



Vaše značka MUMB/SO/288/2017
Sp. zn. 5517/2016/VOP/EN
Datum 11. dubna 2017

Vážený pan
Ing. Vlastimil Bařinka
starosta
Městský úřad Moravské Budějovice
náměstí Míru 31
676 02 Moravské Budějovice

Vážený pane starosto,

obracím se na Vás ve věci pana A. B. (dále také „stěžovatel“), který ve svém podnětu namítal diskriminaci ze strany města Moravské Budějovice (dále také „město“). Uvedl, že město při rozhodování o jeho žádosti o pronájem obecního bytu nezohledňuje zdravotní postižení jeho nezletilého syna a jeho samotného. Rodina stěžovatele se nacházela v těživé situaci, která měla neblahý vliv na zdravotní stav nezletilého C., který trpí autismem. **Proto bych Vám chtěla poděkovat, že se město rozhodlo rodině pomoci a našlo pro ni vhodný byt. Stěžovatel je spokojen, proto jeho věc uzavírám.**

Dovoluji si Vás však seznámit se třemi poznatky vycházejícími ze shromážděných informací.

Vybírání poplatků za podání a prodloužení žádosti o pronájem bytu

Pokrytí nákladů za zpracování žádosti o pronájem městského bytu lze teoreticky považovat za legitimní cíl, poplatek ve výši 500,- Kč za přijetí žádosti a 50,- Kč ročně za prodloužení této žádosti však nemá oporu v zákoně a není přiměřený ani nezbytný.

Obec vystupuje jako veřejnoprávní korporace s majetkoprávní způsobilostí.¹ **Obec nemá zcela srovnatelné postavení s běžným pronajímatelem**, tj. fyzickou či právnickou osobou; jako veřejnoprávní korporace má totiž zákonem svěřeny zvláštní povinnosti nejen vůči „svým“ obyvatelům (občanům), ale i vůči dalším osobám.²

K povinnostem obcí v samostatné působnosti patří úkol pečovat v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o **uspokojování potřeby bydlení**.³

Obecně platí, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.⁴ Tak může obec zavést například některý z místních poplatků, jejichž uzavřený výčet (a další pravidla) zakotvuje zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Zpoplatnění přijetí či prodloužení žádosti o nájem obecního bytu zákony nepředpokládají.

Rovněž není pochyb o právu kteréhokoliv subjektu podmínit poskytnutí svého zboží či s lužeb zaplacením navržené ceny (poplatku). Prodávající ani kupující však nesmí zneužít svého

1 Postavení obcí vymezuje čl. 101 odst. 3 Ústavy České republiky a ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

2 Práve m na rovné zacházení v oblasti obecního bydlení se zabýval již JUDr. Ota kar Motejl v Doporučení veřejného ochránce práv k naplnění práva na rovné zacházení s žadatelem o pronájem obecního bytu ze dne 9. března 2010, dostupné z http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/DISKRIMINACE/Doporuceni/Obecni_byty.pdf

3 ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

4 čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod

výhodnějšího hospodářského postavení⁵ k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.⁶ Důležité rovněž je, že pokud zájemce o určité zboží nebo službu nesouhlasí s nabízenou cenou, může se obrátit na konkurenci na daném trhu.

Město prostřednictvím správcovské společnosti MAME Moravské Budějovice, s. r. o., vybírá za podání žádosti o pronájem městského bytu poplatek ve výši 500,- Kč a za následné prodloužení žádosti ve výši 50,- Kč ročně. Tyto poplatky mají podle Vašeho vyjádření sloužit k pokrytí nákladů spojených se zpracováním žádosti a její evidencí v seznamu. Poplatky město stanovilo prostřednictvím pravidel pro přidělování nájemních bytů, které nemám k dispozici, protože jste mi je nezaslal a na internetových stránkách je město nezveřejnilo.

Obec není standardním pronajímatelem – jedním z jejích úkolů je uspokojování potřeby bydlení svých občanů. Ve věci nájmu bytu se na obec obracejí zejména zranitelní zájemci o bydlení, pro něž je obtížné uspět na trhu bydlení. Nepochybuji ani o tom, že se nabídka ostatních pronajímatelů liší co do výše nájemného, nežádají však nenávratný poplatek za zpracování nebo „udržování“ žádosti bez ohledu na výsledek.

S vybíráním poplatků za podání a prodloužení žádosti o pronájem bytu jsem se setkala poprvé a **jsem přesvědčena o nepřipadnosti a nepřiměřenosti poplatku.**

Potenciální nepřímo diskriminační dopad zpoplatnění žádosti

Nelze vyloučit, že zpoplatnění žádosti a jejího prodloužení bude hůře dopadat na některé skupiny osob vymezené antidiskriminačním zákonem,⁷ například osoby se zdravotním postižením, seniory či matky samoživitelky.

Na oblast přístupu k bydlení, pokud je nabízeno veřejnosti, se vztahuje antidiskriminační zákon.⁸ Kromě diskriminace přímé⁹ upravuje i diskriminaci nepřímou, kterou se rozumí takové **jednání nebo opomenutí, kdy na základě zdánlivě neutrálního ustanovení, kritéria nebo praxe je z některého z chráněných důvodů¹⁰ osoba znevýhodněna oproti ostatním.** Nepřímou diskriminací není, pokud toto ustanovení, kritérium nebo praxe je objektivně odůvodněno legitimním cílem a prostředky k jeho dosažení jsou přiměřené a nezbytné.¹¹

Pokrytí nákladů spojených s evidencí tak sice lze považovat za legitimní cíl, výběr peněz od žadatelů o pronájem bytu však nedostojí požadavkům přiměřenosti a nezbytnosti.

5 ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů:

„Výhodnější hospodářské postavení podle odstavce 3 má prodávající nebo kupující, který s jednáva ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.“

6 ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

7 zákon č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů

8 ustanovení § 1 odst. 1 písm. j) antidiskriminačního zákona

9 Podle ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona se přímou diskriminací rozumí takové jednání, včetně opomenutí, kdy se s jednou osobou zachází méně příznivě, než se zachází nebo zacházelo nebo by se zacházelo s jinou osobou ve srovnatelné situaci, a to z některého z chráněných důvodů.

10 K těmto důvodům patří rasa, etnický původ, národnosti, pohlaví (včetně rodičovství, těhotenství a pohlavní identifikace), sexuální orientace, věk, zdravotní postižení, náboženské vyznání, víra či světový názor.

11 ustanovení § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona

Toto opatření není přiměřené, protože není jasné, jaké náklady společnosti MAME Moravské Budějovice, s. r. o., vznikají. Z poskytnutých informací je zřejmé, že žádost vyplňuje žadatel sám a přikládá k ní potřebné přílohy. Žadatelé navíc nemají žádnou záruku, že jejich žádosti město vyhoví, protože poptávka výrazně převyšuje nabídku. Vzhledem k tomu, že mi není známo, že by jiná města a obce samy či prostřednictvím svých správcovských společností vybíraly podobné „poplatky“, nelze je považovat ani za nezbytné.

Město by se mělo starat o osoby nacházející se v těživé životní situaci. Pro tyto osoby může být stanovený „poplatek“ překážkou, přičemž nelze vyloučit, že toto opatření bude dopadat hůře zejména na skupiny osob vymezené některou z charakteristik chráněných antidiskriminačním zákonem, například osoby se zdravotním postižením, seniory, matky samoživitelky apod.

Netransparentnost postupu města při nakládání s jeho majetkem

Podmínky pro přístup k obecnímu bydlení musejí být transparentní a informace o pravidlech pro přidělování bytů musejí být veřejnosti volně dostupné.¹²

Z Doporučení veřejného ochránce práv k naplňování práva na rovné zacházení s žadateli o pronájem obecního bytu vyplývá, že postup při přidělování bytů může podléhat určitým kritériím, která však nesmí být diskriminační. Pokud obec pravidla pro přidělování bytů má, měla by tato pravidla být veřejnosti dostupná a měla by být dostatečně transparentní.

Město pravidla zpřístupnilo tak, že jsou k nahlédnutí v kanceláři společnosti MAME Moravské Budějovice, s. r. o. To nelze považovat z hlediska požadavku transparentnosti za dostatečné; pravidla pro přidělování bytů by měla být dostupná komukoli také na internetových stránkách města.

Závěr

Vážený pane starosto, ještě jednou Vám děkuji, že město přidělilo rodině stěžovatele byt. Jsem přesvědčena, že tento krok povede k významnému zvýšení kvality života rodiny.

Dovoluji si Vám však doporučit,¹³ aby město upustilo od praxe, kdy zpoplatňuje přijetí a prodloužení žádosti o pronájem městského bytu, a aby zveřejnilo pravidla pro přidělování bytů na svých internetových stránkách.

Budu Vám vděčná, když mě budete informovat o dalším postupu města v této věci **do 30 dnů od doručení tohoto dopisu.**

Děkuji Vám za spolupráci a jsem s pozdravem

Mgr. Anna Šabatová, Ph.D., v. r.
veřejná ochránkyně práv
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

¹² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, www.nsoud.cz.

¹³ podle ustanovení § 21b písm. c) zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů