existuje rozdělení na regulované (většina, mají zvláštní pravidla týkající se výše nájemného a jeho zvyšování) a neregulované obce (nájemné vychází z cen podobných bytů v dané oblasti).</p>	<p>U regulovaných nájmu je definováno 5 zákonných důvodů ke zvýšení (pokrytí provozních nákladů, rekonstrukce, příliš nízké nájemné, navýšení dle cenového indexu, nebo pokud se pronajímatel a nájemce na zvýšení dohodnou).</p>	<p>Nespecifikováno, běžné jsou smlouvy na dobu neurčitou.</p>	<p>Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje roční výpovědní lhůta.</p>

	Zákonná minimální délka trvání smlouvy	Regulace výchozího nájmu	Zvyšování nájmu	(Ne)prodloužení smlouvy	Předčasné ukončení smlouvy, výpověď z nájmu
BELGIE  73 % ve vlastním 27% v nájmu	Zaručuje smlouvy na několik let, nejčastěji devět.	ne	Zvyšují se dle oficiálního indexu spotřebitelských cen.	Pokud smlouva překročí 3 roky, automaticky se mění v devítiletou.	Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje 3-6 měsíční lhůta, majitel platí kompenzace.
FRANCIE  63 % ve vlastním 37 % v nájmu	Zaručuje smlouvy na několik let, nejčastěji na 3+3 roky s automatickým prodloužením (6+6 let v případě, že jde o autorizovaného pronajímatele).	ne	V oblastech s napjatým trhem lze zvyšovat pouze podle oficiálních indexů.	Pokud nedojde k jejímu ukončení / neprodloužení, pak se automaticky prodlužuje na další 3 roky (6 let u autorizovaného pronajímatele).	Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje 3-6 měsíční lhůta.
ITÁLIE  74 % ve vlastním 26 % v nájmu	Zaručuje smlouvy na několik let (většinou na 5 let), krátkodobé smlouvy jen v odůvodněných případech. Majitelé jsou motivováni k používání vzorových smluv sepsaných místními odborovými organizacemi.	ne	Obě strany se mohou domluvit na tzv. sjednaném nájmem, které je výsledkem kolektivního vyjednávání mezi odbory nájemníků a majitelů – zvýšení maximálně o 75 % ročního růstu indexu spotřebitelských cen.	nespecifikováno	Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje 6 měsíční lhůta. V zákoně je zakotven zákaz vystěhování domácností s dětmi a domácností osob s postižením.
NIZOZEMSKO  71 % ve vlastním 29 % v nájmu	Běžné jsou smlouvy na dobu neurčitou, krátkodobé smlouvy se praktikují jen v odůvodněných případech.	Výše nájmu se odvíjí od bodovacího systému, který definuje několik kategorií bytů (dle lokace, dostupnosti služeb, velikosti bytu, vybavení, stáří a stavu budovy). Nájmy pod 808 EUR (pro rok 2023) jsou regulovány a zvyšování je možné pouze jednou během 3 let o inflaci a maximálně jedno procento navíc. Nájmy nad 808 EUR jsou tzv. liberalizované, ale stále pro ně platí pravidla (ohledně účtování poplatků apod.).	Pokud krátkodobá smlouva překročí 5 let / pokud pronajímatel neupozorní nájemce na vypršení smlouvy jeden až tři měsíce předem, automaticky se stává smlouvou na dobu neurčitou.	Za přesně definovaných podmínek a v ojedinělých případech, většinou se praktikuje 3-6 měsíční lhůta. Součástí smlouvy je často minimální doba, během níž nelze vypovědět smlouvu ani z jedné strany (prvních 6-12 měsíců).	

Nájemní smlouvy

Všechny evropské státy uznávají nájemní smlouvy na dobu neurčitou (typické pro západní a severské země) i určitou (typické pro východní a jižní země) a často nabízí obě varianty – rozdíly jsou však v délce poskytované smlouvy.³⁸ Existují státy bez definice minimální délky smlouvy a jiných specifik, přičemž v některých z nich je běžná smlouva na dobu neurčitou. Jiné státy definují alespoň minimální délku trvání nájemního vztahu (Finsko, Řecko), nebo zaručují dlouhodobé smlouvy na několik let. Míra nejistoty života nájemníků a nájemnic se v různých zemích liší.

Stejně jako v Česku, ani v Bulharsku, Maďarsku, Polsku, Slovensku a Slovinsku žádná minimální délka nájemní smlouvy neexistuje. V dalších zemích bez stanovené minimální délky trvání se ale v praxi běžně používají smlouvy na několik let (Belgie, Francie, Itálie, Norsko, Portugalsko, Rakousko, Španělsko), nebo na dobu neurčitou (Dánsko, Německo, Nizozemsko, Švédsko). V Německu je možné dávat krátkodobé smlouvy jen v odůvodněných případech – např. v případě, že se za rok do bytu plánuje stěhovat jeho vlastník, plánuje se rekonstrukce a podobně. Smlouva je pak často na jeden rok a pokud nedojde k jejímu ukončení, vypovězení nebo neprodloužení, automaticky se promění ve smlouvu na dobu neurčitou. V Nizozemsku je možné dávat smlouvu na dobu určitou pouze v případě, že jde skutečně o dočasné nebo studentské bydlení (většinou je pak smlouva na 1 rok a po 5 prodlouženích se automaticky stává smlouvou na dobu neurčitou).

Zákonem definovaná minimální délka nájemní smlouvy existuje pouze v několika státech, například v Rakousku: jde o tři roky, s automatickým prodloužením na další tři a běžně jsou také smlouvy na dobu neurčitou.³⁹ I ve Finsku, kde je povinná nájemní smlouva minimálně na tři

měsíce, jsou smlouvy na dobu určitou běžné. V takové smlouvě však musí být jasně stanoveno, jak a za jakých podmínek dochází k prodloužení smlouvy. Pokud tomu tak není, jsou smlouvy vnímány jako smlouvy na dobu neurčitou.

Další skupinou jsou státy, které neprotivě smlouvy na dobu neurčitou, ale zaručují smlouvy na několik let s automatickým prodloužením, a tedy větší jistotou (Belgie, Francie, Itálie, Portugalsko, Rakousko, Španělsko). V těchto zemích smluvní strany uzavřou nájemní smlouvu na dobu určitou (například na 3 roky) a v případě, že během té doby nedojde k závažnému porušení smlouvy, nájem se automaticky prodloužuje na několik dalších let (například na 9 let v Belgii, na další 3 roky ve Francii a 4 roky v Itálii).

Výpověď z nájmu

V drtivé většině evropských zemí je předčasné ukončení smluvního vztahu možné za vážných a zákonem přesně definovaných podmínek obou stran smluvního vztahu. Nejčastěji zákon definuje tříměsíční výpovědní lhůtu ze strany nájemníků, ale ze strany pronajímatelů mohou být výpovědní lhůty i půl roku až rok v závislosti na situaci nebo vybavení bytu. Podmínky k vypovězení nájemní smlouvy jsou veskrze podobné jako u nás, nejčastěji jde o porušení nájemní smlouvy z těchto důvodů:

- nájemce neplatí nájemné a náklady na služby,
- nájemce poškozují byt nebo dům závažným způsobem,
- nájemce způsobuje škody na majetku, nebo obtíže pronajímateli či ostatním osobám, které v domě bydlí.

Pokud se nejedná o některý z těchto důvodů a majitelka chce dlouhodobou smlouvu či smlouvu na dobu neurčitou

vypovědět, může se nájemník obrátit na soud nebo jiný orgán, který rozhodne, zda je důvod výpovědi relevantní (Německo, Rakousko, Nizozemsko, Estonsko), v některých případech pak musí majitel pokrýt náklady na stěhování (např. Belgie a Finsko).

V mnoha západních zemích jsou osobní důvody (jako využívání nemovitosti pro sebe či rodinné příslušníky) pro výpověď z nájmu nerelevantní. Současná úprava Občanského zákoníku ČR však tyto důvody považuje za jeden z možných argumentů pro vypovězení smlouvy. V některých zemích je potřeba v takovém případě nájemci najít nové bydlení. V Dánsku musí vlastník bytu současné nájemnice upozornit minimálně rok předem. V Nizozemí musí majitel dokázat, že má na bydlení v daném bytě větší zájem než stávající nájemnice: pokud zájem prokáže, musí nájemníci nabídnout alternativní ubytování. V průběhu řízení může nájemce požádat o úhradu nákladů na stěhování, a to i v případě demolice nebo renovace domu. V Německu je také možnost požádat o pozdržení výpovědi, a to v případě, že by vystěhování mohlo vést ke ztrátě střechy nad hlavou. V dalších zemích není možné vystěhovat např. osoby s postižením, rodiny s dětmi nebo vystěhovávat domácnosti během zimy.

Výše nájmu

Výše výchozího nájmu je regulována v několika zemích (Dánsko, Francie, Německo, Nizozemí, Rakousko a Švédsko). Výchozí nájem je fixován především v oblastech s napjatým trhem nájemního bydlení a výše nájmu se odvíjí od různých indexů a cen srovnatelných bytů v okolí (Francie, Německo), nebo dle bodovacích systémů, které zohledňují například lokaci, dostupnost služeb, velikost bytu, vybavení, stáří a stav budovy (Nizozemsko, Rakousko). Částečně tak takový bodovací systém

může zohlednit i předpokládané výdaje za energie tím, že omezí výši nájmu ve starých, energeticky neusporných domech.

Specifickým případem je Švédsko, které kombinuje několik přístupů zároveň. Výše nájemného se řídí tzv. užitnou hodnotou (bruksvärde) spíše než mechanismem nabídky a poptávky – soudy porovnávají nájem veřejného (sociálního) bydlení s nájmy v soukromém nájemním sektoru, jejichž výsledkem je pak strop nájemného. Výše nájemného v soukromých nájmech se tak prakticky odvíjí od výše nájmu neziskových nebo státních nájemních bytů. Nájem by neměl převyšovat nájemné srovnatelných bytů v lokalitě o více než 5 %. Na konečném stropu se pak musí dohodnout asociace nájemníků a majitelů na základě kolektivní smlouvy, touto cenou se pak řídí majitelé nemovitostí při určování nájmu.

Podobně v Dánsku platí, že výše nájemného se řídí reálnými náklady na provoz nemovitosti. Pokud nájemce nesouhlasí s vlastníkem ohledně výše účtovaného nájemného nebo nákladů na opravy a rekonstrukci při vyklizení nemovitosti, může být spor předložen místnímu obecnímu soudu pro bydlení a nájemné – Radě pro kontrolu nájemného (Huslejenævnet), která má za účel řešit spory mezi pronajímateli a nájemci. Rada je složená ze tří nezávislých odborníků a existuje v každé obci.

K regulaci dodatečného zvyšování nájmu však přistupují státy stále častěji. V Německu mají jednotlivé spolkové země pravomoc si samy určit, zda a nakolik chtějí zvyšování nájmu regulovat, obecně však platí, že zvyšování nájmu je zde přípustné pouze v odůvodněných případech (například úpravy v domě), a to nejčastěji dle úrovně inflace. Podobně je tak v případě Nizozemska, kde lze nájem zvýšit jednou za rok o inflaci a maximálně jedno procento navíc, nebo dle vývoje mezd, je-li



Jak se sebou
orientovat
zametát
v nájemním
bydlení

První vydání
2020

ISBN 978-80-254-2000-0

tato hodnota nižší. Jiné státy se zase řídí indexem spotřebitelských cen (například Belgie, Francie, Rakousko, u některých typů smluv Portugalsko a Španělsko), některé státy však v případě poklesu tohoto indexu připouštějí i možnost snižování nájmu (Belgie, Nizozemsko). Určité formy regulace má i Estonsko, Finsko, Polsko, Slovinsko a Švýcarsko.

Ve Švédsku a Itálii se maximální hodnota zvyšování nájmu řídí dle výsledků kolektivního vyjednávání mezi odbory nájemníků a majitelů. V Dánsku zákon vyjmenovává 5 konkrétních důvodů ke zvýšení nájmu (viz tabulka výše). Odůvodnění spolu s přesným výpočtem musí být nájemníci zasláno písemně tři měsíce předem s možností vznést námitky. V Rakousku musí nájemník toto odůvodnění obdržet nejpозději dva týdny předem.

Role měst a obcí

Ačkoliv regulace zůstávají především v kompetencích států, obce hrají v této oblasti stále důležitější roli. Některá evropská města jako Barcelona, Berlín nebo Paříž propagují snahu o regulace doplňující národní legislativu na místní úrovni a stávají se tak při řešení nedostatku dostupného bydlení stále více ambiciózní. Velkou roli hrají také lokální asociace nájemníků, které hájí zájmy slabší strany a nabízí další možné přístupy k ochraně nájemníků před svévolným zvyšováním nájmu a vystěhováním. Země se silnou pozicí nájemnických asociací jako Dánsko, Německo, Francie, Itálie, Nizozemsko, Portugalsko nebo Švédsko běžně využívají jejich poradenství a obrací se na ně v případě právních sporů.

NĚMECKO

Nájemní smlouvy reguluje v Německu občanský zákoník; přestože neurčuje jejich minimální délku, v praxi se běžně používají smlouvy na dobu neurčitou.⁴⁰ Ke krátkodobé smlouvě je možné přistoupit jen v odůvodněných případech, například pokud se za rok do bytu plánuje stěhovat jeho vlastník nebo v případě rekonstrukce domu. Taková smlouva je často uzavřena na jeden rok, a pokud nedojde k jejímu ukončení či neprodoužení, automaticky se promění ve smlouvu na dobu neurčitou.

Zákoník také definuje tři mechanismy úpravy nájemného. Jednotlivé spolkové země si pak určují, zda a který z těchto mechanismů použijí. Obecně však platí, že majitel nemůže zvednout nájem během prvního roku nájemního vztahu a během tří let nesmí zvýšení přesáhnout 20 % (stejně jako v ČR; v některých spolkových zemích je to dokonce 15 %). Od roku 2015 platí v Německu také tzv. brzda nájemného (Mietpreisbremse), která umožňuje samosprávám zastropovat nájem u nových nájemních smluv. Nařízení se vztahuje především na oblasti s nedostatkem dostupného bydlení, jež určují jednotlivé samosprávy, rozhodnutí platí po dobu pěti let. Počáteční nájem zde smí překročit výši běžného nájmu v okolí maximálně o 10 % (dle tzv. zrcadla nájemného, Mietspiegel, které odráží změny v cenách průměrného nájemného v daném městě a jednotlivých čtvrtích). Zvyšování nájemného je navíc omezeno na 3 eura za metr čtvereční v průběhu 6 let.

Výpověď z nájmu může majitel či majitelka dát pouze v ojedinělých případech a za přesně definovaných podmínek. V závislosti na situaci a důvodu (např. plánovaná demolice budovy) existují tří-, šesti- a devítiměsíční lhůty. Naopak nájemnice může smlouvu vypovědět 3 měsíce předem bez udání důvodu. V případě, že by mělo dojít

k vystěhování, může nájemník požádat o pozdržení, a to v případě, že by evikce mohla vést ke ztrátě střechy nad hlavou, a v dalších výjimečných případech.

V České republice se regulace nájmu sice nepoužívá, nicméně je možné ve smlouvách použít tzv. inflační doložku – předem domluvený mechanismus zvyšování nájmu s větší transparentností než nepředvídatelné zvyšování u každé další nové smlouvy na dobu určitou.

Informace o obvyklých cenách srovnatelného nájmu v daném místě nejčastěji vychází z dat od realitních kanceláří, která však často reflektují pouze nabídkové nájmy a také svůj vlastní zájem na ziskovosti z bydlení.⁴¹ Nezhledňují například ani výšku nájmu u bytů pronajíma-

ných dlouhodobě nebo po známosti, za něž se zpravidla platí nižší nájem.

Ministerstvo pro místní rozvoj by tak mohlo mít například vlastní veřejně dostupné cenové mapy se závazností pro pronajímatele. V současné době existují pouze tzv. hodnotové mapy nájmu k určení výše příspěvku na bydlení. Stát poté domácnostem vyplácí příspěvky na předražené bydlení, místo toho, aby primárně zajistil dostupné bydlení, zastropoval cenu nájmu a nemusel pak dotovat zisky pronajímatelů.

NIZOZEMÍ

Pomocí bodového systému (woningwaardingsstelsel) se určuje maximální cena nájmu u regulovaných bytů, a zda byt spadá do kategorie regulovaných nebo liberalizovaných nájmu. Body se přidělují v závislosti na kvalitě bydlení, velikosti bytu, lokaci, dostupnosti služeb, vybavení, typu vytápění, stáří, stavu a energetické náročnosti budovy. Každému bodu odpovídá výše nájmu v eurech (+/- 5 EUR za bod). Bytům ve spodní části trhu (pod 808 EUR v roce 2023; zhruba 20 000 Kč) dominují sociální bytové společnosti, minoritně jsou zastoupeni i soukromí majitelé a nájemné je zde omezeno stropem. Do této kategorie spadají přibližně tři čtvrtiny všech nájmu a domů.

V reakci na krizi dostupnosti bydlení (v roce 2020 zaplatila průměrná nájemnice 36 % svých příjmů za bydlení, což byl čtyřprocentní nárůst za deset let) Nizozemí zavedlo dočasnou regulaci pronájmu na volném trhu (tedy těch, které nasbírají v bodovacím systému dostatek bodů, aby překročily cenu 808 EUR). Od roku 2021 do roku 2024 u těchto tzv. liberalizovaných nájmu může dojít k maximálnímu ročnímu navýšení o inflaci a maximálně jedno procento navíc, nebo dle vývoje mezd, pokud je nižší než inflace. V roce 2023 činí v Nizozemí maximální zvýšení nájmu 4,1 % (3,1 % vývoj mezd + 1 %).⁴²

V českém kontextu by mohla inspirace Nizozemím přispět k řešení více problémů: v bytech energeticky neúsporných, v nichž nájemníci a nájemnice platí vyšší náklady za energie, či za byty v hůře vybavených lokalitách, by byl nájem nižší než v renovovaných bytech v občansky vyba-

vených lokalitách. Jednak by se tak snížila chudoba jednotlivých domácností, jednak by existovala motivace pronajímatelů k opravám nemovitostí, např. skrze státní dotace ke zvýšení energetické účinnosti budov.

Pro nájemníky by to znamenalo platit po rekonstrukci vyšší nájem, ale současně méně za energie, mohli by tedy platit stále stejnou částku a benefitovaly by z toho obě strany. Limit výše nájmu, který lze vydělat na pronajímání bytu ve špatném stavu, by měl majitelku motivovat, aby byla ochotna se lépe domluvit s ostatním nájemnictvem bytů v SVJ o společné dotaci na zateplení domu.

Zavést vedle zvyšování nájmu podle inflace i povinnost orientovat se dle vývoje

mezd, pokud rostou pomaleji než inflace, by v ČR mohlo snížit krizi finanční dostupnosti nájemního bydlení. V Nizozemí toto ale platí především pro kategorii sociálních bytových společností, jejichž ekvivalentem jsou v ČR spíše obce, které ale nedisponují tak velkým bytovým fondem, aby regulací svých nájmu mohly celkově zlepšit dostupnost bydlení. Inspirativní tak může být i přístup dočasné regulace zvyšování cen v soukromém sektoru nájemního bydlení v reakci na aktuální krizi dostupnosti bydlení.

ŠVÉDSKO

Ve Švédsku se nájemníci a nájemnice těší velmi silné ochraně. Pokud se strany nedohodnou jinak, je většina smluv uzavírána na dobu neurčitou – smlouvy na dobu určitou se používají pouze v případě, že jde skutečně o dočasné řešení (a musí tak být zdůvodněno). Pronajímatel může odmítnout prodloužení nájemní smlouvy pouze v případě, že se nájemce dopustil závažného porušení nájemní smlouvy, nebo pokud je plánovaná rozsáhlá rekonstrukce.

Pronajímatele lze rozdělit do dvou základních skupin – obecní bytové podniky (pod organizací Public Housing Sweden) a soukromí pronajímatelé (Švédská federace neovnitostí). Mnoho soukromých pronajímatelů uzavírá formální dohodu (förhandling-sordning) se Švédským svazem nájemníků (Hyresgästföreningen), jakékoliv změny v bytě či smlouvě musí pronajímatel se svazem nejprve vyjednat.

Zvyšování nájmu je možné pouze jednou za půl roku a musí být kolektivně vyjednáno mezi asociací nájemníků a majitelů na úrovni okresů či obcí. Běžná nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemníkem pak obsahuje vyjednávací doložku zavazující nájemce platit nájemné dohodnuté mezi pronajímatelem a svazem nájemníků.

Pokud má nájemnice smlouvu na dobu určitou, může požadovat její prodloužení či přeměnu na smlouvu na dobu neurčitou, a to pokud by pro ni ukončení smluvního vztahu mělo znamenat značné zhoršení životní situace její nebo její rodiny, které nelze ospravedlnit soukromými zájmy majitele. Na druhou stranu nájemník může podat výpověď 3 měsíce předem bez udání důvodu. Předčasná výpověď z nájmu ze strany majitele je možná pouze v případech, kdy nájemnice nebo nájemník závažně poruší smlouvu (týdenní zpoždění v placení nájmu, porušení nájemní smlouvy, užívání bytu k jinému účelu než k bydlení, ničení bytu apod.).

Úhradou nájemného platí nájemnice nebo nájemník nejen za užívání bytu, ale také za zajištění tepla a teplé vody: lidé v nájemních bytech tedy neplatí za vytápění podle spotřeby, nemohou si však nastavit libovolnou teplotu. Teplotní standard v bytě je určen švédským Úřadem veřejného zdraví na 20-21°C s přihlédnutím k individuálním potřebám nájemnic a nájemníků (například lidí v důchodovém věku, kteří jsou citlivěj-

ší na zimu).⁴³ V létě by naopak díky opatřením k ochlazení budov teplota neměla přesáhnout 26°C.⁴⁴ Ať už jsou nájemní bytové domy vlastněny obecním bytovým podnikem či soukromým majitelem, právě vlastníci mají odpovědnost za energetickou účinnost domu, bez jejího zajištění nelze dům navíc ani pronajímat. Ve výsledku tak v nájemních bytech ve Švédsku v podstatě neexistuje energetická chudoba.⁴⁵

Ačkoliv v Česku může majitel podle zákona pronajmout k bydlení pouze takový byt, který je k bydlení vhodný, tato vágní definice se těžko kontroluje, například při řešení problémů se špatně fungujícím topením nebo čím dál tím častějších problémech s přehříváním bytových prostor během extrémních veder posledních let. Je proto inspirativní, že má Švédsko jednoznačně stanoven platný teplotní standard vymahatelný na pronajímatelích – například snížením nájmu – což poté pronajímatele motivuje energetický standard budovy zajistit. Zavedení podobných opatření v ČR by muselo jít ruku v ruce se zajištěním spravedlivého vyjednání výšky nájmu včetně zajištění tepla a teplé vody, aby rekonstrukce nevedla pouze k neúměrnému navýšení nájemného a vystěhování dosavadních nájemnic a nájemníků. V praxi tak nájemnice ve Švédsku zaplatí například 5000 švédských korun za měsíční nájemné v bytě, kde je možné zatopit na maximálně 20°C a kde teče teplá voda. Topení může samozřejmě kdykoliv vypnout, nicméně na víc než 20-21°C si zatopit nemůže – nemá ani přímo v bytě termostat. Na konci roku jí tak nepřijde vyúčtování služeb s nedoplatky či přeplatky za topení a ohřev vody jako v Česku, kde

nájemníci většinou platí zálohové platby. Její nájemné se započítaným teplem a teplotou vodou zůstává pořád stejné, změnu by totiž musel vyjednat Švédský svaz nájemníků. Nájemnice se tedy nemusí bát skokového růstu cen za energie, ani není v situaci, kdy by kvůli příliš vysoké ceně nájemného i energii raději vůbec netopila.

Mírnější variantou se stejně pozitivním dopadem na nájemníky by mohl být tzv. model teplo jako služba.⁴⁶ Funguje podobně jako švédský příklad, ale zodpovědnost je přesunuta na teplařenské společnosti – nevystupují jako prodejci tepla, ale jako poskytovatelé tepelného komfortu. Právě dodavatel tepla se přímo podílí na realizaci úsporných opatření a provádění energetického managementu za účelem dosažení smluvně definovaného tepelného komfortu. Nájemníci i lidé ve vlastním bydlení odebírající teplo z tepláren jsou tak lépe chráněni před energetickou chudobou. Teplo jako služba současně představuje jeden z nástrojů dekarbonizace teplařenství prostřednictvím integrace obnovitelných zdrojů energie, což přispívá ke zlepšování lokální kvality ovzduší i snižování emisí skleníkových plynů.

DÁNSKO

V Dánsku se nájemním vztahům věnuje samostatný zákon o nájemném, který patří mezi nejsložitější zákony země a je dokonce srovnáván s dánskými daňovými zákony. Převažují zde smlouvy na dobu neurčitou a majitelé často používají tzv. vzorové smlouvy vydávané ministerstvem spravedlnosti.⁴⁷

Většina smluv je uzavírána na dobu neurčitou – k pronájmu na dobu určitou může dojít pouze v případě, že to situace majitele vyžaduje (např. dočasné přestěhování). Nájemní smlouvy na dobu určitou znamenají pro nájemce méně rozsáhlá práva než

dánský zákon o nájmem zaručuje, a proto může soud anulovat jakoukoliv smlouvu na dobu určitou v případě, že vyhodnotí smluvní podmínky nájemce jako tíživější než podmínky pro majitele.

Pronajímatel může odmítnout prodloužení nájemní smlouvy, pouze pokud se nájemce dopustil závažného porušení nájemní smlouvy, nebo je-li plánovaná rozsáhlá rekonstrukce.

Česká republika by se mohla Dánskem inspirovat: sepsat vzorové nájemní smlouvy na dobu neurčitou, aby se v nich nevykytovaly neplatné či sporné pasáže; ani jedna strana by se tak nemohla ocitnout v situaci s jediným a v ČR často zdoluhavým řešením – soudem. Dánský příklad zároveň ukazuje, že nájemníci a nájemnice s krátkodobými smlouvami jsou méně

chráněni než zákon standardně zaručuje, a proto je třeba rozlišovat, zda existuje k sepsání krátkodobé nájemní smlouvy relevantní důvod. Dánsko sází na to, že podmínky pronájmu nastaví dobře hned na začátku dlouhodobého smluvního vztahu a svému obyvatelstvu k tomu zákonem a vzorovými smlouvami napomáhá.



Návrh řešení

Na základě zahraničních příkladů je patrné, že bydlení považují země západní, severní a jižní Evropy za specifický typ smluvního vztahu a jeho regulaci opodstatňují právě pojetím bydlení ve smyslu základní životní potřeby. Řešením nejistoty v nájemním bydlení a potažmo energetické chudoby je tak stabilizace nájemních vztahů a ochrana nájemníků a nájemnic před navyšováním cen, bezdůvodným vystěhováváním, nedostatkem životní jistoty, stability, důstojnosti a kontroly nad vlastním životem. Z výše uvedených příkladů nyní shrneme obecné principy nájemního bydlení, které by se podle nás uplatnily v České republice:

1. Nový občanský zákoník poskytuje reálnou ochranu pouze nájemníkům se smlouvou na dobu neurčitou (např. explicitní výčet důvodů pro ukončení smlouvy ze strany pronajímatele proti bezdůvodnému neprodloužení krátkodobé smlouvy, zvyšování nájmů pouze jednou za 3 roky o 20 % aj.), **smlouva na dobu neurčitou by tedy měla být zákonně preferovaným typem smluvního vztahu v nájemním bydlení.**

2. **Uzavírání krátkodobých nájemních smluv musí být odůvodněno** a mělo by být možné pouze v případě důvodů zákonně definovaných novou legislativou (např. dočasné bydlení, blížící se rekonstrukce, dočasné odstěhování majitele a podobně).

3. Příkladem také mohou být státy, v nichž se první krátkodobá smlouva **při neporušení smluvních podmínek po vypršení automaticky stává smlouvou na dobu neurčitou.** Seznam těchto podmínek by měl být vyjmenován v novém občanském zákoníku a může jednoduše vycházet

z důvodů pro vypovězení nájemní smlouvy. Pronajímatel si takto může nájemníka či nájemnici „vyzkoušet“ – potřebuje-li delší čas na prověření spolehlivosti nájemníka či nájemnice, může si sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou na delší dobu. Není však důvod prodloužovat toto „zkušební období“ celou řadou krátkodobých smluv po několik let.

4. Protože řetězící se krátkodobé smlouvy krátí nájemnice o právo vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, je i zde vhodné vycházet ze zahraničních příkladů. V zemích s praxí smluv na dobu určitou (typicky v rozmezí 3–9 let) se počítá s možností výpovědi s tříměsíční lhůtou, existují ale i pravidla o nemožnosti vypovědět nájem během prvního roku. **V ČR by měla být zavedena možnost vypovědět krátkodobou smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu ze strany nájemníků.**

5. Ministerstvo spravedlnosti by mohlo vydávat **vzory nájemních smluv** podobně jako v Dánsku nebo Itálii, či pověřit nezávislý orgán k přípravě vzoru po konzultaci se zástupci organizací pronajímatelů i nájemníků a nájemnic. Dnešní vzorové smlouvy z pera zprostředkovatelských firem (ze své podstaty vždy na straně pronajímatele) jsou stále značně nevyvážené a z vlastní praxe se setkáváme s případy, kdy obsahují neplatné body (například vyjmutí práva na vrácení jistoty i s úroky).

6. Existuje celá řada funkčních a v českém kontextu velice potřebných způsobů, jak **regulovat nájemné.** Výše uvedené příklady pracují například

s bodovým systémem, který zmenšuje riziko placení příliš vysokého nájmu za energeticky neúsporný či špatně dostupný dům a může motivovat majitele k zavedení energetických úspor (Nizozemí, Rakousko). Ve vybraných lokalitách s napjatým trhem bydlení mohou obce zavést přísnější regulace nájemného, přičemž výška nájmu může být stanovena celou řadou indikátorů od indexu spotřebitelských cen po ceny v místě obvyklé (např. Německo, Francie). Obzvláště inspirativní je současná nizozemská regulace zvyšování nájemného podle inflace či růstu mezd, rostou-li pomaleji než inflace.

- 7. Potřebujeme nastavit specifické podmínky energetického standardu** nutné pro pronájem nemovitosti. Do nájemného by šlo zahrnout cenu za tepelný komfort (viz příklad Švédska); dojde tak k motivaci pronajímatelů investovat do energeticky úsporných opatření bez přenášení finanční zátěže na nájemníky a nájemnice. Druhou možností je státní podpora modelu **teplu jako služba**, která by motivovala teplárenské subjekty k realizaci úsporných opatření na straně koncových spotřebitelů.



Poznámky

- 1 Za bydlení, Hnutí DUHA a Ostravská univerzita, 2022.
- 2 Rektor-Polánek & Patočka, 2022.
- 3 Za bydlení, Hnutí DUHA a Ostravská univerzita, 2022.
- 4 Data byla prezentována u kulatého stolu pořádaného MMR 9. října 2023 a v době psaní tohoto textu probíhá psaní analytické zprávy.
- 5 Český rozhlas a PAQ Research, 2022.
- 6 Míra nadměrného zatížení náklady na bydlení je procento obyvatelstva žijícího v domácnostech, kde celkové náklady na bydlení představují více než 40 % disponibilního příjmu (tedy příjmu po odečtení příspěvků na bydlení).
- 7 Eurostat, EU-SILC survey: Housing cost overburden rate by tenure status for Czechia.
- 8 Eurostat, EU-SILC survey: Housing cost overburden rate by tenure status for EU.
- 9 House price index (HPI) je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU. Jeho výhodou je proto velká mezinárodní srovnatelnost.
- 10 Ukazatel price-to-rent je další z nejsledovanějších indikátorů cen bydlení a vyjadřuje podíl nominální ceny nemovitosti a ceny pronájmu. Za poslední roky rostla hodnota nominální ceny nemovitosti oproti cenám pronájmů nejrychleji.
- 11 A to dle ukazatelů nominálních, reálných hodnot cen bydlení i dle ukazatele price-to-income. Viz Eurostat: Housing in Europe – 2022 interactive edition nebo OECD Housing prices indicator.
- 12 Český rozhlas a PAQ Research, 2022.
- 13 PAQ Research, 2021.
- 14 Eurostat: Distribution of population by tenure status, type of household and income group.
- 15 Dewilde & Haffner, 2022; Ryan-Collins, 2018; Černá, Hoření Samec, & Černý, 2020.
- 16 Za bydlení, Hnutí DUHA a Ostravská univerzita, 2022.
- 17 FEANTSA, 2022.
- 18 § 1725 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 19 Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku o nájemci jako slabší smluvní straně ovšem výslovně hovoří pouze na jednom místě, a to při odůvodnění, proč je nájemce odpovědný za to bdít nad včasnou ochranou svých práv v souvislosti s výpovědí nájmu.
- 20 Srov. sněmovní tisk šestého volebního období č. 362/O, s. 1055.
- 21 Černá & Khazalová, 2021.
- 22 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. 12. 2013, dále jen "obč. zák."
- 23 Selucká, 2009.
- 24 § 711a odst. 1 obč. zák.
- 25 § 712 odst. 2 obč. zák.
- 26 § 712 odst. 5 ve spojení s § 711 obč. zák.
- 27 Pojmem „krátkodobá smlouva“ zde označujeme obecně všechny smlouvy na dobu určitou, ať už jsou uzavírány na jeden měsíc nebo například na jeden rok. V praxi jsou nejčastější smlouvy na dobu určitou na jeden, maximálně dva roky, proto označení „krátkodobá smlouva“.
- 28 Data byla prezentována u kulatého stolu pořádaného MMR 9. října 2023 a v době psaní tohoto textu probíhá psaní analytické zprávy.
- 29 Viz Veřejná elektronická knihovna legislativního procesu (VeKLEP) pod identifikátorem KORNCSA-GX2IT.
- 30 Zkušenosti Iniciativy nájemníků a nájemnic, která se podílela na psaní této příručky, navíc ukazují, že je v Česku poměrně častým jevem, že se pronajímatel snaží vrácení kauce vyhnout úplně, nebo ho neodůvodněně odkládá. Jedná se o nejčastější problém, se kterým se nájemníci či nájemnice na Iniciativu obracují.
- 31 § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 32 Madden & Marcuse, 2020.
- 33 McKee et al., 2017.
- 34 Waldron, 2023.
- 35 Viz https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbol-no=INT%2FCESCR%2FGEC%2F4759&Lang=en
- 36 Jedná se o dokument vydaný Výborem pro hospodářská, sociální a kulturní práva při OSN, skupinou nezávislých expertů pověřených monitorováním provádění Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.
- 37 Viz Revidovaná Evropská sociální charta, 1996, část II, čl. 31.
- 38 Viz projekt Tenlaw (Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2013–2015).
- 39 Jedinou výjimkou je Francie, která smlouvy na dobu neurčitou neuznává, ale minimální délka nájemní smlouvy je standardně tři roky s prodloužením na tři další.
- 40 Hofmann, 2017.

- 40 Viz Německý občanský zákoník: Civil Code in the version promulgated on 2 January 2002.
41 Viz cenová mapa Asociace realitních kanceláří.
42 International Monetary Fund, 2023.
43 Palm, Reindl, & Ambrose, 2020.
44 Viz Švédský svaz nájemníků, Interiérová teplota: jak vysoká by měla být? nebo Úřad veřejného zdraví, Pokyny ke kontrole interiérové teploty.
45 Sveriges Allmannnyttta, Public Housing Sweden: Energy Efficiency.
46 Blažek, 2023.
47 Viz Dánská vzorová nájemní smlouva, Typeformular A, 9.



Zdroje

Obecně ke krizi a financionalizaci bydlení

Černá, E., Hoření Samec, T., & Černý, J. (2020). Financializace bydlení. Když se z domova stává investice. In P. Barša, M. Dokupil Škabraha (eds.). *Za hranice kapitalismu*, 93–110. Praha: Rybka Publishers. ISBN: 978-80-87950-74-6

Černá, E., & Khazalová, G. (2021). Ostravský byznys se sociálním bydlením: Romové smí jen do vyloučených lokalit. *Deník Referendum*. Dostupné z <https://denikreferendum.cz/clanek/33376-ostravsky-byznys-se-socialnim-bydlenim-romove-smi-jen-do-vyloucenych-lokalit>

Madden, D., & Marcuse, P. (2020). *Na obranu bydlení: Politika krize*. Praha: Neklid. ISBN: 978-80-907562-2-9.

McKee, M., Reeves, A., & Clair, A. et al. (2017). Living on the edge: precariousness and why it matters for health. In *Archives of Public Health*, 75(13). <https://doi.org/10.1186/s13690-017-0183-y>

Ryan-Collins, J. (2018). *Why Can't You Afford a Home?*. Cambridge, UK: Polity Press. ISBN 978-1-509-52325-2.

Waldron, R. (2023). Generation Rent and housing precarity in 'post crisis' Ireland. In *Housing Studies*, 38(2), 181–205. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879998>

Nájemní bydlení a energetická chudoba

Blažek, D. (2023). Lokální obnovitelné teplo jako budoucnost teplotrenství. Příklady 4 zemí EU ukazují, jak na to. Brno: Frank Bold. Dostupné z https://frankbold.org/sites/default/files/publikace/lokalni_obnovitelne_teplo_jako_budoucnost_teplorenstvi_v2.pdf?fbclid=IwAR3GnScn3aUnEwxIPYcmkuaVJINmwbabbd8-99tp-dUzcpPABh2rkqwgUYeA

European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA). (2022). *Renovictions in Europe*. Dostupné z: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/2_Briefing_-_Renovictions_in_Europe.pdf

Rektor-Polánek, A., & Patočka, J. (2022). *Nová dohoda pro energetiku. Cesty k právu na energii: čistou, dostupnou, pro všechny*. Praha: Re-set: platforma pro sociálně-ekologickou transformaci. Dostupné z: <https://re-set.cz/download/Publikace/Cesty-k-pravu-na-energii.pdf>

Za bydlení, Hnutí DUHA, Ostravská univerzita (2022). *Energetická chudoba a její řešení*. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/studie_en.chudoba_FINALNI_online.pdf

Politiky nájemního bydlení

European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA). (2021). *Legal Developments. Rent Regulation in the European Union*. In *Sixth Overview of Housing Exclusion in Europe 2021*. Dostupné z: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH4_Legal_EN.pdf

Projekt Evropské unie Nájemní právo a bytová politika v Evropě (Tenlaw, 2013–2015) ve spolupráci s Brémskou univerzitou je první rozsáhlou srovnávací studií nájemního práva v EU a jeho vztahu k bytové politice. Dostupné z: <https://cordis.europa.eu/project/id/290694>.

Dewilde, C., & Haffner, M. (2022). Chapter 5: Long-term developments in housing policy and research. In *Social Policy in Changing European Societies*, 66–84. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781802201710.00012>

Kettunen, H., & Ruonavaara, H. (2021). Rent regulation in 21st century Europe: Comparative perspectives. In *Housing Studies*, 36:9, 1446–1468. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>

Renters' Rights London (2015): Infosheet: Renters' Rights in Europe. Dostupné z: https://www.rentersrightslondon.org/wp-content/uploads/2015/07/Renters-Rights-in-Europe_final.pdf

Schmid, Ch. (na). Black Market Phenomena in Tenancy Relations in Europe. Presentation of the results of TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Dostupné z <https://slideplayer.com/slide/17203710/>.

Německo:

Cornelius, J. (2017). TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – Tenant's Rights Brochure for Germany. Dostupné z: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Brochures/GermanyBrochure_09052014.pdf

Německý občanský zákoník: Civil Code in the version promulgated on 2 January 2002 (Federal Law Gazette [Bundesgesetzblatt] I page 42, 2909; 2003 I page 738), last amended by Article 1 of the Act of 10 August 2021 (Federal Law Gazette I p. 3515). Anglický překlad dostupný z https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2446.

Rakousko:

Hofmann, R. (2017). TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – Tenant's Rights Brochure for Austria. Dostupné z: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf

Švédsko:

Bääth, O. (2017). TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – Tenant's Rights Brochure for Sweden. Dostupné z: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Brochures/SwedenBrochure_09052014.pdf

County Administrative Board of Västra Götaland: Rights and obligations in housing. Last updated: 3/7-2023. Dostupné z: <https://www.informationsverige.se/en/om-sverige/att-bo-i-sverige/rattigheter-och-skyldigheter-i-ditt-boende.html>

Palm, J., Reindl, K. & Ambrose, A. (2020). Understanding tenants' responses to energy efficiency renovations in public housing in Sweden: From the resigned to the demanding. In Energy Reports 6:2020, 2619-2626. ISSN 2352-4847. Dostupné z <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352484720313329>

Sveriges Allmännyttan. Public Housing Sweden: Energy Efficiency. Dostupné z <https://www.sverigesallmannytta.se/in-english/energy-efficiency/>.

Švédský svaz nájemníků (Hyresgästföreningen). Vnitřní teplota: jak vysoká by měla být? (Inomhustemperatur - hur varmt ska det vara?). Dostupné z <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/lagenheten/inomhustemperatur-hur-varmt-ska-det-vara/>.

Úřad veřejného zdraví (Folkhälsomyndigheten). Pokyny ke kontrole interiérové teploty (Tillsynsvägledning om temperatur inomhus). Dostupné z <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/temperatur/>.

Dánsko:

Dánská vzorová nájemní smlouva vydávaná Ministerstvem spravedlnosti: Typeformular A, 9. Udgave (Form A, 9th Edition). Anglický překlad dostupný z: https://international.au.dk/fileadmin/ENGELSK_lejekontrakt_A.9_VESTERGADE.pdf.

Juul-Sandberg, J. (2017). TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National Report for Denmark. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/50696633.pdf>.

Nizozemsko:

Government of Netherlands: Rented housing. Dostupné z: <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>

International Monetary Fund (2023). Housing Supply in the Netherlands: The Road to More Affordable Living. In IMF Staff Country Reports, 2023(107), A003. <https://doi.org/10.5089/9798400236082.002.A003>.

Klooster, N. (2020). Tenancy law: How does it work?. Utrecht: Landelijke Studentenvakbond (LSVb, Dutch Student Union). ISBN: 978-90-74884-20-4. Dostupné z: <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2020/10/Tenancy-law-how-does-it-work-Dutch-Student-Union-LSVb.pdf>

Data

Cenová mapa Asociace realitních kanceláří na www.cenovamapa.eu.

Český rozhlas a PAQ Research, 2022: Život k nezaplacení. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/vydaje-procenta/>

Eurostat, EU-SILC survey: Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVH002_custom_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691

Eurostat, EU-SILC survey: Housing cost overburden rate by tenure status for Czechia. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/4ebc9dbc-ae6f-406a-871d-70d91cc0cec6?lang=en>

Eurostat, EU-SILC survey: Housing cost overburden rate by tenure status for EU. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/1ddc93b0-d0fc-4cf9-a5d1-0f3919e37fc8?lang=en>

Eurostat: Housing in Europe — 2022 interactive edition. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>

OECD: Affordable Housing Database (AHD). Dostupné z: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>

OECD (2023). Housing prices indicator. Dostupné z <https://doi.org/10.1787/63008438-en>

PAQ Research, 2021: Majetkové nerovnosti. Dostupné z: https://drive.google.com/file/d/1eCt-Y21gynSaRcYVudAlum1_goCFW1w/view

Právní literatura

Beňová, N., & Matiaško, M. (2018). Právo na bývanie. Vydala SOCIA – Nadácia na podporu sociálnych zmien v spolupráci s občianskym združením Proti prúdu, vydavateľom časopisu NOTA BENE. ISBN 978-80-89851-17-1. Dostupné z: https://www.notabene.sk/swift_data/source/knihy_publicacie/Pravo_na_byvanie_final_web.pdf

Rada Evropy (1996). Revidovaná Evropská sociální charta. Dostupné z https://www.mpsv.cz/documents/20142/372805/esch_1996.pdf/d290107b-407d-927b-ae39-1322e94e8b29.

Selucká, M. (2009). Komentář k § 710. Kolektiv autorů. (2009). Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. ISBN 978-80-7357-395-9.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. 12. 2013.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



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
info@re-set.cz

re → set

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 nájemnicí řešíme konflikty s jejich pronajímateli a pronajímatelkami.

www.iniciativanajemniku.cz
ahoj@iniciativanajemniku.cz

inn
iniciativa
nájemníků
a nájemnic

Texty: Veronika Dombrovská, Miroslav Jakab, Barbora Jelínková, Josef Patočka

Korektura: Jiří Šimčík

Grafika a sazba: Kateřina Holá

Tisk: Tribun EU s.r.o., Brno

Použité fotografie: Archiv Iniciativy nájemníků a nájemnic

První vydání.

ISBN tištěná verze: 978-80-908972-2-9.

ISBN online pdf: 978-80-908972-3-6.

Za konzultace, komentáře a připomínky děkujeme jmenovitě Barboře Bírové a Katarině Šrámkové (Platforma pro sociální bydlení), Tomáši Hoření Samcovi a Terezii Lokšové (Sociologický ústav AV ČR), Yuliyi Moskvíně a Stanislavu Sloupovi (Iniciativa nájemníků a nájemnic), Věře Novákové, Oldřichu Sklenářovi (Asociace pro mezinárodní otázky) a dalším.

Publikaci **Nejisté bydlení a energetická chudoba: jak vyřešit dva problémy v jednom** vydal Re-set: Platforma pro sociálně-ekologickou transformaci ve spolupráci s Iniciativou nájemníků a nájemnic v roce 2023.

Pokud se i vy chcete podílet na utváření lepších podmínek bydlení ve městě, kde žijete, přidejte se k Iniciativě nájemníků a nájemnic a staňte se členy, členkami nebo nás finančně podpořte.

www.iniciativanajemniku.cz/zapoj-se/



Projekt podpořil Výbor dobré vůle – Nadace Olgy Havlové v rámci programu Active Citizens Fund, jehož cílem je podpora občanské společnosti a hájení zájmů znevýhodněných skupin. Cílem programu je dále inspirovat k aktivnímu občanství a posílení kapacit neziskových organizací. Program Active Citizens Fund vstoupil do České republiky v září roku 2019 s cílem podpořit neziskové organizace neohledně na jejich velikost a zkušenosti. V České republice jej spravuje konsorcium, které tvoří Nadace OSF, Výbor dobré vůle – Nadace Olgy Havlové a Skautský institut. Program je realizován v rámci Fondů EHP a Norska 2014–2021. Prostřednictvím Fondů EHP a Norska přispívají státy Island, Lichtenštejnsko a Norsko ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů v Evropském hospodářském prostoru (EHP) a k posilování spolupráce s 15 evropskými státy. Důležitým posláním programu je také spolupráce mezi Českou republikou a dárcovskými státy. Jde o spolupráci mezi českými neziskovými organizacemi a organizacemi z Islandu, Lichtenštejnska a Norska.

Iceland 
Liechtenstein
Norway **Active citizens fund**

