

# Bydlení - zajištění bydlení - obecní byty

## I. Ohrožení ztrátou bydlení

### **1. Kam se mohu obrátit, jsem-li v sociální tísní a nemám-li kde bydlet?**

Můžete se obrátit na **obec s rozšířenou působností** (obvykle větší město v okolí, nasměrují Vás na Vašem obecním úřadu).<sup>1</sup> Každý má nárok na bezplatné poskytnutí základního sociálního poradenství o možnostech řešení nepříznivé sociální situace nebo jejího předcházení. Zaměstnanci sociálních odborů (odborů sociálních služeb apod.) mají obvykle pro tyto případy zpracován seznam ubytovacích zařízení v okolí, sloužících k dlouhodobému i krátkodobému ubytování (např. ubytovny, azylové domy), mohou pomoci s nalezením dočasného a finančně dostupného ubytování. Poradenství a sociální práci zaměřenou na pomoc lidem ohroženým ztrátou bydlení poskytují rovněž některé neziskové organizace. O kontakty požádejte na obecním úřadě obce s rozšířenou působností, popř. je můžete vyhledat na internetu (viz <http://iregistr.mpsv.cz>).

### **2. Není ubytování v azylovém domě příliš drahé?**

Azylové bydlení je sociální službou, u níž je stanovena maximální výše úhrad. Za poskytnutí ubytování činí maximální výše úhrady 130,- Kč denně, jedná-li se o rodinu s nezletilými dětmi 100,- Kč denně za dospělou osobu a 70,- Kč denně za dítě. Za poskytnutí stravy činí úhrada nejvýše 170,- Kč denně za celodenní stravu, příp. 75,- Kč za oběd.

### **3. Jsem obětí domácího násilí a hrozí mi ztráta bydlení. Kam se mohu obrátit se žádostí o pomoc?**

Každý, kdo je ohrožen násilím ze strany jiné osoby obývající s ní společné obydlí, se může obrátit na intervenční centrum. Intervenční centrum je zřízeno v každém kraji a poskytuje osobám ohroženým domácím násilím bezplatnou pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. Pracovníci intervenčních center zajišťují jak právní pomoc, tak sociální poradenství a psychologickou podporu. Na základě spolupráce s jinými poskytovateli sociálních služeb mohou zprostředkovat ubytování nebo na dobu nezbytně nutnou poskytnout krizové lůžko. Seznam intervenčních center lze nalézt na internetových stránkách [www.domacinasili.cz](http://www.domacinasili.cz), případně lze informace získat na obecním úřadu s rozšířenou působností.

### **4. Co mohu dělat, když mně hrozí ztráta bydlení a obávám se odnětí dětí?**

V těchto případech neprodleně kontaktujte orgán sociálně-právní ochrany dětí (OSPOD) a požádejte o doporučení pro bytový odbor k přednostnímu pronájmu obecního bytu rodině s dětmi z důvodu hrozby *nepřípustného* odnětí dětí z rodiny z bytových důvodů. Obec by tuto situaci měla při projednávání žádosti o pronájem bytu zohlednit.

V krajním případě může orgán sociálně-právní ochrany dětí pomoci při zajištění ubytování, např. v azylovém domě pro matky s dětmi.

## II. Obecní byty - pronájem bytu (tzv. přidělení), privatizace atd.

### **5. Může mi ochránce pomoci, pokud jde o přidělení obecního bytu (moje žádost o pronájem obecního bytu byla zamítnuta, popř. je žádost podána již delší dobu a dosud jí nebylo vyhověno)?**

Nikoliv. I když se totiž běžně mluví o „přidělení bytu“ a jednání probíhá s pracovníky úřadu, jde o nájemní vztah (tj. záležitost soukromého práva), kde obec vystupuje jako pronajímatel. V tomto ohledu se tedy ochránce postupem obce (jejího úřadu) nemůže zabývat. Výjimkou by byl

<sup>1</sup> Seznam obcí s rozšířenou působností je také možné nalézt např. na [www.epusa.cz](http://www.epusa.cz).

diskriminační postup obce (jako pronajímatele), který ochránce prošetřit může (viz dále). Na ochránce je možné se obrátit, pokud orgány obce vykonávají státní správu (např. vydání živnostenského listu, stavebního povolení, rozhodnutí o přestupku). V podrobnostech nahlédněte do letáku [Obce](#).

## **6. Musí mi obec přidělit (pronajmout) byt?**

Obce pečují o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, tedy i potřeby bydlení, obec však není povinna byt pronajmout. Bytová politika souvisí s místními předpoklady a finančními možnostmi konkrétní obce. Po podání žádosti o zařazení do pořadníku žadatelů o pronájem obecního bytu je povinností obce žádost projednat a posoudit ji na základě nediskriminačních kritérií. Právní nárok na obecní byt však není. Stejně tak, pokud již v obecním bytě bydlíte a chcete jej vyměnit např. za větší, nemusí Vám obec automaticky vyhovět. Pokud si výměnu zajistíte sami, nezapomeňte, že s ní musí písemný souhlas poskytnout i pronajímatel.

## **7. Mám za to, že vůči mně postupovala obec při zařazení či vyřízení žádosti o pronájem bytu diskriminačně. Co mohu dělat?**

Diskriminace je rozdílné zacházení s osobami ve srovnatelné situaci motivované některým ze zakázaných diskriminačních důvodů (rasa, etnický původ, národnost, pohlaví, věk, sexuální orientace, zdravotní postižení, náboženské vyznání); diskriminace je zakázána zákonem. Obce mají povinnost vyřídit Vaši žádost a vybrat nájemce bytu podle nediskriminačních pravidel. Bližší informace, jaká kritéria obcí mohou být diskriminační, najdete v doporučení ochránce k této otázce.<sup>2</sup> Proti diskriminačnímu jednání obce se můžete bránit zejména soudní cestou. V této souvislosti stojí za zmínku, že ochránce poskytuje obětem diskriminace metodickou pomoc při prosazování jejich práva na rovné zacházení, takže máte možnost obrátit se podnětem i na něj. Ochránce však nemůže obci (ani jinému pronajímateli) nařídit, aby Vám byt pronajal.

## **8. Za jakých podmínek mohu tedy obec požádat o pronájem bytu?**

Zákon neupravuje postup obce při pronájmu bytů, ani nestanoví jednotná pravidla výběru žadatelů o byt. Každá obec si stanoví vlastní pravidla v závislosti na místních podmínkách. Podrobné informace Vám poskytnou na příslušném obecním úřadu. Jestliže se Vám písemně zachycená kritéria pro výběr mezi uchazeči o pronájem obecního bytu jeví jako diskriminační (tak, jak to je vysvětleno u předchozí otázky), je namístě obrátit se s podnětem k provedení dozoru na Ministerstvo vnitra,<sup>3</sup> odbor dozoru a kontroly veřejné správy, nám. Hrdinů 3, 140 21 Praha 4, případně na veřejného ochránce práv. Pokud jde o dozorovou působnost ministerstva, je oprávněno posuzovat zákonnost obecních pravidel pro přidělování bytů, pouze pokud byla vydána formou usnesení zastupitelstva nebo rady obce, případně formou obecně závazné vyhlášky.

Dozoru však již nejsou podrobeny samotné nájemní smlouvy. V rámci dozoru nelze hodnotit ani konečné rozhodnutí obce, zda určitý (a jaký) byt pronajme konkrétní osobě, ani jaké pohyby ji k tomu vedly. Spory vzniklé z konkrétních uzavřených nájemních smluv přísluší řešit výhradně soudům.

## **9. Může ochránce prošetřit proces privatizace obecních bytů (domů)?**

Prodej bytů či celých domů ve vlastnictví obce představuje jeden ze způsobů, jakým obec hospodaří se svým majetkem. Tím realizuje svoje právo na samosprávu, tedy na spravování svých záležitostí bez vnějšího zasahování ze stran státních či jiných orgánů - ochránce tedy není oprávněn přezkoumávat např. rozhodnutí, které domy (byty) a za jakou cenu byly určeny k prodeji, a které a proč naopak nebyly apod.

## **10. Za jakých podmínek může dojít k privatizaci obecních domů (bytů)?**

Stejně jako u pronajímání jednotlivých obecních bytů platí, že záležitosti především na rozhodnutí každé obce, jaká kritéria zvolí pro prodej bytů či domů ve svém vlastnictví, a zda tak vůbec učiní.

<sup>2</sup> [http://www.ochrance.cz/fileadmin/user\\_upload/DISKRIMINACE/Doporuzeni/Obecni\\_byty.pdf](http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/DISKRIMINACE/Doporuzeni/Obecni_byty.pdf)

<sup>3</sup> U městských částí nebo obvodů statutárních měst není dohled nad výkonem samosprávy svěřen Ministerstvu vnitra, ale příslušnému magistrátu. To platí i pro městské části hlavního města Prahy.

Především je třeba říct, že žádný právní předpis obcím neukládá povinnost převádět obecní byty jejich nájemcům do vlastnictví, a už vůbec ne za „zvýhodněnou“ cenu, i když se tak v praxi často děje. Na druhou stranu nelze nájemníka nutit, aby prodávaný byt koupil.

### **11. Mám za to, že obec při výběru uchazečů o obecní byt či během privatizace postupuje neprůhledně (nebo jedná v rozporu s podmínkami, které sama stanovila).**

Lze jistě souhlasit s tím, že obec by vůči svým občanům měla ve všech ohledech vystupovat transparentně (otevřeně). Jestliže tedy obec za účelem realizace své bytové politiky přijme určitá pravidla či postupy, je jistě legitimní očekávat, že je sama bude dodržovat. Pokud o tom panují pochybnosti, je třeba především působit na orgány obce (radu, zastupitelstvo, starostu), aby se zasadily o řádný průběh privatizace nebo uzavírání nájemních smluv.

V tomto ohledu mohou občané obce využít několika postupů, o nichž se více dozvíte v informačním letáku [Obce](#). Jiné možnosti však současná právní úprava neobsahuje.

### **12. Moje žádost o nájem obecního bytu byla zamítnuta. Jaké mám jiné možnosti řešení své bytové situace?**

Kromě možnosti ubytování v zařízeních, která slouží pouze ke krátkodobému řešení krizové nebo nepříznivé sociální situace, můžete využít pronájmu bytu jiných vlastníků než obce (např. bytu ve vlastnictví soukromé osoby, bytového družstva). Nalézt přiměřený byt můžete například prostřednictvím inzerátu (u realitních kanceláří musíte počítat se zaplacením provize). Jestliže je výše tržního nájemného nad Vaše možnosti, máte možnost požádat o některou z tzv. dávek na bydlení (viz leták [Dávky na bydlení](#)). Zde je namístě opět zdůraznit, že v přístupu k bydlení (je-li nabízeno veřejnosti) je zakázána diskriminace, jak byla popsána výše. Budete-li tudíž realitní kanceláří (nebo na základě inzerátu) odmítnuti proto, že jste příslušníci skupiny chráněné před diskriminací (např. Romové, cizinci, homosexuálové aj.), máte možnost obrátit se na ochránce, případně rovnou na soud.