

Analýza podmínek přidělování městských bytů ve vybraných lokalitách

EVA NEDOMOVÁ

Úvod

Bydlení patří mezi základní lidská práva. Právo na bydlení bývá řazeno mezi sociální práva a nalezneme jej především v mezinárodních dokumentech věnovaných sociálním, hospodářským a kulturním právům, jako je například Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo Revidovaná Evropská sociální charta. Např. Evropská sociální charta uvádí v čl. 31, že každý má právo na bydlení a že státy mají přijímat opatření s cílem podporovat dostupnost bydlení přiměřené úrovni, předcházet a omezovat bezdomovectví s cílem jeho postupného odstranění a stanovit ceny bydlení tak, aby byly přístupné těm, kteří nemají dostatek prostředků.

Naše cílová skupina, tj. osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené, a zejména v kombinaci s Romským původem, je na trhu s byty ve velmi zranitelném postavení a setkává se při vstupu do standardního bydlení s řadou bariér. Mezi ty základní patří zejména vysoké vstupní náklady, nedostatek a nestabilita financí, vyšší počet členů domácností a v neposlední řadě také předsudečnosti vlastníků a diskriminace. Diskriminace Romů vede k bydlení v nedůstojných podmínkách a vyloučených lokalitách a vyloučené lokality vedou opět jen zase k diskriminaci. Jedná se tedy v pravém slova smyslu o začarovaný kruh, který nelze bez změny sociálního vnímání rozseknout, jinými slovy, změna sociálního vnímání je stejně důležitá jako bydlení samotné.

Diskriminace Romů na trhu s bydlením je v České republice regulována zákonem, konkrétně v § 1 odst. 1 písm. j) antidiskriminačního zákona (Zákon č. 198/2009 Sb. Zákon o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů) zmiňuje právo na rovné zacházení a zákaz diskriminace v přístupu k bydlení, pokud je nabízeno veřejnosti nebo při jeho poskytování. Další zákon, který zakazuje diskriminaci v oblasti trhu s bydlením, zejména na poli podnikatelském (např. realitní agentury), je zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně § 6. Dohled nad dodržováním tohoto zákona zajišťuje Česká obchodní inspekce, která má k tomuto pravomoc a při zjištění porušení tohoto zákona je oprávněna ukládat sankce ve formě pokut. Diskriminace může být přímá i nepřímá, mezi formu nepřímé diskriminace lze zařadit některé podmínky přidělování bytů, kdy zdánlivě neutrální formulace skrytě diskriminuje určitou skupinu, např. při již samotné možnosti ucházet se o obecní byt povinnost mít příjem z pracovního poměru, nemožnost být v rejstříku dlužníků, nemožnost pobírat opakovaně sociální dávky aj., při přidělování např. zohledňovat jako bonifikační kritérium nižší počet dětí, nebo přidělování tzv. „obálkovou metodou“ neboli licitací, která je založena na principu, že obecní byt získá ten, kdo nabídne nejvyšší nájem za m2. V tomto kontextu jsou nízkopříjmové rodiny značně znevýhodněny. Přímá forma diskriminace pak zahrnuje např. odmítnutí na základě etnicity, zdravotního stavu či jiné.

V roce 2019 realizovala Kancelář veřejné ochránkyně práv výzkum, který přináší ucelenější přehled o stavu obecního bydlení, s ním souvisejícími pravidly pro přidělování bytů a vyhodnocení těchto postupů z hlediska práva na rovné zacházení. V rámci zprávy se zabývali tématy jako je bytová nouze, rovný přístup k obecnímu bydlení, diskriminační postupy obcí při přidělování bytů, ale také sociální práci s lidmi v bytové nouzi a faktory, které ovlivňují její úspěšnost¹. Jiné výzkumy se zabývají otázkou bydlení ve spojitosti s jinými faktory, např. se zaměřují na vztah nekvalitního bydlení a školních

¹ Ombudsman (2020) Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze. Výzkum veřejného ochránce práv 2020. Dostupné online: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf



problémů dětí z chudých rodin² aj. Různé vládní dokumenty, např. Zpráva o stavu Romské menšiny z roku 2019 upozorňuje na fakt, že osoby ze sociálně vyloučených lokalit, zejména Romové jsou na trhu s bydlením diskriminovány nejen z hlediska nedostupnosti bydlení, respektive odmítnutí pronajmout byt Romům, ale také z hlediska nabízení bydlení Romům, kdy kvalita bytu neodpovídá výši nájmu. Zpráva uvádí: „Velmi často se setkáváme s diskriminací Romů na trhu s byty – s klientem pracovníci/terénní pracovníci zavolají na inzerát související s pronájmem bytu – pronajímatel se ptá, zda jsou potenciální nájemci Romové, jakmile se sdělí, že ano, ihned zavěsí telefon anebo řeknou, že Romům byty nepronajímají, toto stanovisko bylo sděleno i několikrát ze strany realitních kancelářů.“ Jiný krajský koordinátor pro romské záležitosti zároveň dodává: „Klienty romského původu je ochoten ubytovat málokdo. Ať už z důvodu špatné zkušenosti či předsudků/diskriminace. Někteří majitelé nemovitostí osoby romského původu ubytují, samotný stav a velikost bytu či domu ale neodpovídá výši nájmu.“³

Specifickým problémem jsou sociálně vyloučené lokality. V roce 2015 byla realizována studie sociálně vyloučených lokalit na území celé ČR, a porovnávána s daty zjištěnými v roce 2006. Dle této studie se počet sociálně vyloučených lokalit zvýšil téměř dvojnásobně, nejvíce pak v ústeckém a moravskoslezském kraji. Byť oproti roku 2006 přibývá lokalit, kde většinu obyvatel tvoří Romové, stále jsou Romové nejčastějšími obyvateli sociálně vyloučených lokalit, odhaduje se, že tvoří až 80%. V současné době je při přidělování bytů kladen důraz na desegregaci, do popředí se dostala Sýkorova mapa residenční segregace, která již však nezohledňuje etnický přístup.

Tato dílčí výzkumná zpráva se zaměřuje na analýzu bytové situace ve vybraných lokalitách (konkrétně Ostrava, Opava, Karviná a Havířov) se zaměřením na systém přidělování obecních bytů, popřípadě sociálních bytů. Samotná zpráva je členěna do 4 kapitol, včetně úvodu a závěru, v rámci vlastní analýzy se nejdříve zaměříme na popis lokality jako také ve vztahu k bydlení, včetně statistik bytového fondu, počtu sociálně vyloučených lokalit a ubytoven, a následně na popis podmínek přidělování bytů, se zaměřením na otevřeně či skrytě diskriminační ustanovení.

2

² Prokop, D. „Záleží na bydlení? Vztah nekvalitního bydlení a školních problémů dětí v chudých českých domácnostech“. Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 2019, Vol. 55, No. 4: 445–472. Dostupné na: <https://sreview.soc.cas.cz/pdfs/csr/2019/04/02.pdf>

³ Zpráva o stavu romské menšiny v České republice za rok 2019, s. 45. Dostupné: <https://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/Zprava-o-stavu-romske-mensiny-2019.pdf>

Metodologie

V rámci této zprávy byla využita obsahová analýza dokumentů, v tomto případě Zásad pro přidělení a pronájem městských/obecních bytů a další relevantní dokumenty. V rámci analýzy jsme se zaměřili na několik kritérií, a to a) *dostupnost* – tj. zda jsou dokumenty volně přístupné, zda jsou lehce dohledatelné, zda jsou relevantně zařazené; b) *transparentnost* a *jednoznačnost* – zda jsou pravidla jasné či umožňují dvojí výklad; a c) *samotný obsah* – respektive, zda obsahují ustanovení, která mohou být vnímána jako zjevně či skrytě diskriminační. Níže uvádíme seznam všech analyzovaných předpisů.

- Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ze dne 22. 8. 2022
- Zásady pronájmu bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy - městského obvodu Michálkovice ze dne 24. 2. 2011
- Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hošťálkovice ze dne 1. 2. 2021
- Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová (dále též „Zásady“) ze dne 5. 5. 2020
- Směrnice Č. 33/2023, kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Úhlavky ze dne 1. 2. 2023
- Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih ze dne 1. 6. 2021
- Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního Města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Polanka nad Odrou ze dne 14. 10. 2020
- Všeobecné podmínky pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Poruba č. 20/2020 ze dne 8. 12. 2020
- Zásady pro přidělování obecních bytů statutární město Ostrava, městský obvod Proskovice ze dne 1. 1. 2019
- Zásady pro přidělování bytů v majetku statutárního města Ostravy, svěřená správa městskému obvodu Radvanice a Bartovice ze dne 9. 4. 2015
- Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava ze dne 1. 9. 2021
- Podmínky pro zařazení do výběrového řízení na přidělení volných bytů Statutárního města Ostravy – městského obvodu Stará Bělá ze dne 5. 11. 2008
- Směrnice č. 2/2016, Zásady pro nájem a užívání bytů v majetku statutárního města Ostravy se svěřenou správou městskému obvodu Svinov ze dne 16. 5. 2017
- Zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Vítkovice ze dne 7. 11. 2022
- Zásady pro pronajímání městských bytů Opava ze dne 1. 5. 2020
- Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné ze dne 22. 2. 2023
- Zásady pro uzavírání nájemních smluv k uvolněným bytům v majetku města Havířova ze dne 22. 3. 2021
- Všeobecné podmínky nájmu upravující práva a povinnosti při pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Havířov ze dne 1. 1. 2022

Analýza vybraných měst Moravskoslezského kraje

Analýza Ostravy

Obr. Č. 1 – městské části Ostravy



Zdroj: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>, 2023

Statutární město Ostrava je krajským městem Moravskoslezského kraje, který leží v severovýchodní části České republiky. Rozlohou i počtem obyvatel je Ostrava třetím největším městem v České republice. Počet obyvatel k 1. 1. 2021 čílal 283 320. Město Ostrava se skládá z 23 městských obvodů, které mají samostatnou působnost (přehled jednotlivých částí viz obr. Č. 1).

Nelze s určitostí říci, kolik žije v Ostravě osob Romské národnosti, dle kvalifikovaných odhadů se jejich počet pohybuje okolo 30 000, z toho přibližně až 10 000 Romů žije v lokalitách a na ubytovnách. Zpráva o stavu romské menšiny v MSK za rok 2017 uvádí, že na území města Ostravy žije v sociálně vyloučených lokalitách přibližně 12 400 až 12 900 Romů. V rámci mapování sociálně vyloučených lokalit v ČR bylo v Ostravě identifikováno celkem 13 těchto lokalit. Jedná se o lokality v různých městských obvodech, konkrétně v městském obvodu Mariánské Hory a Hulváky (2), Moravská Ostrava a Přívoz (2), Poruba (1), Radvanice a Bartovice (2), Slezská Ostrava (6) a Vítkovice (2).

V rámci zpracování materiálu Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostrava byly v roce 2017 zmapovány ubytovny na území města. Dle tohoto dokumentu je ve městě celkově 42 ubytoven se schváleným provozním řádem s celkovou kapacitou 7 241 lůžek. Je potřeba zmínit, že z celkového počtu 42 ubytoven je jich 5 určeno pro studenty, jedná se zejména o domovy pro mládež, internát či ubytovna pro studenty s celkovou kapacitou 370 míst. Kvalita ubytoven se různí, od ubytoven se samostatnými bytovými jednotkami s vlastním sociálním zařízením a kuchyní či kuchyňským koutem, až po ubytovny se společnou kuchyní a sanitárním vybavením. Pro tyto ubytovny je pak charakteristický nižší hygienický standard, výskyt plísní, vlhkosti a štěnic. Smlouvy o ubytování bývají zpravidla krátkodobé, 1 až 3 měsíční. Takový typ bydlení pak nepředstavuje formu standardního a jistého bydlení. Tyto ubytovny jsou zpravidla, ale ne vždy, lokalizovány do sociálně vyloučených lokalit.

Město Ostrava disponuje přibližně 145 795 bytů z čehož je asi 11 158 bytů neobydlených (podrobněji k jednotlivým obvodům viz tab. č. 1). Tento údaj byl platný k roku 2021, tedy k datu, kdy byly k dispozici výsledky ze sčítání lidu. Je potřeba zmínit, že uvedený počet je celkový bytový fond za město Ostrava, bez ohledu, ve které městské části se nachází a bez ohledu na vlastnictví bytu (zda je v soukromém vlastnictví, či obecním, družstevním aj.) Město Ostrava dle posledního sčítání ve svém vlastnictví přibližně 17 000 bytů, jednotlivé městské části disponují různě velkým bytovým fondem. Největší bytový fond má městský obvod Ostrava – Jih s 5 259 byty. Následuje Slezská Ostrava s 1 275 byty, Moravská Ostrava a Přívoz s 1 580 byty, městský obvod Vítkovice má ve svém vlastnictví 698 bytů a poté obvod Ostrava Poruba s 838 byty.

Tab. 1 – Počet bytů na území Ostrava dle obvodů

Území	Byty celkem	v tom	
		obydlené	neobydlené
Ostrava	145 795	134 637	11 158
Hošťálkovice	788	638	150
Hrabová	1 758	1 585	173
Krásné Pole	1 216	977	239
Lhotka	573	479	94
Mariánské Hory a Hulváky	6 523	6 065	458
Martinov	553	468	85
Michálkovice	1 599	1 384	215
Moravská Ostrava a Přívoz	21 140	19 389	1 751
Nová Bělá	1 007	818	189
Nová Ves	434	350	84
Ostrava-Jih	49 477	47 165	2 312
Petřkovice	1 508	1 258	250
Plesná	661	551	110
Polanka nad Odrou	2 243	1 814	429
Poruba	33 996	32 079	1 917
Proskovice	565	462	103
Pustkovec	632	535	97
Radvanice a Bartovice	2 928	2 529	399
Slezská Ostrava	10 036	8 762	1 274
Stará Bělá	1 783	1 454	329
Svinov	2 142	1 835	307
Třebovice	863	700	163
Vítkovice	3 370	3 340	30

Zdroj: SLDB, 2021

Tab.č.2 – Počet bytů ve městě Ostrava dle vlastnické struktury

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle vlastníka domu						
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnícká osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků	nezjištěno
Moravskoslezský kraj	503 041	204 425	40 113	44 086	52 206	160 465	1 083	663
Ostrava	146 498	35 153	11 280	20 507	17 951	60 726	658	223

Zdroj: SLDB,2021

Podmínky přidělování městských bytů jsou zveřejňovány na webových stránkách města, respektive na jejich podstránkách, www.byty.ostrava.cz. Tento způsob zveřejnění komplikuje přístup k informacím, kdy na první pohled není zřejmé, kde lze tyto informace najít, kdy na „hlavní stránce“ města se nám tyto informace nepodařilo dohledat. Bohužel, některé odkazy na stránkách jednotlivých městských údajů odkazující na pronájem městských bytů nebyly v době psaní této zprávy funkční. Tímto je značně stížen přístup k informacím. Komplikujícím faktorem v rámci města Ostravy je i jeho členitost na jednotlivé městské obvody, kdy ty, zveřejňují podmínky v rámci svých stránek. Vzhledem k tomu, že Ostrava má 23 městských obvodů, zájemce o bydlení musí, hledat informace na 23 různých webových stránkách.

Jednotlivé městské obvody mají vlastní pravomoc stanovit si podmínky pro přidělení městských bytů, ty proto mohou být velmi rozdílné. Zde uvádíme vybrané části z předpisu o přidělení městských bytů ve vybraných městských obvodech. Jedná se pouze o ilustraci, přesné znění je možno dohledat v odkazech na uvedený předpis. Některé podmínky jsou jednotné v rámci všech městských částí (např. bezdlužnost vůči městu Ostrava a jeho jednotlivým městským obvodům, bezdlužnost či nemožnost být v úpadku aj), jiné jsou specifické pro daný městský obvod.

Statutární město své byty přiděluje na základě **licitace**, tj. předložení nejvyšší nabídky nájemného za m². Veškerou administrativní agendu spojenou s pronájmem bytů zajišťuje pro město společnost Černá louka s.r.o., které je ze 100% vlastněná městem, avšak o samotném přidělení bytů rozhoduje rada města. V rámci podmínek není nikde zveřejněno, zda je licitace veřejná či neveřejná. Jako velmi problematické se jeví ustanovení, kdy dle těchto podmínek je rada města **oprávněna rozhodnout, že nepronajme byt žádnému ze zájemců**, jež podali žádosti na pronájem předmětného bytu, nebo **rozhodne o jiném pořadí zájemců**. Tento fakt značně snižuje transparentnost přidělování bytů, kdy i po splnění všech podmínek nemusí být zájemci byt přidělen. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz⁴ má ve svých podmínkách bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod. a bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti. Krom tohoto, jsou z možnosti ucházet se o bydlení v tomto obvodu vyloučeny osoby, které **pobírají opakující se dávky hmotné nouze** (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplacené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících datu VŘ. Obvod Ostrava – Jih v případě pronájmu na základě výběrového řízení nabízí byty i na základě uzavření **dohody o přistoupení k dluhu** nebo jeho části, navíc požaduje po zájemcích o byt **Výpis z Centrální evidence exekucí**, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání žádosti o pronájem obecního bytu starší než 30 dnů)⁵. Stejnou podmínku má i městský obvod Ostrava Poruba, dle které nesmí být žadatel v úpadku a v době podání žádosti neměl nepřetržitě po dobu dvanácti měsíců před podáním žádosti

⁴ <https://moap.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-spravy-majetku/formulare/Kezveejinn.pdf>

⁵ <https://nemovitosti.ovajih.cz/wp-content/uploads/2018/10/zasady-pronajmu-bytu-ucinne-od-01-06-2021.pdf>

vůči statutárnímu městu Ostrava a jeho městským obvodům jakékoliv závazky po splatnosti. V žádosti je zájemce povinen uvést částku, kterou navrhuje přispět do Fondu, a to v souladu se zveřejněným záměrem pronájmu obecního bytu⁶. Městský obvod navíc vyžaduje po budoucím nájemci, aby **na své náklady uhradil notářskou doložku**, ve které svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže své povinnosti řádně a včas nesplní.

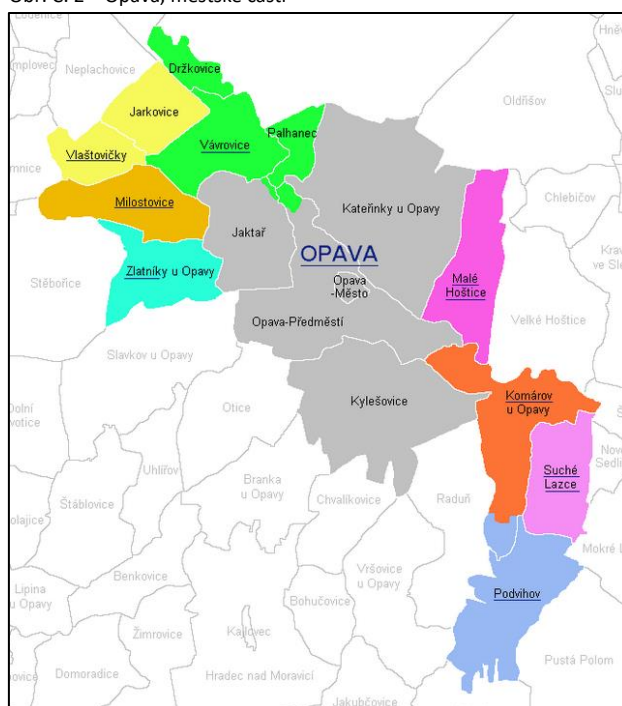
Ostrava Vítkovice krom bezdlužnosti vůči danému městskému obvodu, městu Ostrava nabízí byty v rámci výběrového řízení dvěma způsoby, a to, bez opravy na vlastní náklad budoucího nájemce a **s opravou na vlastní náklady budoucího nájemce**.⁷ Obdobné podmínky má i městská obvod Mariánské hory a Hulváky, které taktéž vyžadují bezdlužnost vůči městu a jednotlivým obvodům, o byt se také nemůže ucházet nikdo, kdo je v insolvenční. Zájemce o byt se musí dostavit na prohlídku bytu, avšak, tak je kapacitně omezena pouze na 10 osob. Při naplnění této kapacity je nabídka stažena. Čímž jsou ale z možnosti ucházet se o byt eliminováni, ti, kteří se nestihli včas na prohlídku přihlásit, či stáli v řadě až „za poslední možnou osobou“.

Analýza Opavy

Opava je statutární město v okrese Opava v Moravskoslezském kraji, žije zde přibližně 56 tisíc obyvatel a tím je tak po Ostravě a Havířově třetím největším městem Moravskoslezského kraje. Územně se Opava dále člení, a to na centrální oblast, která se již dále nečlení na jednotlivé městské části a okrajové části města, jež se člení do osmi samosprávných městských částí. Více k členění města viz. Obrázek č.

2

Obr. Č. 2 – Opava, městské části



Zdroj: Opava – city, 2023

⁶ <https://poruba.ostrava.cz/cs/obcan/nabidky-pronajmu-bytu/vseobecne-podminky>

⁷ <https://vitkovice.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-bytovy-a-majetkovy/zivotni-situace/zasady-hospodareni-s-bytovym-fondem-statutarniho-mesta-ostavy-sverenym-mestskemu-obvodu-vitkovice>

Co se týče vyloučených lokalit, v rámci analýz pro Strategii integrace romské komunity Moravskoslezského kraje na období 2015 - 2020 (Dále jen Strategie 2015 - 2020) byly v rámci Opavy identifikovány 2 sociálně vyloučené lokality, oproti tomu, v rámci Místního plánu inkluze města Opavy 2020 – 2022 (dále jen Místní plán) se již hovoří o 5 lokalitách. V rámci Komunitní plán rozvoje sociálních a souvisejících služeb statutárního města Opavy na období 2022–2026 (dále jen Komunitní plán Opava) je upozorňováno na nedostatek bytů pro osoby ohrožené sociálním vyloučením, kdy jednou z plánovaných aktivit v rámci tohoto plánu je hledání vhodných bytů a jednání se soukromými subjekty. (Komunitní plán Opava, s. 13 – 14).

Co se týče bytové situace v Opavě, dle SLDB z roku 2021, bylo ve městě Opava evidováno přibližně 24 800 obydlených bytů, bez ohledu na vlastníka, a přibližně 2 900 neobydlených bytů.⁸ Přesnější rozdělení vlastnické struktury, viz tabulka č. 3

Tab. č. 3 – Počet bytů v Opavě dle vlastníků

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle vlastníka domu						
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právníká osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků	nezjištěno
Opava	24 886	9 090	537	74	860	14 253	51	21

Zdroj: SLDB, 2021, Kód: SLD21073-OB-OK/1

Podmínky přidělení městských bytů uvádí město na svých webových stránkách. Samotný dokument je velmi jednoduše dohledatelný přímo na stránkách města, v sekci Životní situace – bydlení. Byty jsou přidělovány na základě **výběrového řízení, respektive nejvyšší nabídky nájmu za m²**. Při podání žádosti musí žadatel dodat potvrzení o bezdlužnosti vůči městu a všem jejím společnostem, kde má město vlastnický podíl, a to za dobu dvanácti měsíců zpětně. V případě existence dluhu, musí žadatel doložit jeho uznání a splátkový kalendář. Dále je nutno doložit potvrzení o čistých měsíčních příjmech a doklad, že není vlastníkem žádné nemovitosti, doložené potvrzením z katastru nemovitostí. Otevírání nabídek probíhá veřejně. V případě přidělení bytu, je nájemní smlouva uzavírána na dobu určitou a to s délkou 1 roku či 6 měsíců. **Není však nikde neuvedeno, kdy dochází k pronájmu na 6 měsíců a kdy na dobu 1 roku.** V tomto se zásady bez jasného uvedení jeví méně transparentně.

Krom výše uvedených zásad, dokument odkazuje ještě na tři samostatné dokumenty, a to: Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory, Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby se zdravotním postižením a Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné.

Na základě dokumentu Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné, mohou být osobám přidělovány městské byty v lokalitách vymezených v tomto dokumentu. Konkrétně se jedná o domy na adrese Jateční 7, Podvihovská 5a, U cukrovaru 1 a U cukrovaru 1a. Dvě poslední zmíněné adresy se nacházejí ve žluté zóně residenční segregace. Jednou z podmínek, aby si klient o tento byt mohl podat žádost je příjem pod hranici 0,5 násobku průměrné hrubé měsíční mzdy, prokázání aktivního řešení své sociální situace. Další podmínky opět zahrnují bezdlužnost vůči městu a všem jejím společnostem, kde má město vlastnický podíl a to za každého

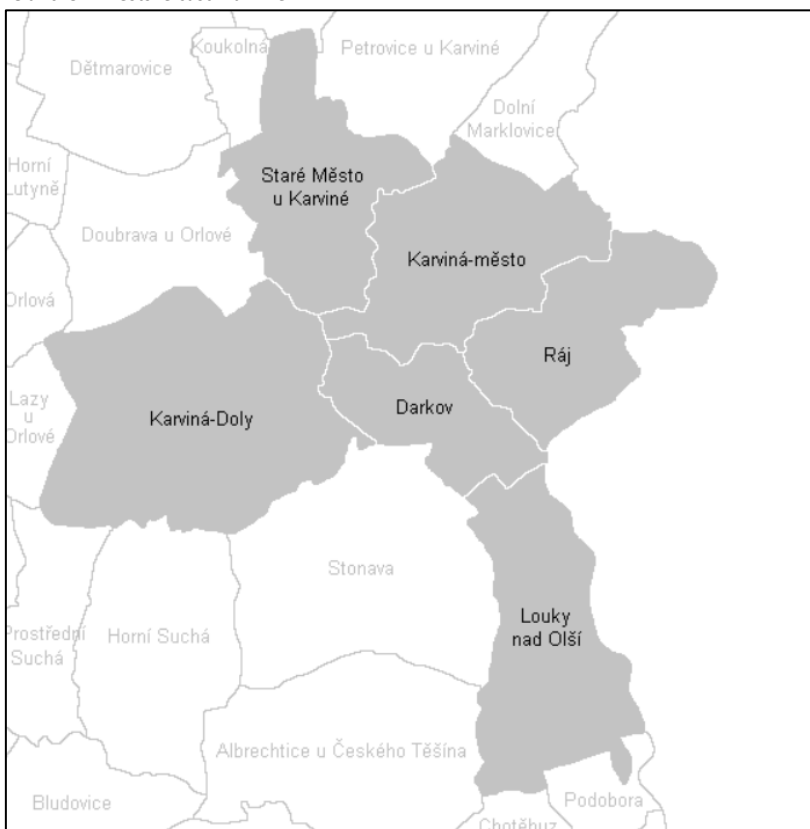
⁸ <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21030-OB-OR&z=T&f=TABULKA&skupId=4549&katalog=33656&pvo=SLD21030-OB-OR&pvoc=65&pvoch=8117>

budoucího člena stěhující se domácnosti. Byt je přidělen na základě bodového systému, který je přílohou těchto zásad. Je potřeba podotknout, že bodový systém na první pohled působí nepřehledně, a místy není jasná logika přidělování bodů (např. pobyt na ubytovně – 15 bodů, oproti tomu, pobyt na noclehárně v rozmezí 5 – 15 bodů. Kdy se dá předpokládat, že osoba bez střechy je v tíživější situaci, než osoba bez bytu.) Dále předpis zmiňuje, že **v odůvodněných případech a případech hodných zvláštního zřetele může být při přidělení bytu postupováno mimo tyto zásady**, kdy však tyto případy nejsou nijak vymezeny, ani odkazem na příslušný metodický postup či legislativní ukotvení. Což otevírá prostor pro různé výklady tohoto pojmu. Smlouva je uzavírána na dobu určitou a to na 3 měsíce. Po uplynutí této doby se prodlužuje při splnění podmínek (platba nájemného, dodržování ustanovení nájemní smlouvy a dobrých mravů v domě) **o různě dlouhou dobu, v závislosti na adrese přiděleného bytu**, tj. zda se jedná u byt na ulici U cukrovaru (prodlužuje se o 3 měsíce) nebo o byt na adrese Jateční či Podvihovská, kde je smlouva prodlužována o 1 rok. Není však jasné, proč jsou na každé adrese jiné termíny. Takto nastavené netransparentní podmínky nabízí prostor pro spekulaci, zda nejsou sociální byty přidělovány i na základě jiného klíče, než bodového systému, jak je uveden v Zásadách.

Analýza Karviné

Karviná je statutární město v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Územně se Karviná člení na 9 městských částí, a to Fryštát, Doly, Lázně Darkov, Ráj, Staré Město, Nové Město, Mizerov, Hranice a Louky nad Olší.

Obr.č. 3 – Městské části Karviné



Zdroj: Karviná.cz

Pokud jde o SVL, ve městě Karviná, dle 4. komunitní plán sociálních a návazných služeb na území města Karviné na období let 2020-2023, v současné době nejsou ve městě Karviná zmapovány sociálně vyloučené lokality (dále jen SVL), jelikož v posledních dvou letech došlo k demolici většího počtu domů na ulicích, které byly dříve v SVL zahrnuty. Dále ubytovna Mašinka, jež byla označována jako SVL, byla zrušena. Oproti tomu, v rámci Strategického plánu ekonomického rozvoje (SPER) statutárního města Karviná se již o sociálně vyloučených lokalitách hovoří. Za sociálně vyloučené lokality lze označit lokalitu Karviná-Nové Město, která je ohraničena ulicemi Sportovní, Havířskou, Mládežnickou, Na Vyhliďce a U Bažantnice. Rozloha lokality je cca 0,7 km² (tj. 1,2 % celého území města), a žije zde cca 11 500 obyvatel (tj. asi 19 % z celkového počtu obyvatel města). Je to městská část se starší zástavbou cihlových domů, jehož většinový vlastník je společnost Heimstaden, s.r.o., druhá SVL se nachází v části Karviná-Fryštát. Ubytování zde nachází ty sociální skupiny, které si nemohou dovolit jiný typ ubytování – od seniorů až po sociálně slabé, převážně romské rodiny. Podle odhadu zde žije přibližně 2 100 Romů.

Co se týče ubytoven, v lokalitě Karviná se v současné době nacházejí dvě ubytovny, a to ubytovna Kaktus, s kapacitou 75 lůžek, a ubytovna Majáček, s kapacitou 40 lůžek.

Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné jsou zveřejněny na webových stránkách města, kdy samotný dokument je velmi špatně dohledatelný. Předpis nelze nalézt jak v sekci majetkového odboru města, kde by logicky zapadal, ani v sekci Potřebuji vyřídit - Byty, nebytové prostory, pozemky. Pro běžného občana je pak velmi problematické daný dokument dohledat. V hledání Zásad je nápomocné vyhledávací pole na webových stránkách, při zadání dotazu „Městské byty“, sice je odkaz nalezen, avšak odkaz na daný předpis je však až 6 v pořadí, kdy jednotlivé dokumenty jsou řazeny dle data zveřejnění. Lze se tak domnívat, že časem bude odkaz níže. Na dotaz „Pronájem městské byty“ nebylo nic nalezeno.

10

Byty jsou přidělovány trojím způsobem, a to na základě rozhodnutí komise; podmínky pro přidělení bytů v domech přednostně určeným pro bydlení osob pokročilého věku (seniorů nad 60 let) nebo osob zdravotně postižených a na základě licitace v č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí

Zájemce o byt musí podat žádost o městský byt. Žádost o byt může podat pouze osoba starší 18 let, která není nájemcem ani vlastníkem jiného bytu nebo domu (ani osoby, které by se s žadatelem stěhovali do společné domácnosti), případně pokud je žadatel nebo jeho manžel či druh nájemcem jiného bytu nebo rodinného či bytového domu, je povinen nejpozději k datu uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu doložit doklad (výpověď z nájmu, dohodu o zániku nájmu apod.), ze kterého bude zřejmé, že stávající nájem bude ukončen. Dále je k žádosti potřeba **doložit potvrzení o bezdlužnosti ze současného bydliště žadatele** a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva, včetně všech spolubydlících starších 18 let (vystaví stávající pronajímatel); potvrzení o bezdlužnosti ve vztahu k obci, kde má trvalý pobyt žadatel, s nímž by měla být uzavřena nájemní smlouva, včetně všech spolubydlících (pouze žadatelé s trvalým pobytem mimo město Karviná); **výpis z rejstříku trestu žadatele o uzavření nájemní smlouvy, s nímž má být uzavřena nájemní smlouva, včetně všech spolubydlících starších 18 let.** Výpis nesmí být starší tří měsíců; a doklad o schopnosti pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby, a to písemnou formou (např. pracovní smlouva, potvrzení o příjmu vydané ČSSZ, ÚP apod., u OSVČ výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, popř. poslední odevzdané daňové přiznání). Bez těchto dokladů nebude žádost akceptována. Žádosti posuzuje komise ve složení člen majetkové komise, zástupce správce majetku a pověřený funkcionář města. Komise provede vyhodnocení žádostí, vybere a doporučí žadatele k uzavření nájemní smlouvy, o čemž sepíše protokol s podpisy všech členů komise. Nikde však není uvedeno, jakými kritérii se komise řídí, jaké faktory bere

v potaz. Přidělení bytu je tak velmi **netransparentní**, závislé pouze na svévolném rozhodnutí dané komise.

V případě bytu určených primárně pro osoby v pokročilém věku, žadatel musí splňovat všechny výše uvedené kritéria krom nutnosti doložení dokladu o schopnosti pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby. Z možnosti ucházet se o byt je však vyloučen žadatel, i další v žádosti uvedené osoby, kteří **vyžadují komplexní péči** poskytovanou druhou osobou, mají **závažné duševní onemocnění**, a kteří jsou **závislí** na alkoholu či jiných toxických látkách. Všechny výše uvedené skutečnosti musí doložit potvrzením lékaře. Nikde není specifikováno, co je myšleno závažným duševním onemocněním, v jaké formě, v tomto kontextu může být nepřidělení bytu na základě zdravotního stavu, či diagnostikované duševní poruchy, byť léčené, považováno za diskriminační.

Nejpřísnější podmínky uplatňuje město v případě pronájmu městských bytů na adrese v domě č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí. Bytové domy č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí prošly celkovou rekonstrukcí, nacházejí se v městské památkové zóně, kdy ve vybavení bytů jsou zachovány historické konstrukční prvky a k jejichž výměně či úpravě může dojít pouze za souhlasu orgánu státní památkové péče a vlastníka. Krom všech výše uvedených podmínek, musí zájemce **doložit beztretnost** a již při **podání žádosti složit kauci ve výši 20 000 Kč**. Tato kauce je vratná do 7 dnů od licitace i v případě, že zájemce v licitaci uspěje. V tomto kontextu se záloha jeví jako čistě účelová, kdy má zabránit nízko příjmovým rodinám se vůbec ucházet o byt. V případě, že s vítězem licitace z jeho strany nedojde k uzavření nájemní smlouvy, celá částka propadá, jako smluvní pokuta. Opět, rada města **nemusí s vítězem licitace nájemní smlouvu uzavřít**. Což opět otevírá prostor pro nepřidělení bytu „nehodnému nájemci“. V rámci rozhodování o přidělení/nepřidělení bytu komise bere v úvahu, krom nejvyšší nabídky nájemného i následující faktory, a to: je-li či není zájemce dlužníkem vůči statutárnímu městu Karviná; **bydlí-li či nebydlí zájemce na základě ubytovací smlouvy na ubytovně**; je-li či není zájemce zapsán v insolvenčním rejstříku; **pobírá-li či nepobírá zájemce opakující se dávky hmotné nouze** (vyjma dávek sociální péče na zdravotnické pomůcky); a bude-li či nebude zájemce schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Tyto podmínky prakticky eliminují ze soutěže o byt členy naší cílové skupiny, potažmo nízko příjmové rodiny obecně.

11

Analýza Havířova

Havířov je statutární město v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Územně se Havířov člení na 8 částí, a to Havířov – Město, Bludovice, Podlesí, Šumbark, Prostřední Suchá, Životice, Dolní Suchá a Dolní Datyně. Více viz. Obr. Č. 4

Obr. Č. 4 – Členění Havířova



Zdroj: Havířov city, 2023

V rámci lokality Havířov dle Aktualizace Komunitního plánu rozvoje sociálních služeb (dále jen Komunitní plán Havířov) lze za oblasti s nejhorší kvalitou bydlení je dle samotných občanů považována část Havířov-Město a Havířov-Šumbark. Jedná se o lokality, kde majoritním vlastníkem bytů je společnost Heimstaden, s.r.o, kdy v rámci těchto lokalit je vyšší koncentrace osob sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených, zejména Romů.

Co se týče bytů, město na svých stránkách uvádí počet bytů ve vlastnictví města. Dle těchto údajů město vlastní 7 678 bytů, konkrétně dle územních částí, v Havířově Podlesí 1 271 bytů, v části Havířov město 4 170 bytů, na Šumbarku 2 105 bytů a nejméně v části Prostřední Suchá, kde vlastní 88 bytů. Majoritním vlastníkem s počtem cca 12 000 bytů je společnost Heimstaden, s.r.o.

Byty město pronajímá prostřednictvím své firmy Městská realitní agentura Havířov. Odkaz na tuto společnost je přímo na webových stránkách města, v sekci Bydlení a nemovitosti. Na stránkách agentury je pak k dohledání i podmínky pro přidělení městských bytů. Na stránkách města jsou zveřejněny pouze podmínky pro přidělení bytů zvláštního určení, bytů s pečovatelskou službou a bezbariérových bytů. Všechny potřebné informace jsou tak snadno a rychle dohledatelné.

Co se týče samotných podmínek pro přidělení bytů, ty jsou přidělovány trojím způsobem, a to losováním; na základě důvodů zvláštního zřetele hodných dle posouzení příslušné komise MRA a na základě doporučení mimořádného přidělení bytu Komisí, zřízenou Radou města Havířova. V rámci podmínek pro přidělení bytů však není nikde uvedeno, zda je losování veřejné či nikoliv, případně za účasti všech žadatelů. Neveřejné losování snižuje transparentnost přidělení bytu.

Zájemce o byt si musí podat žádost, kdy krom samotné žádosti musí žadatel doložit údaje potřebné k posouzení schopnosti hradit poplatky spojené s užíváním bytu z vlastních zdrojů a k posouzení bezdlužnosti je žadatel povinen při podání Žádosti doložit, a to předložením příslušných dokladů k



nahlédnutí (**pracovní smlouva, výplatní pásky za poslední 3 měsíce**, doklad o přiznání důchodu a jeho výši, u podnikatelů potvrzení o bezdlužnosti z finančního úřadu, daňové přiznání za minulý rok apod.). Také musí spolu se žádostí **složit zálohu na jistotu ve výši 5000 Kč**. V případě neuzavření nájemní smlouvy z důvodu na straně žadatele bude žadateli ze složené zálohy na jistotu stržena částka ve výši 1 000,- Kč, která propadá pronajímateli jako paušální náhrada nákladů spojených s vyřízením žádosti. V případech, kdy zájemce žádal o mimořádné přidělení bytu bytovou komisí a byt odmítne, propadá záloha v plné výši. V případě, že není splněna podmínka **bezdlužnosti vůči pronajímatelům bytů za posledních 5 let**, včetně bezproblémového užívání těchto bytů, bude žádost automaticky vyloučena. Obdobné informace, ale s lehkým odlišením jsou uvedené i na stránkách agentury, kde je uvedeno: „Jelikož přidělení bytu konkrétní osobě musí schválit Rada města Havířova, je složení jistoty nezbytné také proto, aby byly zpracovávány jen vážně míněné žádosti. Všem neúspěšným žadatelům se jistota automaticky vrací. K propadnutí jistoty dojde v případě, kdy žadatel, kterému byl byt Radou města Havířova přidělen, následně odmítne uzavřít nájemní smlouvu nebo k tomu neposkytne potřebnou součinnost“ Není teda zcela jasné, zda zmíněná pokuta je tedy ve výši 1000 Kč nebo propadá celá záloha.

Podmínkou k uzavření nájemní smlouvy je **uzavření notářského zápisu o přímé vykonatelnosti na náklady nájemce**. Tato podmínka se uplatňuje i v případech prodloužení nájemní smlouvy, pokud nebyla sepsána. Nesplnění této podmínky je považováno za odmítnutí bytu, případně za nesplnění podmínek pro prodloužení smlouvy stávajícím nájemcem.

Závěr

V rámci této zprávy jsme se zaměřili na analýzu podmínek přidělování městských bytů ve vybraných lokalitách, konkrétně v lokalitě Havířov, Karviná, Ostrava a Opava, kde je zároveň realizován projekt Housing First pro Moravskoslezský kraj II.

V rámci analýzy byla využita obsahová analýza relevantních dokumentů. V rámci analýzy jsme se zaměřili na a) dostupnost informací, tj. zda jsou informace veřejně dostupné, snadno dohledatelné; b) zda jsou informace transparentní a jednoznačné, tj. zda je přesně popsán mechanismus, co musí žadatel naplnit, aby si mohl podat žádost o byt, zda je proces rozhodování jednoznačně popsán; c) prvky diskriminace, tj. zda předpis obsahuje podmínky, postupy, které by mohly být diskriminační, ať již zjevně či skrytě.

Z pohledu dostupnosti informací, informace o podmínkách přidělení městských bytů bývají veřejně dostupná, zpravidla na webových stránkách či úředních deskách. V rámci této zprávy jsme se nezaměřovali na fyzické úřední desky, ale jejich dálkovou dostupnost (prostřednictvím internetu). Všechna města zveřejňují postup přidělení bytů v rámci svých předpisů, které podléhají schválení ze strany rady města. Informace jsou veřejně dostupné, zpravidla zveřejňovány na internetových stránkách města. Mnohdy je však nalezení samotného dokumentu velmi obtížné. Asi nejprůhlednější má své podmínky na webových stránkách zveřejněny město Opava a Havířov, které podmínky přidělení městských bytů zveřejňují v rámci sekce bydlení, kde, logicky zapadají. Nejméně přehledně pak zásady zveřejňuje město Karviná, kde lze dokument týkající se zásad pronajímání městských bytů nalézt až za využití vyhledávacího pole. Z hlediska dostupnosti informací o podmínkách přidělení bytů v Ostravě, je situace komplikovaná značným počtem jednotlivých městských obvodů, kdy všechny mají své vlastní podmínky. Dohledání informací je pak velmi časově náročné, jelikož žadatel musí „projít“ webové stránky jednotlivých městských obvodů.

Z hlediska jejich srozumitelnosti či jednoznačnosti, zde lze konstatovat, že jednotlivé dokumenty jsou strukturované, přehledné, i přestože jsou psané ryze úředním jazykem, podávané informace jsou konkrétní, zájemce přesně ví, jaké dokumenty je potřeba k žádosti o byt doložit, aby byla jeho žádost přijata. V tomto smyslu nejsou k jednotlivým Zásadám téměř žádné výhrady. Méně jednoznačné je však již popsán samotný proces přidělení městského bytu, respektive rozhodnutí o přidělení či nepřidělení. Na jedné straně města tvrdí, že při přidělování městských bytů, je postupováno v souladu se Zásadami, na straně druhé, přímo v těchto zásadách tvrdí de facto opak, když uvádějí, že rada města může odmítnout byt přidělit vítěznému zájemci (Ostrava, Karviná), případně že může být postupováno i mimo tyto zásady. Tento fakt značně snižuje transparentnost celého procesu, i vzhledem k tomu, že v Zásadách není nikde uvedeno, za jakých podmínek může rada města odmítnout přidělit byt. Zde se pak otevírá potenciální prostor pro možnou diskriminaci a odmítnutí v případě výhry „nevhodného“ zájemce.

Co se týče samotného přidělování bytů, zde jednotlivá města využívají různé mechanismy. Jedním z nich je systém losování, který se nám zda ze všech přístupů „nejspravedlivější“, kdy všichni žadatelé, kteří splnili podmínky pro přijetí žádosti o byt, mají stejnou šanci byt získat. Bohužel, v Zásadách není uvedeno, zda je losování veřejné či nikoliv, jako za nejtransparentnější považujeme veřejné losování, případně losování za přítomnosti všech žadatelů. Mezi další způsoby (a nejčastější) patří licitace, tj. byt je přidělen na základě nejvyšší nabídky nájemného za m², případně přidělení na základě ochoty přistoupit k dluhu předchozího nájemce či existuje či ochota investovat do opravy bytu, kdy se tato

investice pohybuje okolo částky 100 000 Kč. Tyto přístupy předpokládají, že byt bude přidělen tomu, kdo nabídne finančně nejvýhodnější nabídky, kdy osoby s nízkými příjmy jsou z této možnosti prakticky eliminovány, a byty se pro velkou část nízkopříjmových osob stávají nedostupné. Na druhou stranu je potřeba říci, že licitace zpravidla probíhá za přítomnosti všech žadatelů (jen některé obvody, netrvají na fyzické přítomnosti zájemců o byt při otevírání obálek), se v tomto kontextu výběr jeví jako transparentní. Nejméně transparentní a nejednoznačný přístup je přidělení bytu na základě rozhodnutí výběrové komise. Vzhledem k tomu, že nikde nejsou popsány podmínky, či metodika, jakým způsobem komise rozhoduje, co při rozhodování bere v úvahu, považujeme tento systém za netransparentní a snadno zneužitelný.

Z hlediska přítomnosti diskriminačních prvků v Zásadách, jedním ze skrytých diskriminačních prvků je již výše pospaný systém licitace či ochoty investice do bytu (nad rámec platby nájemné, ať již formou splátky dluhu předchozího nájemce, či rekonstrukce), kdy je výhoda dávana movitějším zájemcům před těmi méně movitými. Dalším potenciálně diskriminačním kritériem je nemožnost pobírat opakovaně dávky hmotné nouze, či bydlet na základě smlouvy o ubytování. Tyto pravidla jsou opět zaměřená na nízkopříjmové skupiny, či osoby sociálně vyloučené, které bydlí na ubytovně a chtějí svou situaci řešit. Nemožnost bydlení na ubytovně pak představuje zásadní překážku ve snaze změnit svou situaci a najít si jiné, vhodnější bydlení. Jako diskriminační se může jevit i nutnost doložit výpis z rejstříků trestů (Karviná), zejména proto, že tato podmínka se týká jen jedné konkrétní adresy v rámci všech nabízených městských bytů.

Další podmínky nemusí být považovány za diskriminační, ale zcela jistě působí jako bariéry v přístupu k bydlení. Jednou z nich je složení zálohy ve výši 20 000 (Karviná) a 5000 (Havířov) již při samotném podání žádosti, která dle našeho mínění nemá jiný účel, než vyloučit nízkopříjmové osoby v možnosti ucházet se o byt. Zejména proto, že výše zmíněná záloha neslouží jako kauce na nájem, ale pouze podmínka přijetí žádosti v případě ucházení se o byt. Diskutabilní je i fakt, že v případě neuzavření nájemní smlouvy ze strany zájemce, celá záloha propadá jako pokuta za odmítnutí bytu. Dalším limitujícím faktorem je bezdlužnost vůči obci, všem jejím firmám a i nemožnost být v insolventi. Na jedné straně lze chápat, že majitelé bydlení (obec) se chce chránit před případnými nepláťci, na straně druhé, tuto bezdlužnost požadují až pět let zpětně. Jinými slovy, i když daná osoba ke dni podání žádosti nemá vůči městu žádné závazky po splatnosti, v případě, že je měla v posledních pěti letech, je na ní stále pohlíženo jako na dlužníka. Problematické se také jeví nutnost doložení bezdlužnosti a řádného užívání bytu od majitele stávajícího bydlení. Je potřeba říci, že majitel nemá ze zákona povinnost poskytnout reference na daného nájemce, není zde popsána jiná možnost doložení těchto skutečností (např. výpisy z účtu, složenky o platbě nájemného, doložení svědectví sousedů o bezproblémovém soužití aj.). Bez doložení těchto skutečností však nebude žádost přijatá, potenciální zájemce tak může být trestán za jednání třetí strany.

Jako bariéra může působit i nutnost souhlasit s notářskou doložkou přímé vykonatelnosti (Ostrava – Poruba, Havířov) a její úhrada. Tato doložka může možná pomoci z vymožením nájemného, ale rozhodně nezajistí to, aby případný nepláť byt opustil. A to zejména proto, že dle rozsudku Nejvyššího soudu (spis. Zn. 26 Cdo 2085/2019) notářský zápis (*podle § 71b notářského řádu*) obsahující svolení povinné osoby s jeho vykonatelností, je-li jeho předmětem povinnost této osoby vyklidit nemovitost, není exekucním titulem, jinými slovy, v případě snahy o vyklízení bytu musí i tak majitel podat žádost o exekuci k soudu.

Závěrem lze říci, že nízkopříjmové a sociálně vyloučené osoby se potýkají s celou řadou bariér při hledání standardního bydlení, mezi které lze zařadit i předsudečné a diskriminační jednání. Bohužel, i některá města svými nastavenými podmínkami k těmto bariérám přispívají na místo toho, aby se pokoušely tyto bariéry odstraňovat. Vzhledem k tomu, že dle našeho úhlu pohledu, ne všechny podmínky dodržují princip rovného zacházení a nediskriminace, budou všechny Zásady zaslány příslušnému oddělení Ministerstva vnitra k posouzení.

Zdroje:

Městská realitní agentura Havířov. Všeobecné podmínky nájmu upravující práva a povinnosti při pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Havířov ze dne 1. 1. 2022. [cit. 2023-06-16] Dostupné online: <http://www.mra.cz/wp-content/uploads/2019/05/V%C5%A1eobecn%C3%A9-podm%C3%ADnky-n%C3%A1jmu-%C3%BA%C4%8Dinn%C3%A9-od-1.-7.-2019.pdf>

Ombudsman (2020) Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze. Výzkum veřejného ochránce práv 2020. [cit. 2023-03-24] Dostupné online: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf

Podmínky pro zařazení do výběrového řízení na přidělení volných bytů Statutárního města Ostravy – městského obvodu Stará Bělá ze dne 5. 11. 2008 [cit. 2023-03-24] Dostupné online: <https://starabela.ostrava.cz/cs/obcan/formulare>

Prokop, D. „Záleží na bydlení? Vztah nekvalitního bydlení a školních problémů dětí v chudých českých domácnostech“. Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 2019, Vol. 55, No. 4: 445–472. Dostupné na: <https://sreview.soc.cas.cz/pdfs/csr/2019/04/02.pdf>

Směrnice č. 2/2016, Zásady pro nájem a užívání bytů v majetku statutárního města Ostravy se svěřenou správou městskému obvodu Svinov ze dne 16. 5. 2017. [cit. 2023-06-14] Dostupné online: <https://svinov.ostrava.cz/cs/radnice/dokumenty/smernice-mob-svinov/smernice-c-6-2015>

Směrnice Č. 33/2023, kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky ze dne 1. 2. 2023. [cit. 2023-03-24] Dostupné online: <https://marianskehory.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbory-a-oddeleni/odbor-bytovy/smernice/smernice-c-29-2019-ktou-se-stanovi-zasady-hospodareni-s-bytovym-fondem-statutarniho-mesta-ostravy-ve-sprave-mestskeho-obvodu-marianske-hory-a-hulvaky>

Všeobecné podmínky pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Poruba č. 20/2020 ze dne 8. 12. 2020. [cit. 2023-06-13] Dostupné online: <https://poruba.ostrava.cz/cs/obcan/nabidky-pronajmu-bytu/vseobecne-podminky>

Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního Města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Polanka nad Odrou ze dne 14. 10. 2020. [cit. 2023-05-23] Dostupné online: <https://polanka.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-financi-vnitrnich-veci-a-majetkovy/zivotni-situace/zasady-a-podminky-pro-pronajem-bytu-ve-vlastnictvi-statutarniho-mesta-ostravy-sverenych-mestskemu-obvodu-polanka-nad-odrou>

Zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Vítkovice ze dne 7. 11. 2022. [cit. 2023-07-09] Dostupné online: <https://vitkovice.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-bytovy-a-majetkovy/zivotni-situace/zasady-hospodareni-s-bytovym-fondem-statutarniho-mesta-ostravy-sverenym-mestskemu-obvodu-vitkovice>

Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih ze dne 1. 6. 2021. [cit. 2023-07-18] Dostupné online: <https://nemovitosti.ovajih.cz/wp-content/uploads/2018/10/zasady-pronajmu-bytu-ucinne-od-01-06-2021.pdf>



Zásady pro pronajímání městských bytů Opava ze dne 1. 5. 2020. [cit. 2023-06-12] Dostupné online: <https://www.opava-city.cz/cz/mesto-urad/strategicke-dokumenty/ostatni/zasady-pro-pronajimani-mestських-bytu.html>

Zásady pro přidělování bytů v majetku statutárního města Ostravy, svěřená správa městskému obvodu Radvanice a Bartovice ze dne 9. 4. 2015. [cit. 2023-06-15] Dostupné online: <https://radvanice.ostrava.cz/cs/radnice/urad/MBal/formulare/zasady-pro-pridelovani-bytu-1>

Zásady pro přidělování obecních bytů statutární město Ostrava, městský obvod Proskovice ze dne 1. 1. 2019. [cit. 2023-06-15] Dostupné online: <https://proskovice.ostrava.cz/cs/Zsadypropidlovnbytod1.1.2019.pdf>

Zásady pro uzavírání nájemních smluv k uvolněným bytům v majetku města Havířova ze dne 22. 3. 2021. [cit. 2023-06-16] Dostupné online: <https://www.havirov-city.cz/ekonomicky-odbor/informace-oddeleni-rozpoctu-majetku/zasady-pro-uzavirani-najemnich-smluv-k>

Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné ze dne 22. 2. 2023. [cit. 2023-08-18] Dostupné online: <https://www.karvina.cz/file/8157/>

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ze dne 22. 8. 2022. [cit. 2023-08-03] Dostupné online: <https://www.nemovitostimoap.cz/data/zasady/pages/zas-2022-03.pdf>

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hošťálkovice ze dne 1. 2. 2021. [cit. 2023-08-03] Dostupné online: <https://hostalkovice.ostrava.cz/cs/obcan/pronajem-bytu/zasady-pronajimani-bytu>

18

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová (dále též „Zásady“) ze dne 5. 5. 2020. [cit. 2023-07-07] Dostupné online: <https://hrabova.ostrava.cz/cs/radnice/byty/zasady-pronajimani-obecnich-bytu>

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava ze dne 1. 9. 2021. [cit. 2023-07-07] Dostupné online: <https://slezska.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy/oddeleni-evidence-majetku/soubory/ZSADY PRONAJMN BYT upraveny fin.pdf>

Zásady pronájmu bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy - městského obvodu Michálkovice ze dne 24. 2. 2011. [cit. 2023-07-25] Dostupné online: <https://michalkovice.ostrava.cz/cs/radnice/urad/kancelar-tajemnice/usek-financi-spravy-majetku-a-skolstvi/formulare/zasady-pronajmu-bytu>

Zpráva o stavu romské menšiny v České republice za rok 2019, s. 45. Dostupné: <https://www.vlada.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/Zprava-o-stavu-romske-mensiny-2019.pdf>