

Posouzení námitky věkové diskriminace v přístupu k městskému bydlení

Obrátil se na mě pan A. (stěžovatel), který se neúspěšně ucházel o městský byt v Rychnově nad Kněžnou (město). Domnívá se, že ho město znevýhodnilo kvůli jeho vyššímu věku.

Poskytuji metodickou pomoc obětem diskriminace.¹ Rozhodl jsem se proto prověřit, jestli postup města představuje diskriminaci.

A. Shrnutí závěrů

Pokud žadatel podá žádost o městský byt, neznamená to automaticky, že souhlasí s pravidly pro přidělování bytů. **I když stěžovatel podal žádost o byt dobrovolně, může se proti diskriminaci bránit.**

Postup města Rychnov nad Kněžnou byl přímo diskriminační z důvodu věku a nepříznivě dopadl i na stěžovatele. Město chtělo podpořit nově příchozí pracovníky průmyslové zóny a zvýšit počet obyvatel s trvalým pobytem ve městě tím, že bodově zvýhodní žadatele o městský byt v bytovém domě Mírová – nad Billou (BD) ve věku do 35 let. Cíle města byly legitimní a bodové zvýhodnění lidí do 35 let bylo způsobilé těchto cílů dosáhnout, tudíž bylo přiměřené. Nebylo ale nezbytné, protože podmínka trvalého pobytu na adrese nájmu a bodové zohlednění typu zaměstnání žadatele poskytovalo městu dostatečnou záruku, že se naplní sledovaný cíl.

Městu doporučuji, aby nevyužívalo pro výběr žadatelů o městské byty metody, které znevýhodňují zájemce ve středním či vyšším věku (nejde-li o startovací byty či jiné typy bydlení, které jsou ze své podstaty určené pro podporu mladých lidí a rodin).

B. Skutková zjištění

B.1 Informace od stěžovatele

Stěžovatel (nar. xxx) podal na jaře 2023 společně s manželkou žádost o městský byt v BD. Byt nezískal a domnívá se, že šlo o diskriminaci. Vychází z kritérií, podle kterých město hodnotilo žadatele. Žadatelé ve věku 18–35 let obdrželi o 2 body více než žadatelé nad 35 let. Stěžovatel se domnívá, že jeho šance získat byt byla významně snížena kvůli tomu, že nespadá do věkové kategorie 18–35 let.

Město podle stěžovatele porušuje pravidla dotačního programu, díky kterému financovalo výstavbu domu s nájemními byty. Pravidla dotačního programu totiž uvádějí, že město musí vybírat nájemce za otevřených a nediskriminačních podmínek. Stěžovatel se obrátil na Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), které neshledalo postup města diskriminační. Město podle MMR naplnilo hlavní cíl dotačního programu: *zvýšením počtu nájemních bytů určených pro trvalé bydlení přispět ke zlepšení životních*

1 Ustanovení § 21d odst. 1 písm. a) zákona č. 349/1999 Sb., veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

podmínek v obcích, které se bez potřebné infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly. Zároveň MMR poukázalo na skutečnost, že nastavená kritéria umožňují přidělení bytu všem věkovým skupinám (kromě osob mladších 18 let), pouze přiřazeným bodovým ohodnocením zohledňují věk zájemců, kteří jakožto žadatelé lépe harmonují s cíli a smyslem tohoto konkrétního programu.²

Dne 15. února 2024 si stěžovatel sjednal schůzku s tajemnicí bytové komise B. na Městském úřadě Rychnov nad Kněžnou. Z této schůzky si pořídil zvukový záznam. Na schůzce se dotazoval na kritérium věku žadatele o městský byt. Na tuto otázku paní B. podle nahrávky odpověděla stěžovateli: „Musíš uznat, že jste na tyhle kritéria starý. Jeli jsme podle toho, co bylo ve vládě, a to bylo pro mladý rodiny. Kdyby to nebylo takhle specifikovaný, tak to mohl být barák plný důchodců, a to by se ti asi taky nelíbilo.“

B.2 Vyjádření města Rychnov nad Kněžnou

Oslovil jsem starostu města Ing. Jana Skořepu, aby se k věci vyjádřil. Pokud jsou podmínky pro získání bytu jasně formulované, uchazeč se s nimi může předem seznámit a dobrovolně podá žádost, má se podle starosty za to, že s podmínkami souhlasí.

Starosta nesouhlasí s tvrzením stěžovatele, že jde o diskriminaci. Zdůraznil, že věk nebyl jediným kritériem pro bodování. Body se počítaly a někteří žadatelé, kteří dostali za věk stejné nebo nižší bodové hodnocení, se umístili v pořadí nad stěžovatelem. Podle starosty může nastat situace, kdy o byt žádá dvojice ve věku 50 a 20+ let a získají pouze 2 body za věk (součet věku nad 70 let). Tím se tato hypotetická dvojice dostane do stejné situace jako stěžovatel a jeho manželka, přestože by jeden ze žadatelů byl mladšího věku. Z této logiky podle starosty vyplývá, že kritéria pro výběr nájemců nezvýhodňují žadatele ve věku 18–35 let.

Starosta dále uvedl, že BD vznikl na základě dotační výzvy na výstavbu bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou. Cílem města bylo zvýšit počet obyvatel s trvalým pobytem ve městě. Podle starosty lze nárůst obyvatel očekávat především u žadatelů do 35 let nebo u páru při součtu věku do 70 let.

Starosta zdůraznil, že tato výběrová kritéria platí pouze pro dva bytové domy, na které město čerpalo dotaci (celkově 32 bytů). Město podle něj disponuje dalšími 462 byty, pro které se bodování na základě věku neuplatní. V tomto ohledu odkázal na usnesení rady města ze dne 13. března 2014, č. 161/2014, které se však podle veřejně dostupných podkladů vztahuje pouze ke startovacím bytům.

Vyjádření paní B. na zvukové nahrávce vysvětluje starosta tím, že se se stěžovatelem již několik let znají. V případě osobní známosti je konverzace úředníků a občanů méně

² Vyjádření ředitele odboru kontrolních činností MMR Ing. Bc. Michala Sklenáře ze dne 23. ledna 2025, sp. zn. SZ-580/96/2025.

formální. Starosta upozornil, že pracovnice jednala pod tlakem, který na ni i ostatní pracovníky úřadu stěžovatel vyvíjí. Vedení města ale udělilo pracovníci výtku.

Starosta mi také poskytl doplňující informace k výběru nájemců bytů, o které usiloval stěžovatel. **Z dat vyplývá, že město přidělilo 8 bytů o dispozici 2kk žadatelům, kteří získali za svůj věk 4, případně 3 body. To znamená, že žadatelem byla buď jedna dospělá osoba ve věku do 35 let, nebo 2 dospělé osoby v souhrnném věku do 70 let.** Stěžovatel s manželkou se umístili na 25. místě z celkového počtu 35 žadatelů.

Také v případě 8 bytů o dispozici 3kk uspěli žadatelé mladšího věku, přičemž vždy se jednalo o páry v souhrnném věku do 70 let. Stěžovatel s manželkou se umístili na 34. místě z celkového počtu 41 žadatelů.

B.3 Kritéria pro výběr nájemců městských bytů

Rada města Rychnov nad Kněžnou schválila dne 15. března 2023 kritéria pro výběr nájemců městských bytů v lokalitě Mírová.³ Město financovalo výstavbu městských bytů z dotačního programu MMR zaměřeného na podporu nově příchozích pracovníků do průmyslové zóny.⁴ Tento cíl je vymezen jako rozvoj nájemního bydlení v území s rychle rostoucí nabídkou pracovních příležitostí. Indikátorem naplnění programu je přírůstek trvale žijících obyvatel. Pravidla dotačního programu nestanovují preferovaný věk nájemců městských bytů.

C. Právní hodnocení

C.1 Souhlas žadatele s podmínkami nájmu městského bytu

Antidiskriminační zákon zakazuje věkovou diskriminaci v oblasti přístupu k bydlení nabízenému veřejnosti.⁵ Tento zákaz musí dodržovat i obec, pokud pronajímá byty.⁶ Existují případy, kdy je možné s lidmi zacházet na základě věku nerovně (tzv. přípustné rozdílné zacházení).⁷ Souhlas s nerovným zacházením ale mezi těmito výjimkami není.

Diskriminace zpravidla zasahuje do lidské důstojnosti, protože znamená horší zacházení kvůli znakům, které člověk nemůže ovlivnit (např. etnický původ, věk, zdravotní postižení). Právo na zachování lidské důstojnosti je lidským právem, které

3 Usnesení Rady města Rychnov nad Kněžnou č. 135/2023, ze dne 15. března 2023; dostupné na <https://www.rychnov-city.cz/nabidka-bytu-rychnov-nad-kneznou/d-24077> [cit. 2025-11-25].

4 Ministerstvo pro místní rozvoj. Podprogram 117D161. Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou; dostupné na <https://mmr.gov.cz/getmedia/6b03712e-9909-4030-8960-ecb0e4457824/117D161-Vystavba-bytu-v-oblastech-se-SPZ-2020.pdf.aspx?ext=.pdf> [cit. 2025-11-25].

5 Ustanovení § 1 odst. 1 písm. j) zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon).

6 Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze. Výzkum veřejného ochránce práv 2020; dostupné na https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf [cit. 2025-11-25].

7 Ustanovení § 7 antidiskriminačního zákona.

je nezadatelné a nezczizitelné.⁸ Případná dobrovolnost podle Nejvyššího správního soudu nehraje roli, protože lidské důstojnosti se nelze vzdát.⁹

Starosta města mi sdělil, že podmínky pro získání bytu byly jasně formulované. Pokud uchazeč podává dobrovolně žádost, podle něho to znamená, že s nimi souhlasí.

Neztotožňuji se s tím, že podání žádosti o byt představuje souhlas s úplným zněním pravidel pro přidělování městských bytů. Domnívám se, že z podání žádosti lze vyčíst pouze to, že žadatel má zájem získat byt do nájmu. Pokud stěžovatel podal žádost o byt, neznámá to, že souhlasí s podmínkami bodového hodnocení na základě věku. **I když podal žádost o byt dobrovolně, může se bránit proti diskriminaci.**

C.2 Rozdílné zacházení z důvodu věku

Přímá diskriminace je jednání, kdy se s jednou osobou zachází méně příznivě než s jinou osobou ve srovnatelné situaci, a to mimo jiné z důvodu věku.¹⁰ Už jsem zmínil, že zákon zakotvuje výjimky ze zákazu diskriminace. Diskriminací z důvodu věku není rozdílné zacházení, pokud je odůvodněno legitimním cílem a prostředky k jeho dosažení jsou přiměřené a nezbytné.¹¹

Město vymezilo několik kritérií, podle kterých bodovalo žadatele o byty v domě Mírová: věk uchazeče, počet dětí, zaměstnání a potřeba bezbariérového bytu. Stěžovatel obdržel za svůj věk nižší bodové hodnocení než uchazeči ve věkové skupině 18–35 let. Jeho šance na získání bytu tím byla výrazně snížena. Z dat poskytnutých městem vyplynulo, že byt v BD získali především uchazeči ve věku do 35 let.

Souhlasím se starostou, že se o byt mohla hypoteticky přihlásit také vícegenerační dvojice, např. rodič a dospělý potomek. Z poskytnutých dat to nejsem schopen zjistit. Je ale zjevné, že žádost jednotlivce do 35 let ohodnotilo o 2 body více než žádost jednotlivce ve věku nad 35 let. Stejně tak více bodů získala dvojice žadatelů v souhrnném věku do 70 let než starší dvojice žadatelů.

Není tedy pochyb o tom, že zvolená kritéria znevýhodnila žadatele vyššího věku.

Rozdílné bodování žadatelů podle věku představuje méně příznivé zacházení.

Proto je podle zákona nutné posoudit, jestli bylo rozdílné zacházení přípustné. Budu se zabývat otázkou, jestli zvoleným řešením město sledovalo legitimní cíl a zda použilo přiměřené a nezbytné prostředky pro dosažení tohoto cíle.

C.2.1 Legitimní cíl

Obce a města v samostatné působnosti pečují o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, včetně potřeby bydlení. Při plnění tohoto úkolu postupují

8 Článek 1 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

9 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. října 2013, č. j. 1 As 46/2013-44; dostupné na nssoud.cz [cit. 2025-11-25].

10 Ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona.

11 Ustanovení § 7 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi.¹² Obec či město mají také povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.¹³

Starosta ve své odpovědi uvedl důvody pro věkové rozlišování žadatelů, které spolu navzájem úzce souvisejí:

- podpora nově přichozích pracovníků do průmyslové zóny,
- zvýšení počtu obyvatel s trvalým pobytem ve městě.

Město chtělo naplnit záměr dotačního programu, ze kterého se výstavba financovala – „zvýšit počet nájemních bytů určených pro trvalé bydlení a přispět ke zlepšení životních podmínek v obcích, které se bez potřebné infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly“. Cílo na zájemce o bydlení, kteří našli pracovní příležitost v průmyslové zóně a chtěli se usadit v Rychnově nad Kněžnou. To potvrzuje i zvolený indikátor pro naplnění projektu, kterým byl přírůstek trvale žijících obyvatel.

Z dat vyplývá, že své bydliště nejčastěji mění lidé ve věku 30–34 let. Tento demografický trend můžeme sledovat od roku 2021, zatímco předtím převládala věková skupina 25–29 let.¹⁴

Nárůst obyvatel znamená pro město více prostředků z rozpočtového určení daní, a tím také více příležitostí pro rozvoj města. Pokud bylo cílem města přilákat nové občany, kteří budou mít možnost získat městský byt a najdou příležitost k pracovnímu uplatnění, má jeho postup rozumné odůvodnění. **Snaha o zvýšení počtu občanů s trvalým pobytem ve městě v souvislosti s podporou nových pracovníků průmyslové zóny, podle mého hodnocení, představuje legitimní cíl.**

C.2.2 Přiměřenost

Diskriminací není rozdílné zacházení, pokud se k dosažení cíle zvolí přiměřené prostředky.¹⁵ Klíčovou otázkou při posuzování přiměřenosti je, jestli je opatření vhodné, aby bylo možné naplnit cíl.¹⁶

Město využilo dotační program k výstavbě 16 bytů, které následně pronajalo. Žadatelé se museli zavázat, že budou mít po celou dobu nájmu trvalý pobyt v Rychnově nad Kněžnou na adrese nájemního bytu. Pokud by si trvalý pobyt nepřehlásili, město by s nimi neuzavřelo smlouvu o nájmu.¹⁷

12 Ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

13 Ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích.

14 Český statistický úřad. Vývoj obyvatelstva České republiky, Migrace. Tab. 6.7 Vnitřní migrace podle pohlaví a věku v letech 2015 a 2019–2024; dostupné na <https://csu.gov.cz/docs/107508/cc2325d0-8615-6754-f69a-9a2981aa918d/1300692506.pdf?version=1.1> [cit. 2025-11-26].

15 Ustanovení § 7 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

16 Posouzení veřejného ochránce práv ze dne 15. dubna 2025, sp. zn. 5495/2024/VOP; eso.ochrance.cz.

17 Rychnov nad Kněžnou. Nabídka bytů. Vzor nájemní smlouvy; dostupné na https://www.rychnov-city.cz/assets/File.ashx?id_org=14410&id_dokumenty=24082 [cit. 2025-11-26].

Rozdílné bodové hodnocení na základě věku vedlo k naplnění cíle, které si město stanovilo. **Město proto zvolilo přiměřený prostředek k naplnění svého cíle.**

C.2.3 Nezbytnost

Diskriminací není rozdílné zacházení, pokud se k dosažení cíle zvolí nezbytné prostředky.¹⁸ Jestliže existuje jiné řešení, které by bylo stejně vhodné pro dosažení cíle, avšak méně omezující, je nutné mu dát přednost.¹⁹ Ptáme se, jestli rozdílné zacházení s uchazeči o bydlení na základě věku bylo nezbytné, aby město dosáhlo svého cíle.

Už jsem uvedl, že lidé ve věku 30–34 let mění své bydliště nejčastěji. Zároveň z dat můžeme zjistit, že pracující ve věku 45–59 let jsou v národním hospodářství zastoupeni více než pracující ve věku 30–44 let. Mění se demografická struktura obyvatelstva má vliv na postupný přesun pracujících do vyšších věkových skupin.²⁰ Pracovní mobilita je v Česku stále velmi nízká, především mezi zaměstnanci vyššího věku, což omezuje jejich možnosti postupu v kariéře a zvýšení mzdy. Lidé ve vyšším věku uvádějí diskriminaci jako jednu z hlavních překážek, proč nemění zaměstnání.²¹

Domnívám se, že stát i samospráva musejí při tvorbě svých politik zohledňovat posun demografické situace. Veřejná správa by neměla klást zbytečné překážky mobilitě občanů – ať už jde o změnu bydliště, či práce. Naopak by svou praxí měla motivovat i soukromé zaměstnavatele či pronajímatele, aby se nerozhodovali podle předsudků a stereotypů.

Pravidla dotačního programu, kterým město financovalo výstavbu bytového domu, neuvádějí preferovaný věk nájemců. Město přesto v lokalitě Mírová – nad Billou bodově zvýhodnilo žadatele do 35 let a dvojice, které měly v součtu do 70 let. Současně podmínilo uzavření nájemní smlouvy přihlášením trvalého pobytu na nové adrese. Dále bodově zvýhodnilo uchazeče o byt, kteří měli:

- zaměstnání potřebné pro chod průmyslové zóny včetně profesí nutných pro chod kritické infrastruktury a služeb (podle hodnocení výběrové komise),
- nezletilé děti.

Jsem si vědom toho, že mladí lidé mohou mít obecně nižší příjmy, a tedy také ztížený přístup ke komerčním nájůmům. Proto vítám, že řada měst využívá v bytové politice

18 Ustanovení § 7 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

19 Tomšej, J. Polák, P., Koldinská, K., Presserová, P. Antidiskriminační zákon a související předpisy. Praktický komentář, s. 77. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017.

20 Český statistický úřad. Zaměstnanost a nezaměstnanost v ČR podle výsledků výběrového šetření pracovních sil – 3. čtvrtletí 2025; dostupné na https://csu.gov.cz/docs/107508/ccde308a-990f-e86d-d99d-0a187598718e/czam111825_analyza.pdf?version=2.0 [cit. 2025-11-26].

21 OECD (2025). Promoting Better Career Mobility for Longer Working Lives in Czechia, Ageing and Employment Policies, OECD Publishing, Paris; dostupné na https://www.oecd.org/en/publications/promoting-better-career-mobility-for-longer-working-lives-in-czechia_dd8eafc2-en/full-report/career-mobility-in-czechia-current-trends-and-key-areas-for-policy-action_aef119b3.html#section-d1e967-239d38016b [cit. 2025-11-26].

nástroje pro podporu mladých lidí a rodin s dětmi.²² Město ale podpořilo žadatele z řad mladých rodin už tím, že bodově zvýhodnilo domácnosti s nezletilými dětmi. Lidé do 30 let se navíc mohou ucházet i o startovací byty, které město nabízí zájemcům ve věku 18–30 let.²³

Podmínka trvalého pobytu na adrese nájemního bytu a bodové zvýhodnění typu zaměstnání poskytují městu dostatečnou záruku, že se naplní sledovaný cíl. **Jsem proto přesvědčen, že zvolené věkové rozlišování uchazečů o městské byty nebylo nezbytné k tomu, aby město dosáhlo požadovaných cílů.** Město omezilo šanci uchazečů starších 35 let získat městský byt, přestože ti také mohli mít zaměstnání v průmyslové zóně a mohli být ochotní změnit si trvalý pobyt.

Město ne zvolilo pro dosažení svých cílů nezbytné prostředky. Znevýhodnění starších žadatelů o byt bylo přímo diskriminační z důvodu věku. Toto opatření dopadlo nepříznivě také na stěžovatele.

D. Informace o dalším postupu

Své posouzení zasílám starostovi města Rychnov nad Kněžnou a stěžovateli. Žádám, aby se město ve lhůtě 30 dnů od doručení vyjádřilo k mým závěrům.²⁴ Ve stejné lhůtě se může vyjádřit i stěžovatel.

Brno 18. prosince 2025

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

22 Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze. Výzkum veřejného ochránce práv 2020; dostupné na https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf [cit. 2025-11-26].

23 Rychnov nad Kněžnou. Pravidla pro přidělování startovacích bytů ul. Na Drahách čp. 832; dostupné na <https://www.rychnov-city.cz/startbyty/ms-21347/p1=21347> [cit. 2025-11-25].

24 Ustanovení § 21d odst. 2 ve spojení s § 15 odst. 2 písm. c) zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.