

# Nájemní bydlení ve světě: Délka nájemní smlouvy

**Martina Mikeszová**

Sociologický ústav AV ČR

Workshop „Chci žít v nájmu!“, 24. 4. 2024

Nájem plus

HKR  
advokátní kancelář

P / R / K  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

STRATEGIE AV21

# Délka nájemní smlouvy – jistota, domov

## Výzkum Postoje k bydlení 2013, 2023

Hulse, K., & Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29(5), 638–656. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873116>

Rolfe, S., McKee, K., Feather, J., Simcock, T., & Hoolachan, J. (2023). The role of private landlords in making a rented house a home. *International Journal of Housing Policy*, 23(1), 113–137. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2019882>

### ➔ dlouhodobé nájem

- » důvěra mezi nájemcem a pronajímatelem
- » udržování dobrých vztahů a řešení potíží

### ➔ krátkodobé nájem a riziko vystěhování „bez zavinění“ z pohledu nájemníka

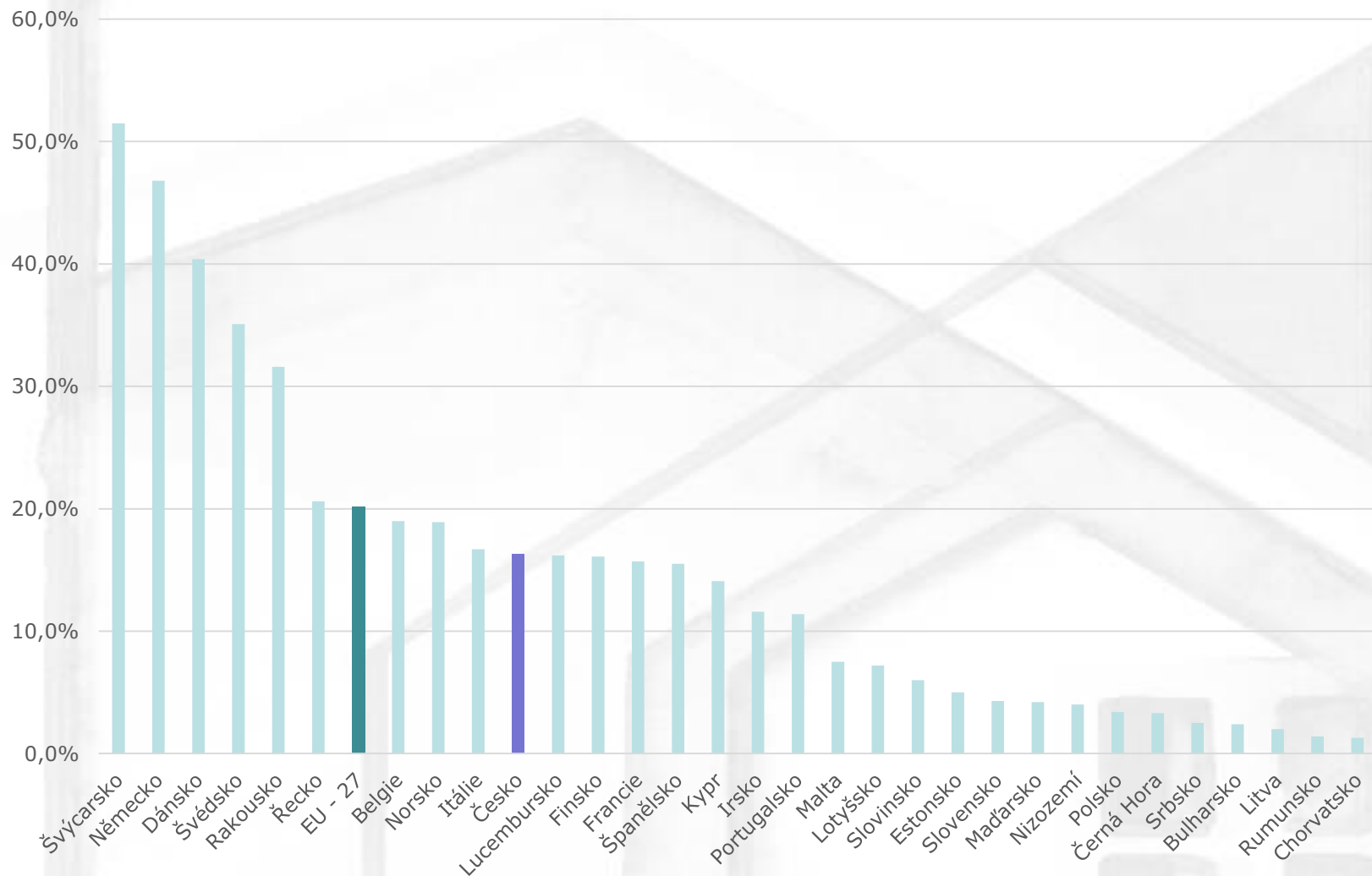
- » podkopávání jistoty bydlení
- » narušení pocitu domova
- » nejistota, časté stěhování a související finanční náklady - mohou vytvářet stres a úzkost, ovlivňovat fyzické a duševní zdraví i rodičovskou schopnost

## Délka nájemní smlouvy - Evropa

---

- ➔ Smlouva na dobu neurčitou
- ➔ Stanovená minimální délka nájemní smlouvy
- ➔ Není stanovena minimální délka
- ➔ Příklady zemí, které provedly v posledních letech úpravy v této oblasti

# Procentuální zastoupení osob bydlících v nájemném bydlení s tržním nájmem v evropských zemích v roce 2022



Zdroj: EU-SILC survey, Eurostat 2024.

# Smlouva na dobu neurčitou

---

## ➔ Švýcarsko

- » obvykle neurčitá, určitá možná, po vypršení přechod na neurčitou
- » min. tříměsíční výpovědní lhůta, zákonné důvody

## ➔ Dánsko

- » obvykle roční zkušební doba, pak doba neurčitá
- » není přímo ustanoveno, avšak nájemník může kratší dobu napadnout a domoci se nároku na dobu neurčitou

## ➔ Rakousko

- » doba neurčitá i doba určitá (běžně 3-10 let) – minimálně 3 roky s prodloužením o minimálně 3 roky (nájemník se nemůže odstěhovat dříve než na konci 16. měsíce)

## ➔ Německo

- » doba neurčitá (omezení doby pouze pro stanovené výjimky)
- » min. tříměsíční výpovědní lhůta, zákonné důvody

# Smlouva na dobu neurčitou

---

## ➔ Švédsko

- » obvykle neurčitá, doba určitá možná, delší než 9 měsíců nutná vždy výpověď (minimálně tříměsíční)
- » neprodloužení smlouvy či ukončení smlouvy pouze v odůvodněných případech

## ➔ Finsko

- » doba neurčitá i doba určitá (ve skutečnosti omezeně)
- » určitá d.: není možná výpověď před ukončením (ani jedna strana), kratší než 3 měsíce může být prodloužená pouze 1, i řetězení delších smluv na dobu určitou naráží – pokračování jako doba neurčitá

## ➔ Irsko

- » od roku 2022 přechod na dobu neurčitou (6-roční cyklus, v roce 2028 všechny smlouvy)

## ➔ Nizozemí

## ➔ Skotsko

# Stanovená minimální délka nájemní smlouvy

## ➔ Francie

- » Min. 3 roky – fyzické osoby
- » Min. 6 let – právnické osoby
- » výjimky

➔ **Itálie** – běžné nájmy 4 + 4 (6-měsíční výpověď), krátkodobé nájmy (1-18 měsíců, ale až 36 měsíců)

➔ **Norsko** - min. 3 roky

➔ **Řecko** - min. 3 roky

## ➔ Belgie

- » dlouhodobé smlouvy: 3 – 9 let, krátkodobé: do 3 let, skončení před koncem doby nájmu kromě výpovědní doby i pokuta (podle toho, kdy je nájem ukončen)

➔ **Portugalsko** – min. 1 rok / **Lucembursko** – obvykle 3 roky, bez minimální doby

# Změny v posledních letech

---

## ➔ Nizozemí

- » od roku 2015:
  - model A: Smlouva na dobu neurčitou s počáteční dobou pronájmu 12 měsíců.
  - model B: Smlouva na dobu určitou s maximální délkou 24 měsíců
  - model C: Smlouva na dobu určitou v případě, že majitel bude opět bydlet ve svém domě
- » v roce 2023 schválena změna s účinností od roku 2024
  - Zrušení modelu B a ponechání pouze pro studenty, kteří žijí v Nizozemí dočasně

## ➔ Španělsko

- » nový zákon od roku 2023
- » min. 5 let (pronajímatel fyzická osoba), 7 let (právnícká osoba) – automatické roční prodlužování po dobu 5 let, následně prodloužení o 3 roky
- » nárůst krátkodobých smluv



# Závěr

---

- ➔ trend ke zvyšování jistoty
- ➔ vyváženost
- ➔ výjimky, odvrácení se od standardních smluv

**Děkuji za pozornost.**

**[martina.mikeszova@soc.cas.cz](mailto:martina.mikeszova@soc.cas.cz)**

Nájem  plus

 **HKR**  
advokátní kancelář

**P / R / K**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

STRATEGIE  **AV21**