



Posouzení námítky diskriminace v přístupu k městskému bydlení

Obrátila se na mně paní A., nar. xxx (stěžovatelka). Po dětské mozkové obrně má těžké postižení pohyblivosti, které se s vyšším věkem zhoršuje. Konkrétně jde o asymetrii dolních končetin, poruchu chůze, slábnutí svalů a problémy s koordinací pohybu. Stěžovatelka je držitelkou průkazu ZTP.

Stěžovatelka získala v roce 2024 městský byt v Tanvaldu, který je pro ni nyní kvůli zhoršujícímu se zdravotnímu stavu nevyhovující. Několikrát žádala město Tanvald o výměnu stávajícího bytu za jiný městský byt, a to bezbariérový. Situaci se zatím nepodařilo vyřešit.

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

A. Shrnutí závěrů

I když stěžovatelka neměla k současnému bytu výhrady v době nastěhování, může žádat o přiměřené opatření v podobě poskytnutí bezbariérového bytu. Potřeba provést přiměřené opatření může nastat náhle v důsledku změny potřeb člověka s postižením.

Z povinnosti přijímat přiměřené opatření neplyne nárok na konkrétní byt. Pokud město nabídlo stěžovatelce dva uvolněné bezbariérové byty, projevilo tím snahu vyhovět jejím požadavkům.

Z poskytnutých podkladů nejsem schopen zjistit, jestli nabízené bezbariérové byty měly vady, které by stěžovatelce s ohledem na její zdravotní stav znemožňovaly byt obývat. Nemohu proto s určitostí vyhodnotit, jestli ji město diskriminovalo.

Vhodným přiměřeným opatřením pro stěžovatelku může být i poskytnutí volného bytu, který sice není bezbariérový, ale splňuje více požadavků na přístupnost podle jejich individuálních potřeb.

Městu doporučuji, aby:

- zahájilo jednání se stěžovatelkou a usilovalo o smírné řešení;
- v souladu s principem předvídatelnosti² veřejné správy systematicky a cíleně zvyšovalo přístupnost městských bytů a odstraňovalo fyzické bariéry;
- stanovilo jasná, přehledná a předvídatelná pravidla pro přidělování městských bytů.

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

2 Veřejný ochránce práv – ombudsman. *Principy dobré správy*. Online; dostupné na <https://www.ochrance.cz/dokument/principy-dobre-spravy/principy-dobre-spravy.pdf> [cit. 2026-02-12].

**B. Skutková zjištění****B.1 Jak situaci popisuje stěžovatelka**

Stěžovatelka uvedla, že žije v městském bytě na adrese yyy v Tanvaldu. Největší problémy jí v bytě působí schod vedoucí do sprchového koutu a prahy ve dveřích. Ve sprše si už přivodila úraz.

Stěžovatelka doložila lékařskou zprávu, podle které její zdravotní stav vyžaduje stabilní a rovný terén bytu. Za dobu, po kterou bydlí v bytě, se podle jejích slov její zdravotní stav výrazně zhoršil, a to především vlivem zakopnutí s prudkým dopadem na chodidla. Nyní se může pohybovat pouze s francouzskými holemi.

Stěžovatelka se obrátila se stížností na městskou společnost odpovědnou za správu bytů B., s. r. o. Ta na žádost stěžovatelky instalovala madlo do sprchy a nové prahy. Stěžovatelka ale nadále považuje celkový stav bytu za špatný.

Stěžovatelka zjistila, že ve stejném domě je volný jiný byt, který je bezbariérový a zrekonstruovaný. Zástupkyně městské společnosti ji dokonce vzala na prohlídku bytu a nabídla jí ho. Ta souhlasila a požádala o výměnu bytu, jednala i přímo se starostou města Tanvald Mgr. Vladimírem Vyhnálkem. Starosta ale její návrh odmítl s tím, že nedává smysl, aby se stěhovala po tak krátké době do jiného bytu.

Stěžovatelka měla o sousední byt zájem, protože byl podle ní přizpůsoben potřebám lidí s postižením. Zaslala mu fotografie koupelny sousedního bytu, ze kterých je patrné, že sprchový kout je ve srovnání s koutem stěžovatelky prostornější a má nové vybavení. Ani v sousedním bytě ale není vstup do sprchy podle fotografie bezbariérový, nýbrž vyvýšený.

Současně stěžovatelka potvrzuje, že jí město nabídlo bezbariérový byt v přízemí domu, ve kterém žije. Podle ní je ale byt dlouhodobě neobsazený, protože se nachází nad sklepem, je velmi studený, vlhký a tmavý. Město se snaží byt pronajmout už léta, ale nikdo o něj nemá zájem. Stěžovatelka uvádí, že tak velký byt ani nepotřebuje.

Stěžovatelka přisvědčila, že jí město nabídlo i bezbariérový byt v bytovém domě zzz. Byt je ale podle ní ve špatném stavu (špinavý a se zničeným vybavením).

Místostarosta Ing. Jan Palme stěžovatelce údajně po mém zapojení do věci svolil, že město upraví jeden z uvolněných bytů podle jejích potřeb. Poté ale podle ní otočil a řekl, že město nemá na rekonstrukci peníze.

Stěžovatelka na základě doporučení města podala novou žádost o byt, který bude lépe vyhovovat jejímu zdravotnímu stavu. Žádost doplnila videozáznamem, ve kterém názorně ukazuje, jaké obtíže musí překonat při výstupu ze sprchového koutu. Z videa je zřejmé, že kvůli vyvýšení sprchového koutu a jedné nepohyblivé noze musí doskočit na podlahu a přidržet se umyvadla. Podle měření stěžovatelky je výška sprchového koutu od podlahy 20 centimetrů.



B.2 Jak situaci popisuje město

Požádal jsem vedení města Tanvald, aby se vyjádřilo k podnětu stěžovatelky. Místostarosta ve svém vyjádření³ upřesnil, že stěžovatelka získala dne 20. března 2024 byt č. X ve 4. podlaží domu. Její byt je podle místostarosty bytem s univerzálním standardem S120. Dům byl zkolaudován v roce 1994.

Stěžovatelka neměla výhrady, když se do bytu stěhovala. Město přesto vyhovělo většině jejích požadavků na úpravu jejího současného bytu. Společnost B., s. r. o., nahradila dveřní prahy nášlapnými lištami a osadila nové dvoukřídlé dveře do sprchového koutu. Pokud by město mělo upravit její byt (včetně přístupu k němu) do bezbariérového standardu, bylo by to pro něj stavebně i finančně velmi náročné.

Dne 12. března 2025 projednala rada města požadavek stěžovatelky na směnu bytu za nově zrekonstruovaný sousední byt č. Y. Rada jej neodsouhlasila především proto, že šlo o byt ve stejném (univerzálním) standardu. Poté byt přidělila jiné žadatelce.

V domě, ve kterém stěžovatelka žije, jsou pouze čtyři bezbariérové byty pro nájemce s omezenou schopností pohybu (bezbariérový standard S150). Město podle místostarosty stěžovatelce nabídlo volný bezbariérový byt v bytovém domě yyy (současné bydliště stěžovatelky) a také v bytovém domě zzz. Byty v tomto domě jsou lépe uzpůsobeny potřebám lidí s pohybovým postižením. Údajně ale nesplňovaly požadavky stěžovatelky na výhled, protože se nacházejí v přízemí domů. Jeden z bytů v bezbariérovém standardu v přízemí domu je volný a stěžovatelka o něj může požádat.

C. Právní hodnocení

C.1 Zdravotní postižení jako zakázaný diskriminační důvod

Antidiskriminační zákon zakazuje diskriminaci v přístupu k bydlení, pokud je nabízeno veřejnosti nebo při jeho poskytování.⁴ Současně zákon vyjmenovává důvody, na základě kterých není možné diskriminovat. Jedním z nich je zdravotní postižení.⁵

Zdravotním postižením zákon rozumí tělesné, smyslové, mentální, duševní nebo jiné postižení, které brání nebo může bránit osobám v jejich právu na rovné zacházení. Musí přitom jít o dlouhodobý stav, který trvá alespoň jeden rok.⁶

Stěžovatelka popsala a lékařskými zprávami doložila dlouhodobé zdravotní omezení, které se projevuje především vážnými problémy s pohyblivostí. Je ženou se zdravotním postižením, jak mu rozumí antidiskriminační zákon.

3 Vyjádření města Tanvald ze dne 8. října 2025, č. j. WOP-42117/2025.

4 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).

5 Ustanovení § 2 odst. 3 antidiskriminačního zákona.

6 Ustanovení § 5 odst. 6 antidiskriminačního zákona.



C.2 Přiměřené opatření v přístupu k bydlení

Lidé s postižením se mohou domáhat přijetí přiměřeného opatření, aby mohli využít služeb určených veřejnosti. Mezi služby určené veřejnosti patří také obecní bydlení, které poskytuje město.⁷

Opatření pro člověka s postižením je přiměřené, pokud nepřiměřeně nezatíží toho, kdo jej má provést. Pokud opatření nepředstavuje nepřiměřenou zátěž, ale druhá strana jej odmítne nebo opomene přijmout, nepřímo tím diskriminuje.⁸

Stěžovatelka dlouhodobě upozorňuje město na fyzické překážky v bytě, které jí brání byt plně využívat. Město v reakci na stížnosti provedlo v bytě úpravy, které ale stěžovatelka nepovažuje za dostatečné. Požaduje po městu, aby jí poskytlo jiný, bezbariérový byt.

Přiměřeným opatřením ve smyslu antidiskriminačního zákona může být uzavření nájemní smlouvy na jiný (bezbariérový) obecní byt, pokud takové opatření není pro obec nepřiměřeně zatěžující.⁹ Zaměřil jsem se proto na posouzení otázky, jestli město diskriminovalo stěžovatelku, když nevyhovělo její žádosti o výměnu bytu.

C.3 Nepřiměřené zatížení

Při rozhodování o tom, zda je konkrétní opatření nepřiměřeně zatěžující, je třeba vzít v úvahu zákonem stanovená kritéria:

- míru užitku, kterou má člověk se zdravotním postižením z realizace opatření;
- finanční únosnost opatření pro stranu, která má opatření provést;
- dostupnost finanční a jiné pomoci k realizaci opatření;
- způsobilost náhradních opatření uspokojit potřeby člověka se zdravotním postižením.¹⁰

C.3.1 Užitek z přiměřeného opatření

Obce hrají klíčovou roli při zajišťování bydlení znevýhodněným skupinám, mezi které patří i stěžovatelka. Potřeba provést přiměřené opatření může nastat náhle a vždy je nutné vycházet z aktuálních potřeb člověka s postižením.

Stěžovatelka doložila, že by pro ni byl bezbariérový byt vhodný. Její potíže s pohyblivostí se postupem času zhoršily a vyžadují úpravy současného uspořádání.

Stěžovatelka může žádat o přiměřené opatření, i když neměla k bytu výhrady v době nastěhování. **Přidělení bezbariérového bytu by mohlo výrazně přispět k tomu, aby se mohla po bytě neomezeně pohybovat.** Také by zamezilo případným dalším úrazům, které mohou ohrozit její zdraví a život.

7 Výzkum veřejného ochránce práv *Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze* ze dne 18. února 2020, sp. zn. 69/2019/DIS; dostupné na [eso.ochrance.cz](https://www.eso.ochrance.cz).

8 Ustanovení § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona.

9 Zpráva veřejného ochránce práv ze dne 25. února 2016, sp. zn. 1307/2014/VOP; [eso.ochrance.cz](https://www.eso.ochrance.cz).

10 Ustanovení § 3 odst. 3 antidiskriminačního zákona.



C.3.2 Finanční únosnost opatření

Klíčovým mezinárodním dokumentem, který upravuje postavení lidí s postižením, je Úmluva OSN o právech osob se zdravotním postižením (Úmluva). Když posuzují diskriminaci lidí s postižením, vycházím proto z účelu a cílů Úmluvy.

Jedním z účelů Úmluvy je zaručit lidem s postižením uplatnění a užívání všech lidských práv a základních svobod na rovnoprávném základě s ostatními.¹¹ Cílem přiměřeného opatření není zvýhodnit lidi s postižením, ale vyrovnat jejich příležitosti, aby měli možnost začlenit se do většinové společnosti.¹²

Města musejí přidělovat byty určené pro lidi s postižením a starší lidi podle potřeb a zdravotního stavu žadatelů, naopak ne podle osobních sympatií. Z povinnosti přijímat přiměřené opatření ale neplyne nárok na konkrétní byt.

Byl bych rád, kdyby všichni lidé s postižením měli přístup k sociálnímu bydlení, pokud jej potřebují. Nedostatek dostupného bydlení je ale v Česku systémovým problémem, který se týká i většinové společnosti.¹³ Tento stav vede k tomu, že zájemci o bydlení musejí často při hledání bydlení slevovat ze svých požadavků, ať už se jedná o standardní obecní, či sociální bydlení.

Město Tanvald disponuje omezeným počtem bezbariérových bytů. V domě na adrese yyy, kde bydlí stěžovatelka, jsou podle vyjádření města čtyři byty pro nájemce s omezenou schopností pohybu. Byty v domě s pečovatelskou službou na adrese zzz jsou podle starosty lépe uzpůsobeny potřebám lidí s pohybovým postižením. Podle veřejně dostupných informací je v domě jeden zcela bezbariérový byt a pět bytů s bezbariérovou koupelnou.¹⁴

Obě strany se shodují na tom, že město stěžovatelce nabídlo dva uvolněné bezbariérové byty. Ta je ale odmítla s odkazem na nevhodné umístění a jejich špatný stav.

Vzhledem k možnostem města se nabídka bezbariérového bytu jeví jako finančně únosné opatření. Rozumím tomu, že nabízené byty mohly mít vady, pro které se stěžovatelka rozhodla nevyužít nabídky města. Z poskytnutých podkladů ale nejsem schopen zjistit, jestli nabízené byty měly vady, které by jí s ohledem na její zdravotní stav znemožňovaly byt obývat. **Pokud by však město využilo zranitelné pozice stěžovatelky a nabídlo jí kvůli tomu horší byt, postupovalo by v rozporu s antidiskriminačním zákonem i Úmluvou.**

11 Článek 1 Úmluvy o právech osob se zdravotním postižením vyhlášené pod č. 10/2010 Sb.

12 Tomšej, J., Polák, P., Koldinská, K., Presserová, P. *Antidiskriminační zákon a související předpisy. Praktický komentář*, s. 78. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017.

13 OECD (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. Online. OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris; dostupné na <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en> [cit. 2026-02-12].

14 Custodium. *Dům s pečovatelskou službou Tanvald*. Onlin; dostupné na <https://www.custodium.cz/zarizeni/dum-s-pecovatelskou-sluzbou-tanvald/> [cit. 2026-02-12].



C.3.3 Dostupnost finanční a jiné pomoci

Město mi neposkytlo informace, ze kterých bych mohl vyhodnotit, zda by přiměřené opatření mohlo stěžovatelce poskytnout díky finanční či jiné pomoci. Protože město disponuje volnými bezbariérovými byty, není tato otázka rozhodující pro můj závěr.

C.3.4 Náhradní opatření

Míru užítka konkrétního přiměřeného opatření může poskytovatel služby vyvážit stejně účinným náhradním opatřením, pokud ho finančně méně zatíží.¹⁵ Vybrané řešení by mělo být výsledkem dialogu o levnější alternativě mezi tím, kdo má přiměřené opatření provést, a člověkem s postižením. Náhradní opatření ale musí mít srovnatelnou účinnost, respektive přinést srovnatelný užitek člověku s postižením.¹⁶

Stěžovatelka shodně s místostarostou uvádí, že město provedlo v bytě několik oprav. Vzhledem k pohybovému omezení jí ale stále činí potíže především schod vedoucí do sprchy. V bytě jsou navíc i po opravách stále vyvýšené prahy, které jí kvůli nemocné noze ztěžují pohyb po bytě.

Pokud by město mělo upravit byt stěžovatelky (včetně přístupu k němu) do bezbariérového standardu (S150), bylo by to podle místostarosty stavebně i finančně velmi náročné. Nesdělil mi, jak finančně náročná by pro město byla pouze částečná rekonstrukce s cílem zvýšit přístupnost bytu. Zároveň uvedl, že byt stěžovatelky splňuje podmínky univerzálního standardu (S120).

Náhradním opatřením může být v posuzovaném případě provedení úprav současného bytu stěžovatelky (konkrétně výměna sprchového koutu). Město také může poskytnout náhradní opatření v podobě poskytnutí jiného, volného bytu ve stejném standardu, který ale splňuje více požadavků na přístupnost.

C.3.4.1 Přístupnost bytu pro stěžovatelku

Přístupnost při užívání stavby je jedním ze základních požadavků na stavby podle stavebního zákona.¹⁷ Přístupnost zahrnuje vytváření podmínek pro samostatné a bezpečné využití staveb lidmi s pohybovým postižením a staršími lidmi, s cílem zajistit bezbariérové užívání.¹⁸

Bližší požadavky stanoví Česká technická norma Přístupnost a bezbariérové užívání.¹⁹ Byt s univerzálním standardem S120 má podle technické normy zohledňovat potřeby osob používajících pomůcky k chůzi (například berle nebo chodítka). V bytě s univerzálním standardem smí být převýšení maximálně 20 milimetrů.²⁰

15 Kvasnicová, J., Šamánek, J. a kol. *Antidiskriminační zákon: Komentář*. Systém ASPI. Wolters Kluwer, 2015 [cit. 2026-02-12].

16 Tomšej, J., Polák, P., Koldinská, K., Presserová, P. *Antidiskriminační zákon a související předpisy. Praktický komentář*, s. 107. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017.

17 Ustanovení § 145 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

18 Ustanovení § 13 písm. d) stavebního zákona.

19 ČSN 73 4001, kterou výslovně zmiňuje vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v příloze č. 14.

20 ČSN 73 4001, bod 14.2.



Z informací od stěžovatelky a dodaného videozáznamu vyplývá, že sprchový kout v bytě je vyvýšený. Stěžovatelka dokonce uvádí, že výška sprchového koutu od podlahy činí 20 centimetrů. Byt zřejmě nenaplnuje univerzální standard podle technické normy.

Jsem si vědom toho, že aktuálně platné požadavky na bezbariérové užívání staveb se až na výjimky neuplatní zpětně na stavby, které byly zkolaudovány před účinností stavebního zákona. **Pokud ale místostarosta tvrdí, že byt stěžovatelky splňuje standard S120, měl by faktický stav bytu odpovídat jeho tvrzení.** Tento požadavek vnímám o to naléhavěji, že rada města jí odmítla pronajmout sousední byt kvůli tomu, že šlo o byt ve stejném standardu. Pokud sousední byt splňoval více požadavků na přístupnost, nepovažuji odůvodnění ze strany města za přiléhavé.

Město mělo především zjistit potřeby stěžovatelky a zvážit, zda může být pro ni účinným přiměřeným opatřením i uvolněný sousední byt, o který projevila zájem. Bezpečný přístup do sprchového koutu je pro ni klíčový, aby mohla byt plně využívat. Město se proto mělo zabývat otázkou, jestli je uvolněný sousední byt pro ni přístupnější.

Vzhledem k rozporným informacím o vlastnostech sousedního bytu, které jsem od stran obdržel, nejsem schopen učinit závěr, jestli by sousední byt skutečně naplnil potřeby stěžovatelky. Nemohu s určitostí říci, zda by byl vhodnější než nabízené bezbariérové byty, protože podle poskytnutých fotografií nebyl ani v tomto bytě přístup do sprchy bezbariérový.

Protože sousední byt již není volný, může město znovu zvážit provedení úprav současného bytu stěžovatelky. Rekonstrukce koupelny, která by byt převedla do univerzálního standardu S120 v souladu s technickou normou, by s nejvyšší pravděpodobností byla pro ni účinným náhradním opatřením, které by jí umožnilo pohybovat se po bytě bez rizika úrazu. Město mi však neposkytlo bližší informace, ze kterých bych mohl vyhodnotit, jestli by pro něj byla tato úprava finančně únosná.

Na základě shromážděných podkladů nemohu s určitostí vyhodnotit, jestli město diskriminovalo stěžovatelku.

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám starostovi města Tanvald a žádám, aby se k mým závěrům a doporučením vyjádřil ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení.²¹ Ve stejné lhůtě se může vyjádřit i stěžovatelka.

Brno 24. března 2026

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

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