

# Upozornění města Český Krumlov pro vlastníky nemovitostí

**Město Český Krumlov jako veřejnoprávní korporace, jejímž zákonným úkolem je péče o všestranný rozvoj svého území a uspokojení potřeb svých občanů a ochrana veřejného zájmu, vydává v souvislosti s povinnostmi vlastníků nemovitostí, ve kterých jsou na území města poskytovány ubytovací služby (dále jen objekty ubytovacích zařízení), toto upozornění týkající se povinnosti zajištění parkovacích míst.**

## **PARKOVACÍ MÍSTA PRO UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ**

Pro povolení staveb ubytovacích zařízení (novostavby, stavební úpravy stávajících objektů spojené se změnou užívání na ubytovací zařízení, rozšíření stávajících ubytovacích kapacit atd.) je povinností vlastníků těchto nemovitostí, kromě dalších podkladů, doložit příslušnému stavebnímu úřadu doklad, kterým prokáží, jakým způsobem bude zajištěn potřebný počet parkovacích míst. Konkrétní způsob parkování se poté stává součástí podmínek vydaného povolení. V minulosti byla u ubytovacích zařízení v historickém centru města akceptována např. prohlášení o zajištění parkovacích míst na některém z veřejných záchytných parkovišť na území města.

Všichni jistě vnímáme, že dopravní situace na území města je stále komplikovanější a tento stav je předmětem řady opatření, která budou postupně realizována. K výše uvedenému bohužel přispívá i nekázeň ubytovaných osob, které svá vozidla odstavují zcela nahodile a dle vlastního uvážení – pokud možno co nejbližše objektu, kde jsou ubytováni. Tímto způsobem jsou obsazována místa původně určená pro parkování obyvatel v sídlištích, parkovací místa vyhrazená u prodejen či nákupních center, podél místních komunikací v městské části Horní Brána, Špičák a Plešivec a v dalších obytných zónách, včetně parkovacích míst podél státní komunikace. Popsaný stav prokázaly dlouhodobě prováděné kontroly.

Z uvedeného vyplývá, že řada poskytovatelů ubytovacích služeb nerespektuje povinnosti vyplývající z příslušných povolení vydaných zdejším stavebním úřadem, popř. neučinila dostatečná opatření v tom smyslu, aby ubytovaní hosté využívali výhradně parkovací místa určená pro tu konkrétní nemovitost. Jedná se o dlouhodobě neúnosnou situaci, neboť nekázeň při odstavování vozidel ubytovaných hostů na místech, která nejsou k tomu určena, nejen že nelze nadále akceptovat, ale především způsobuje řadu problémů občanům města Český Krumlov, kteří často nemají možnost svoje vozidlo zaparkovat.

V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu, konkrétně ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, je v § 20 odst. 5) a 6) uvedeno:

*„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.“*

*„Při vymezování stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků předchozího odstavce regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.“*

Z ČSN 73 6110 (Kapitola 14.1. Odstavné a parkovací plochy), na kterou se odkazuje citovaná část prováděcí vyhlášky (viz. výše), pak vyplývá:

*14.1.2.: „Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily se zřizují u všech potenciálních zdrojů a cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních a administrativních zařízení, škol a zařízení občanské vybavenosti tak, aby etapově i výhledově byla jejich potřeba uspokojena.“*

*14.1.15: „Odstavné a parkovací plochy a garáže pro osobní automobily se doporučuje umísťovat tak, aby dochozkové vzdálenosti byly nejvýše 200 m pro krátkodobé parkování, 300 m pro dlouhodobé parkování a 500 m pro odstavování. V soustředěné stávající zástavbě (historická centra apod.), kde není možné tyto hodnoty v plném rozsahu splnit, je nutné zajistit, aby dosažené vzdálenosti byly těmito údajům co nejbližší.“*

Výše uvedené odkazy a citace předpisů, jimiž se, kromě řady dalších, při rozhodování řídí stavební úřad, ve volném překladu znamenají, že parkovací stání je nutno vyřešit především na pozemku u stavby. V případech, kdy je to z prostorových, či jiných závažných

důvodů vyloučeno, lze pro parkování využít i další pozemky – v takovém případě se při posuzování polohy takových pozemků použije doporučení z příslušné ČSN (viz výše).

Při povolování staveb ubytovacích zařízení (v rozsahu uvedeném v úvodu textu) je i nadále povinnou součástí projektové dokumentace (technické zprávy) výpočet potřebného počtu parkovacích míst (dle příslušné ČSN). Současně musí být popsáno, jakým způsobem (především na jakém místě) budou potřebná parkovací místa zajištěna.

Pokud nelze umístit parkovací stání na pozemku u stavby, bude spolu se žádostí o vydání příslušného povolení stavebnímu úřadu doloženo:

### 1 Smlouva o zajištění konkrétního počtu parkovacích míst uzavřená s vlastníkem (provozovatelem) parkoviště, nebo s vlastníkem k tomu určeného pozemku (parkovací plochy).

Pozn.: tato smlouva musí prokazatelně garantovat poskytnutí parkovacích míst na dobu neurčitou (po dobu užívání stavby) – popř. lze doložit smlouvu o nájmu pozemku za účelem parkování, či smlouvu o výpůjčce, se stejnými zárukami. Stavební úřad požaduje tuto smlouvu ještě před vydáním povolení proto, že nelze předjímat, zda stavebník uspěje při zajišťování náhradních míst pro parkování – a bez zajištěného parkování nelze povolení vydat.

### 2 Závazné stanovisko Městského úřadu Český Krumlov, Odboru dopravy a silničního hospodářství, jehož součástí je podmínka, že parkovací místa budou pro tento účel označena.

Pozn.: uvedený odbor vychází z předložené dokumentace a posuzuje navrženou polohu parkovacích stání (v souladu s doporučením vyplývajícím z příslušné ČSN) a dále vhodnost plochy z dopravního hlediska – napojení, uspořádání, dostupnost atd.; současně také provádí kontrolu správnosti výpočtu potřebného počtu parkovacích míst.

**Navržený způsob řešení parkovacích míst odsouhlasený závazným stanoviskem odboru dopravy bude součástí podmínek konečného povolení vydaného příslušným stavebním úřadem.**

Pozn.: podmínky uvedené v následně vydaném povolení stavebního úřadu budou pro vlastníka ubytovacího zařízení závazné – pokud např. z nějakého důvodu dojde k ukončení nájemní smlouvy o zajištění parkovacích míst, je povinností poskytovatele ubytovacích služeb tuto

skutečnost neprodleně oznámit stavebnímu úřadu a současně předložit návrh jiného (náhradního) způsobu parkování. V opačném případě by objekt byl užíván v rozporu s podmínkami pro jeho užívání, se všemi důsledky.

**Při závěrečné kontrolní prohlídce (po dokončení stavby) pak stavební úřad (po prohlídce vlastní stavby) současně provádí kontrolu místa (parkoviště) k tomu účelu určeného (viz. smlouva o zajištění parkovacích míst apod.) – současně kontroluje, zda jsou místa řádně označena.**

Pozn.: neexistence parkovacích míst zřízených v souladu s podmínkami povolení stavby nejpozději k datu závěrečné kontrolní prohlídky je důvodem pro nevydání kolaudačního souhlasu.

Pro získání přehledu o pozemcích využívaných k zajištění parkovacích míst pro konkrétní ubytovací zařízení byla zřízena nová mapová aplikace na geoportálu města Český Krumlov, do které zadávají příslušné údaje pověřenými pracovníci odboru dopravy a stavebního úřadu. Skutečnost, zda se parkovací místa (spolu s označením) na konkrétních místech vyskytují, tak bude možno ověřit i kdykoliv v budoucnu kontrolou na místě samém.

Závěrem si dovoluujeme upozornit, že popis výše uvedeného postupu v žádném případě neznamena zavedení nových pravidel na území města. Chceme touto cestou pouze upozornit především vlastníky (a provozovatele) ubytovacích zařízení na jejich povinnosti vyplývající ze zákona a prováděcích předpisů. Účelem tohoto upozornění rovněž nebylo podat odborný výklad, který by mohl být pro laickou veřejnost nesrozumitelný, proto byla zvolena velmi zjednodušená forma sdělení, která bude, jak doufáme, všem pochopitelná (s případnými dotazy se můžete kdykoliv obrátit na zdejší stavební úřad).

Věříme, že dodržování příslušných předpisů při zřízení parkovacích míst pro ubytovací zařízení bude v dohledné době znamenat výrazné zlepšení poměrů popisovaných v úvodu – a především přispěje ke spokojenosti občanů města Český Krumlov.

V Českém Krumlově dne 3. 4. 2018



**Mgr. Dalibor Carda**  
starosta města



**Ing. Josef Hermann**  
místostarosta města