

**Veřejná ochránkyně práv**  
**Mgr. Anna Šabatová, Ph.D.**

V Brně dne 18. prosince 2015  
Sp. zn.: 7071/2014/VOP/VB

Vážený pane D.,

ráda bych Vás informovala o svých závěrech ve věci namítané diskriminace v přístupu k obecnímu bydlení ve městě X. a k bydlení na soukromém trhu nabízeném skrze realitní kanceláře. Po prošetření věci a pečlivém uvážení jsem dospěla k závěru, že se **nepodařilo jednoznačně prokázat, že jste se stal obětí diskriminace.**

V části Vašeho podnětu, která se týkala postupu Rady města X. při rozhodování o Vaší žádosti na pronájem obecního bytu, jsem vydala zprávu, kterou Vám zasílám přílohou tohoto dopisu. Nepodařilo se jednoznačně prokázat, že by se Rada města X. dopustila diskriminace. Na základě Vašeho podnětu jsem ale zjistila, že **město X. nemá žádná pravidla pro přidělování obecních bytů, což je v rozporu s principem předvídatelnosti a otevřenosti veřejné správy<sup>1</sup>.** Zprávu jsem zaslala primátorovi města X. panu A. B. s doporučením přijmout zmiňovaná pravidla, a udělat tak přidělování bytů transparentním.

Nyní mi dovoluje vyjádřit se k druhé části Vašeho podnětu, která se týkala namítané diskriminace při hledání bydlení na soukromém trhu skrze realitní kanceláře.

### **Popis skutkových okolností**

Ve svém podnětu jste namítal diskriminační jednání ze strany realitní kanceláře AAA, s. r. o., se sídlem aaa, a realitní kanceláře BBB, a. s., se sídlem bbb, u kterých jste poptával pronájem bytu.

V případě realitní kanceláře AAA jste se telefonicky domluvil na prohlídku bytu. Při osobním setkání ale realitní makléřka změnila svůj přístup a chovala se neprofesionálně. Následně Vás kontaktovala správkyň bytu, která Vám sdělila, abyste si našel jiné bydlení. Jako důvod uvedla špatnou zkušenost s Romy.

V případě realitní kanceláře BBB jste byl odmítnut již při telefonickém hovoru, kdy se Vás zaměstnankyně kanceláře přímo zeptala, zda jste Rom. Po kladné odpovědi Vám sdělila, že Romům byty pronajímat nemohou.

Z Vašeho tvrzení se zdá, že jste se stal obětí diskriminace, jelikož realitní kanceláře s Vámi zacházely méně příznivě na základě Vaší etnicity. Takové jednání zakazuje antidiskriminační zákon.<sup>2</sup> Zabývala jsem se proto jejích postupem.

### **Průběh vyřizování Vašeho podnětu**

Proti diskriminačnímu jednání realitních kancelář byste se mohl bránit podáním antidiskriminační žaloby k soudu. Svá tvrzení před soudem však musíte podložit důkazy (např. audio nahrávkou, výpovědí svědka, e-mailovou komunikací nebo jinými písemnými podklady). Pro výše uvedené jednání realitních kancelář AAA a BBB jste neměl žádné důkazy.

---

<sup>1</sup> Principy dobré správy vycházejí z § 1 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv a jejich přesné vymezení je dostupné z <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/principy-dobre-spravy/>.

<sup>2</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Z toho důvodu jsem Vám doporučila spolupráci s neziskovou organizací poradna Y. (dále jen „Poradna“), která s Vámi provedla tzv. situační testování<sup>3</sup> u šesti realitních kancelářích s cílem dodatečně získat důkazní materiál diskriminačního jednání.

Mimo situační testování provedené s Vámi Poradna realizovala také testování s jiným romským figurantem, který měl zájem o pronájem bytů nabízených třemi dalšími realitními kancelářemi. Poradna výsledky testování vyhodnotila jako diskriminaci a podala podnět k České obchodní inspekci (dále jen „ČOI“). Za diskriminační jednání může ČOI uložit realitním kancelářím pokutu.<sup>4</sup>

### **Nahrávky ze situačního testování**

Poradna s Vámi provedla telefonáty do šesti realitních kancelářích – CCC, DDD, EEE, FFF, GGG a HHH. Nyní zhodnotím jednotlivé nahrávky.

**CCC** – makléřka k Vašemu dotazu, zda nevádí, že jste Rom, uvedla, že nevádí. O diskriminaci se nejedná.

**DDD** – zaměstnankyně kanceláře k Vašemu dotazu, zda můžete byt dostat i pokud jste Rom, uvedla, že v tomto není ve většině případů problém a že detaily k pronájmu poskytne konkrétní makléř. O diskriminaci se nejedná.

**EEE** – makléř k Vašemu dotazu, zda by nevádílo, že jste Rom, uvedl, že teoreticky nevádílo, ale že by to asi družstvo neschválilo. Makléř situaci popisuje tak, že byt má vlastníka, ale pronájem bytu mu musí schválit družstvo. Po delším mlčení makléř říká: „Takže to bude už asi všechno, ne?“ Následně k Vašemu dotazu sděluje, že jiný takhle velký byt už nemá, načež ukončujete hovor.

Samotný makléř na začátku uvedl, že romská etnicita by teoreticky neměla být problém. V telefonickém hovoru pouze upozorňuje na potenciální předsudky vůči Romům ze strany bytového družstva.<sup>5</sup> Makléřovo jednání nemá přímé negativní dopady (výslovné odmítnutí pronájmu, odmítnutí prohlídky bytu). Domnívám se, že z tohoto důvodu tato nahrávka není dobrým důkazním prostředkem diskriminace ze strany realitní kanceláře.

**FFF** – makléř na začátku hovoru sděluje, že si majitel vybírá a dotazuje se na zvířata a počet osob. Pod bytem je oční laboratoř/vyšetřovna a vzhledem k tomu, že máte tři děti, tak by to byl problém s hlukem. Majitel chce do bytu maximálně dva lidi staršího věku. Makléř uvádí, že jiný podobně velký byt už nemá. K Vašemu dotazu, zda nevádí, že jste Rom, makléř uvedl, že u tohoto bytu by to majiteli asi vadilo. Upozorňuje na to, že zájemců o byt může být více a asi byste „neprošel“. Makléř říká, že to neovlivní, že může připravit smlouvu, ale majitel mu ji nepodepíše. Obecně dále uvádí, že většinou romská etnicita je problém, ale že mívá i byty, u kterých to nevádí (např. když majitelé bytu jsou cizinci). Uložil si Vaše telefonní číslo a přislíbil, že se Vám ozve, jakmile bude mít vhodnou nabídku. Na závěr makléř sděluje, že v tomto bytě už Romové byli, udělali tam „bordel, dluhy“ a od té doby je majitel bohužel hází

---

<sup>3</sup> Bližší informace o situačním testování jsou dostupné na <http://www.ochrance.cz/diskriminace/pomoc-obetem-diskriminace/situacni-testovani/>.

<sup>4</sup> Pokutu může ČOI uložit na základě § 24 odst. 7 písm. c) zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a její výše může činit až 3.000.000,- Kč.

<sup>5</sup> V případě, že majitel bytu by s pronájmem souhlasil a družstvo by Vás neschválilo, pak by takový postup mohl vzbuzovat podezření na diskriminaci ze strany bytového družstva.

do jednoho pytle. Makléř rozumí Vaší ztížené situaci, ale když dá majiteli smlouvu na stůl, tak mu ji nepodepíše.

Podobně jako v nahrávce s realitní kanceláří EEE chybí v nahrávce s FFF konkrétní negativní následek ze strany makléře. Makléř v hovoru upozorňuje na to, co by mohl být problém (děti<sup>6</sup>, etnicita), ale v zásadě přímo neodmítá Vám své služby poskytnout. Tato nahrávka by mohla být vhodným důkazním prostředkem za předpokladu, že byste trval na prohlídce bytu, nebo sepsání smlouvy, a makléř by následně řekl, že Vás na prohlídku nevezme, nebo smlouvu nesepíše. Domnívám se proto, že ani v tomto případě nahrávka není dobrým důkazním prostředkem diskriminace ze strany realitní kanceláře.

**GGG** – makléř na úvod sděluje, že majitelka bytu chce potvrzení o příjmu. K Vašemu dotazu, zda bude vadit, že jste Rom, makléř uvádí, že bude, majitel má špatné zkušenosti a bohužel si to nepřeje. Následně Vy hovor s poděkováním ukončujete. Opět se domnívám, že nahrávka není vhodný důkaz diskriminace ze strany realitní kanceláře, jelikož netrváte na zprostředkování a makléř výslovně neodmítá poskytnout své služby.

**HHH** – makléřka momentálně nemá v nabídce byt 3+1, má pouze 2+1. K Vašemu dotazu, zda vadí, že jste Rom, uvedla, že to vadí. Následně se ptá, zda jste zaměstnaný. Makléřka má od majitele pokyn, aby nájemce měl pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Nechce totiž, aby nájem byl placený z dávek. K Vašemu dotazu, zda by Vám byt nedali, když máte pracovní smlouvu na dobu určitou, makléřka uvedla, že to nedokáže říct a že by se musela zeptat majitele. Následně s poděkováním hovor ukončujete.

Přestože makléřka na začátku hovoru uvedla, že by vadilo, že jste Rom, v závěru již sděluje, že by se musela zeptat majitele bytu na možnost pronájmu osobě s pracovní smlouvou na dobu určitou. Makléřka tedy opět výslovně neodmítá poskytnout své služby, pouze upozorňuje na možná úskalí. Domnívám se, že ani tato nahrávka by nebyla vhodným důkazním prostředkem pro účely soudního řízení.

## Závěr

Vážený pane D., plně rozumím tomu, že vyhýbavé odpovědi realitních makléřů, které se na nahrávkách objevily, mohou pro Vás být stejně nepříjemné jako výslovné odmítnutí pronájmu; navíc když výsledek hovorů je prakticky stejný jako kdybyste byl odmítnutý přímo – byt Vám nepronajali. **Telefonáty s makléři realitních kanceláří EEE, FFF, GGG a HHH rozhodně považují za sporné.** Makléř by měl po obdržení diskriminačního pokynu upozornit majitele bytu, že se dopouští navádění k diskriminaci<sup>7</sup>, a že takovým pokynem se nebude řídit. Nikoli naopak, jak tomu bylo v nahrávkách, kdy makléř upozorňuje Vás, že majiteli se Vaše romská etnicita nemusí líbit.

V rámci pomoci obětem diskriminace ale musím zvážit veškeré aspekty případu a stěžovateli doporučit, nebo nedoporučit obranu soudní cestou. Obávám se, že výše uvedené nahrávky by soud nepovažoval za dostatečný důkaz diskriminačního jednání ze strany realitních kanceláří. A to z toho důvodu, že neobsahují přímý důsledek nepříznivého zacházení s Vaší osobou, např. výslovné odmítnutí pozvání

---

<sup>6</sup> V případě, že by pronájem nebylo možné zprostředkovat pouze z důvodu, že máte děti, pak by se mohlo jednat o diskriminaci na základě pohlaví, podkategorie diskriminace na základě otcovství dle § 3 odst. 4 antidiskriminačního zákona.

<sup>7</sup> Ustanovení § 4 odst. 5 antidiskriminačního zákona.

na prohlídku. Za **těchto okolností a za použití výše uvedených nahrávek Vám podání antidiskriminační žaloby nemohu doporučit**. Nechci Vás vystavit riziku, že byste neunesl důkazní břemeno a po prohraném soudním sporu byste musel uhradit soudní náklady protistrany.

Domnívám se, že při testování chyběl zásadní krok – dotázat se na konci hovoru, zda byste mohl (i přesto) přijít na prohlídku poptávaného bytu. V případě, že by Vám makléř následně prohlídku bytu odmítl, jednalo by se o dostatečný důkaz diskriminace ze strany realitní kanceláře. **Ujišťuji Vás, že toto své hodnocení sdělím i Poradně, která situační testování zaštiťovala**. Pevně věřím, že podobné pochybení se v případném dalším situačním testování s jinými figuranty a jinými realitními kancelářemi již nebude opakovat.

Konečné rozhodnutí, zda se obrátíte s celou záležitostí na soud, záleží na Vás. Nahrávky můžete zkontrolovat s advokátem a poradit se s ním o dalším postupu.

Budete-li se chtít k obsahu zprávy nebo tohoto dopisu vyjádřit, učiňte tak, prosím, do **30 dnů** od doručení. Můžete tak učinit buď písemně s odkazem na shora uvedenou spisovou značku, nebo můžete kontaktovat pověřenou zaměstnankyni Kanceláře veřejného ochránce práv Mgr. Veroniku Bazalovou, a to buď na telefonním čísle 542 542 254, nebo na e-mailové adrese [veronika.bazalova@ochrance.cz](mailto:veronika.bazalova@ochrance.cz).

S pozdravem

## **Přílohy**

Zpráva o šetření

Nahrávky situačního testování – 1xCD

Údolní 39  
602 00 Brno  
tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112