

Zpráva o šetření ve věci zrušení vyhrazených parkovacích stání pro osoby se zdravotním postižením

Dne 25. 7. 2024 jsem obdržel podnět A., bytem xxx (stěžovatelka). Nesouhlasí s postupem odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 (stavební úřad) a odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (magistrát) při vyřízení jejích podnětů, které se týkaly **zrušení vyhrazených parkovacích stání** pro osoby se zdravotním postižením v novostavbě bytového domu na adrese xxx.

A. Shrnutí závěrů

Po prošetření věci jsem dospěl k následujícímu závěru.

Stavební úřad ani magistrát stěžovatelce přesvědčivě nevysvětlily, proč aktuální počet vyhrazených parkovacích stání vyhovuje požadavkům právních předpisů. Tím v ní vyvolaly pochybnosti o správnosti jejich postupů.

Své závěry blíže vysvětluji v části C této zprávy.

B. Skutková zjištění

Při posouzení podnětu jsem vycházel z informací a listin, které jsem shromáždil v součinnosti se stěžovatelkou, stavebním úřadem a magistrátem. Zjistil jsem zejména následující podstatné skutečnosti.

Stavební úřad společným územním a stavebním povolením¹ ze dne 20. 1. 2020 (společné povolení) povolil novostavbu komplexu bytového domu, který sestává z částí A, B a C. V podmínce č. 4 společného povolení stanovil počty parkovacích stání, včetně vyhrazených parkovacích stání pro osoby se zdravotním postižením. Developer postavil stavbu částečně v rozporu s daným povolením. Stavební úřad proto v roce 2022 ke stavbě vydal dodatečné povolení.² Dle dostupných informací se při kolaudaci nacházela v bytovém domě a v jeho přílehlém okolí vyhrazená parkovací stání ve stanoveném počtu.

Poté co si stěžovatelka koupila byt v bytovém domě v části B, zjistila, že developer rozprodal všechna parkovací stání v garáži bytového domu v části A + B, a to včetně vyhrazených parkovacích stání pro osoby se zdravotním postižením. Z vyhrazených parkovacích stání následně byla odstraněna dopravní značení na zdech, na podlaze zůstalo pouze jedno dopravní značení.

V srpnu 2023 se proto obrátila na stavební úřad s podnětem k prošetření dané záležitosti. Stavební úřad jí vysvětlil, proč mu nepřísluší tento problém řešit. Následně se obrátila i na magistrát s podnětem k přijetí opatření proti nečinnosti stavebního úřadu, avšak bezúspěšně. Stěžovatelka nesouhlasí se sděleními stavebního úřadu a magistrátu. Podle ní má stavební úřad nastalou situaci řešit.

Stěžovatelka potřebuje vyhrazené parkovací stání, neboť je osobou se zdravotním postižením. Sdělila mi, že na běžném parkovacím stání není dostatek místa, aby mohla bez zdravotní újmy vystoupit, či nastoupit do auta.

1 Společné územní a stavební povolení ze dne 20. 1. 2020, č. j. P4/557737/19/OST/RUHA.

2 Dodatečné povolení stavby spojené s povolením užívání stavby ze dne 7. 4. 2022, č. j. P4/143849/22/OST/JAHA.

C. Právní hodnocení

Než přistoupím k vlastnímu hodnocení postupu stavebního úřadu a magistrátu při vyřízení podnětů stěžovatelky, považuji za nezbytné blíže **vysvětlit právní úpravu, která reguluje počty vyhrazených parkovacích stání pro osoby se zdravotním postižením**. Nejprve vysvětlím pravidla, která platila v době, kdy stavební úřad povoloval bytový dům (tedy v roce 2020, resp. 2022). Poté zhodnotím, zda aktuální počet vyhrazených parkovacích stání v předmětném bytovém domě vyhovuje právním předpisům, které byly účinné v době povolení stavby. Pro srovnání následně stručně popíšu i aktuální právní úpravu, která je účinná od 1. 7. 2024.

C.1 Pravidla pro stanovení počtu vyhrazených parkovacích míst, která byla účinná do 30. 6. 2024

Počet parkovacích stání pro rezidenty³ a návštěvníky⁴ stanovovaly v době povolování bytového domu tzv. pražské stavební předpisy z roku 2016⁵. Kromě počtu těchto stání upravovaly také to, že:

- **rezidenční stání** mají být umístěna mimo uliční prostranství; pokud má bytový dům více než tři podlaží, musí být umístěna v garážích nebo v parkovacích zakladačích,
- **návštěvníká stání** musejí být veřejně přístupná a mohou být umístěna v uličním prostranství.⁶

Počet **vyhrazených parkovacích stání** pro osoby se zdravotním postižením pak upravovala tzv. bezbariérová vyhláška⁷, a to v § 4 odst. 2. Z tohoto ustanovení vyplývá, že na všech vyznačených vnějších i vnitřních parkovacích plochách a v hromadných garážích musejí být vyhrazena stání pro osoby s těžkým pohybovým postižením. Minimální počet těchto stání se odvíjí od celkového počtu stání každé veřejně přístupné samostatné parkovací plochy. Dané ustanovení říká, že pokud je na parkovací ploše 2 až 20 návštěvníckých stání, musí tam být současně 1 vyhrazené parkovací stání. Pokud je na parkovací ploše 21 až 40 návštěvníckých stání, musejí tam být současně 2 vyhrazená parkovací stání. S vyšším počtem návštěvníckých stání se dále zvyšuje i počet vyhrazených stání.

S ohledem na nadpis § 4 odst. 2 bezbariérové vyhlášky dovozují,⁸ že se toto ustanovení uplatnilo pouze v situaci, kdy konkrétní parkoviště či hromadná garáž byly součástí pozemní komunikace či veřejného prostranství. Ustanovení se tedy nevztahovalo na hromadné garáže, které jsou součástí bytového domu. **Jinými slovy, vyhrazená stání se musela zřizovat jen na veřejně přístupných parkovištích a hromadných garážích, ale nemusela se zřizovat ve veřejnosti nepřístupných hromadných garážích, které slouží**

3 Rezidentským parkovacím stáním se rozumí stání sloužící zejména obyvatelům bytového domu. Někdy je také označováno jako stání vázané či dlouhodobé.

4 Návštěvníckým parkovacím stáním se rozumí stání sloužící zejména návštěvníkům obyvatel bytového domu, zaměstnancům či zákazníkům obchodů apod. Někdy je také označováno jako stání krátkodobé.

5 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy); dostupné na https://praha.eu/w/narizeni_c_10_2016_sb_hl_m_prahy_2188280?p_l_back_url=%2Fvyhlasky-a-narizeni%3Fcislo%3D10%26rokvydani%3D2016%26platnost%3D%26text%3D.

6 Blíže viz § 32, 33 a příloha č. 2 pražských stavebních předpisů z roku 2016.

7 Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Právní předpisy jsou dostupné na www.zakonyprolidi.cz.

8 Nadpis § 4 bezbariérové vyhlášky zní „Požadavky na stavby pozemních komunikací a veřejného prostranství“.

obyvatelům konkrétního bytového domu. To vyplývá i z výkladu Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2016.⁹

Existoval však **jeden případ, kdy bylo nutné zřídit i v garáži bytového domu vyhrazené stání.** Jednalo se pouze o případ, kdy byl v bytovém domě vybudován tzv. byt zvláštního určení pro osobu s pohybovým postižením.¹⁰

Z doložených podkladů jsem zjistil, že stavební úřad ve **společném povolení** komplexu bytového domu povolil:

- 52 rezidenčních a návštěvnických stání v hromadné garáži bytového domu v části A + B (z povolení však nevyplývá, kolik přesně bude rezidenčních stání a kolik návštěvnických),
- 112 rezidenčních a návštěvnických stání v hromadné garáži bytového domu v části C (z povolení však nevyplývá, kolik přesně bude rezidenčních stání a kolik návštěvnických),
- minimálně 24 návštěvnických stání v uličním prostoru,
- z celkového počtu 188 stání bude **celkem 11 vyhrazených parkovacích stání.**

Ze souhrnné technické zprávy¹¹ ke společnému povolení vyplývá, že pro komplex bytového domu je podle pražských stavebních předpisů z roku 2016 **potřeba zřídit alespoň 14 návštěvnických stání.** K vyhrazeným stáním se zde uvádí, že 2 budou umístěna v uličním prostranství, 3 budou v garáži bytového domu v části A + B a 6 jich bude v garáži v části C.

Jelikož developer postavil stavbu částečně v rozporu s povolením, vydal stavební úřad v roce 2022 rozhodnutí, kterým stavbu dodatečně povolil a zároveň povolil její užívání. V části rozhodnutí, která se týká povolení užívání stavby, stavební úřad uvedl, že:

- v garáži bytového domu v části A + B se nachází 45 stání v hromadné garážové hale a celkem 7 stání v samostatných uzavřených garážích,
- ve dvou hromadných garážích bytového domu v části C se nachází celkem 112 stání.

Stavební úřad se v daném rozhodnutí výslovně nezabýval parkovacími stáními, která mají být umístěna v uličním prostranství.

Ze souhrnné technické zprávy k dodatečnému povolení stavby vyplývá, že pro komplex bytového domu je podle pražských stavebních předpisů z roku 2016 **potřeba zřídit již jen 12 návštěvnických stání.**¹² K vyhrazeným stáním se zde opět uvádí, že 2 budou umístěna v uličním prostranství, 3 budou v garáži bytového domu v části A + B a 6 jich bude v garáži v části C.

9 Výklad Ministerstva pro místní rozvoj nazvaný *Bezbariérová parkovací místa – bytový dům* z listopadu 2016 je dostupný na https://mmr.gov.cz/getattachment/808886c7-ae1d-441c-8139-d89247fba0b2/13_parkoviste-BD-pdf.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

10 Ustanovení § 11 odst. 1 ve spojení s bodem 7.1.1 přílohy č. 3 bezbariérové vyhlášky.

11 Souhrnná technická zpráva je dokument, který je součástí projektové dokumentace ke stavbě.

12 Při výstavbě totiž došlo ke zmenšení podlahové plochy bytového domu, ze které se počítá, kolik bude potřeba rezidenčních a návštěvnických stání.

Na základě doložených podkladů jsem dospěl k závěru, že developer na veřejně přístupných parkovacích plochách (tj. v uličním prostoru) naprojektoval celkem 24 návštěvnických stání, z toho 2 byla vyhrazená stání. Parkovací stání, která jsou umístěna v garážích bytového domu, nelze považovat za stání návštěvnická, neboť nejsou veřejně přístupná.

Náhledem do veřejně přístupných map¹³ jsem zjistil, že ve skutečnosti developer v uličním prostoru kolem komplexu bytového domu zřídil celkem 25 stání, z toho 2 vyhrazená.

Jelikož developer vybudoval 25 návštěvnických stání v uličním prostoru, měl podle bezbariérové vyhlášky povinnost zřídit tam 2 veřejně přístupná vyhrazená parkovací stání. Tuto povinnost splnil.

Developer nemusel zřídit žádná vyhrazená parkovací stání v hromadné garáži, protože mu bezbariérová vyhláška takovou povinnost neukládala. Vyhrazená parkovací stání v hromadných garážích tedy developer zřídil dobrovolně. I když později někdo odstranil dopravní značení u vyhrazených stání v garáži bytového domu v části A + B, nedošlo k porušení bezbariérové vyhlášky.

Protože bytový dům má dostatek veřejně přístupných vyhrazených stání podle požadavků na bezbariérovost, **stavební úřad nyní nemůže nařídit jeho vlastníkům, aby vybudovali další vyhrazená stání, popř. obnovili dříve vybudovaná vyhrazená stání v garáži.**

C.2 Pravidla pro stanovení počtu vyhrazených parkovacích míst, která jsou účinná od 1. 7. 2024

Od 1. 7. 2024 platí nové pražské stavební předpisy z roku 2024.¹⁴ Ty upravují počet a umístění rezidenčních a návštěvnických stání v zásadě stejně jako předchozí pražské stavební předpisy z roku 2016.¹⁵

Pražské stavební předpisy z roku 2024 však **nově** upravují také počet vyhrazených parkovacích stání. Počet těchto stání se počítá z celkového počtu návštěvnických stání. Pokud je na parkovací ploše 2 až 20 návštěvnických stání, musí tam být současně 1 vyhrazené parkovací stání. Pokud je na parkovací ploše 21 až 40 návštěvnických stání, musejí tam být současně 2 vyhrazená parkovací stání. S vyšším počtem návštěvnických stání se dále zvyšuje i počet vyhrazených stání.¹⁶ Pravidla pro stanovení počtu vyhrazených stání jsou tedy stejná, jako byla v bezbariérové vyhlášce, která byla účinná do 30. 6. 2024.

I nadále zůstává pouze jeden případ, kdy je nutné zřídit i v garáži bytového domu vyhrazené stání. Jedná se o případ, kdy je v bytovém domě vybudován tzv. byt zvláštního určení pro osobu s těžkým pohybovým postižením.¹⁷

13 Prohlédnout si ulici kolem komplexu bytového domu umožňuje funkce „panorama“ na webové stránce www.mapy.cz.

14 Nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy); dostupné na https://praha.eu/w/narizeni-hlavniho-mesta-prahy-c-12/2024?p_i_back_url=%2Fvyhlasky-a-narizeni%3Fcislo%3D12%26rokvydani%3D2024%26platnost%3D%26text%3D.

15 Viz § 25 a 26 pražských stavebních předpisů z roku 2024.

16 Viz § 25 odst. 4 ve spojení s bodem II. přílohy č. 2 pražských stavebních předpisů z roku 2024.

17 Viz § 49 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu ve spojení s bodem 14.3.1 ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání.

Z výše uvedeného vyplývá, že i podle současných pravidel postačuje, že pro stavbu předmětného bytového domu existují dvě vyhrazená parkovací stání, která jsou umístěna v uličním prostoru.

C.3 Postup stavebního úřadu při vyřízení podnětu stěžovatelky

Povinností úřadu je přijímat podněty k zahájení řízení z moci úřední a rovněž do 30 dnů vyzoomět podatele podnětu o tom, jak naložil s jeho podnětem, pokud o to podatel požádá.¹⁸ Zmíněné vyzoomění má obsahovat informace, jestli správní orgán shledal, či neshledal důvody pro zahájení správního řízení, nebo zda podnět pro nepřislušnost postoupil jinému správnímu orgánu. S ohledem na principy dobré správy,¹⁹ zejména s ohledem na princip přesvědčivosti, má vyzoomění obsahovat přiměřené odůvodnění v takovém rozsahu, aby v podateli podnětu nevzbuzovalo podezření o nečinnosti či nesprávném postupu úřadu.

V srpnu 2023 se stěžovatelka obrátila na stavební úřad s podnětem, ve kterém si stěžovala na to, že developer po kolaudaci bytového domu rozprodal všechna parkovací stání v garáži bytového domu A + B, a to včetně vyhrazených parkovacích stání pro osoby se zdravotním postižením. Dále mu sdělila, že po kolaudaci v květnu 2022 se v předmětné garáži nacházela parkovací stání na místech č. 4 a 22. Následně byla z obou vyhrazených parkovacích stání odstraněna dopravní značení na zdech, na podlaze zůstalo dopravní značení pouze u stání č. 22.

V březnu 2024 stavební úřad stěžovatelce zejména odpověděl, že není příslušným úřadem ve věci dopravního značení parkovacích stání. Stejně tak mu nepřisluší řešit rozprodání vyhrazených stání developerem. Stavební úřad také nemůže ovlivnit, kdo parkuje na vyhrazeném stání, zda držitel průkazu ZTP, nebo jiná osoba. Uvedl, že developer splnil podmínku č. 4 společného povolení, která stanovila počty parkovacích stání.

Stavební úřad jí dále sdělil, že projektová dokumentace graficky uvádí, že se v garáži nachází požadovaný počet vyhrazených stání, přičemž daná stání nejsou přímo vázána na místo a v rámci hromadné garáže mohou být přesunuta. Popsal, že vyhrazená stání v neveřejné hromadné garáži jsou součástí vázaných stání pro rezidenty. Návštěvníká stání se nacházejí v uličním prostoru.

Závěrem poukázal na to, že si stěžovatelka může požádat o povolení vyhrazeného parkovacího místa pro osobní vozidlo držitele průkazu ZTP.²⁰

K mému dotazu mi stavební úřad sdělil, že po obdržení podnětu stěžovatelky v dané věci neprovedl kontrolní prohlídku stavby. Dále mi poskytl obdobné informace, které sdělil stěžovatelce.

V prvé řadě uvádím, že při svém hodnocení nebudu blíže rozebírat, zda stavební úřad vyřídil podnět stěžovatelky ve lhůtě podle správního řádu. Z odpovědi magistrátu na podnět stěžovatelky k přijetí opatření proti nečinnosti je totiž zřejmé, že se stavební úřad dopustil nečinnosti při vyřízení jejího podnětu.

¹⁸ Ustanovení § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

¹⁹ Principy dobré správy jsou dostupné na <https://www.ochrance.cz/dokument/principy-dobre-spravy/>.

²⁰ Podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Naopak ve svém hodnocení se soustředím na to, zda jeho odpověď byla obsahově správná. Se stavebním úřadem souhlasím v tom směru, že mu nepřísluší řešit dopravní značení v garáži, prodej vyhrazených stání ani užívání konkrétních parkovacích stání. Stavební úřad také ve shodě se mnou dospěl k závěru, že všechna stání v neveřejné hromadné garáži jsou stání rezidenční, a to včetně vyhrazených stání. Naopak návštěvnická stání se nacházejí v uličním prostoru.

I přesto se však domnívám, že stavební úřad stěžovatelce přesvědčivě nevysvětlil, kolik vyhrazených parkovacích stání musí mít předmětný bytový dům podle právních předpisů. Srozumitelně jí neobjasnil, proč je aktuální počet vyhrazených stání, která se nacházejí v uličním prostoru, v souladu s právními předpisy (předchozími i dnešními). Jsem si vědom toho, že je daná problematika složitá. Stavební úřad ji však měl stěžovatelce přiměřeně a srozumitelně vysvětlit, například obdobně, jak jsem ji popsal v části C.1. Jelikož tak neučinil, vyvolal ve stěžovatelce pochybnosti o správnosti svého postupu.

Shrnuji, že stavební úřad neodůvodnil své vyrozumění o vyřízení podnětu stěžovatelky v souladu s principy dobré správy, zejména s principem přesvědčivosti.

C.4 Postup magistrátu při vyřízení podnětu stěžovatelky k přijetí opatření proti nečinnosti

Povinností nadřízeného úřadu je přijímat podněty k přijetí opatření proti nečinnosti podřízeného úřadu.²¹ Následné vyrozumění podatele podnětu o způsobu vyřízení jeho podnětu by s ohledem na principy dobré správy, zejména s ohledem na princip přesvědčivosti, mělo obsahovat přiměřené odůvodnění v takovém rozsahu, aby v podatelci podnětu nevzbuzovalo podezření o nečinnosti či nesprávném postupu úřadu.

V únoru 2024 se stěžovatelka obrátila na magistrát s podnětem k přijetí opatření proti nečinnosti stavebního úřadu. Magistrát jí odpověděl v květnu 2024, že stavební úřad její podnět vyřídil dostatečným způsobem. Uvedl, že developer vybudoval parkovací stání v počtu stanoveném společným povolením a dodatečným povolením stavby. Dále sdělil, že ve výkresu D.1.1 půdorysu 1. PP objektů A + B bytového domu je vyznačeno celkem 52 parkovacích stání, z toho 3 jsou vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením. Závěrem potvrdil, že stavební úřad nemůže zasahovat do vlastnictví parkovacích stání.

Magistrát mi k dané věci sdělil, že stavební úřad může kontrolovat, zda je stavba užívána v souladu s kolaudací. V daném případě tak mohl zkoumat, zda je garáž užívána jako garáž. Z podkladů, které má k dispozici, vyplývá, že tomu tak je. Stavební úřad však nemůže kontrolovat, zda konkrétní parkovací stání užívá osoba se zdravotním postižením. Dále uvedl, že vymahatelnost dodržování dopravního značení je v soukromých prostorech bez přístupu veřejnosti dosti sporná. Shrnul, že stavební úřad by mohl zasáhnout, pokud by stavební úpravou či udržovací prací došlo ke změně rozměru vyhrazeného parkovacího stání. Takový zásah do prostoru garáže ale z dostupných podkladů nevyplývá.

Magistrát postupoval správně, když posuzoval nečinnost stavebního úřadu jak z pohledu procesního (tj. zda stavební úřad stěžovatelce odpověděl v zákonné lhůtě), tak z pohledu věcného (tj. zda stavební úřad daný problém posoudil z právního hlediska správně).

Domnívám se však, že ani magistrát stěžovatelce dostatečně přesvědčivě nevysvětlil, proč je aktuální počet vyhrazených stání v souladu s právními předpisy, a proč stavební

21 Ustanovení § 80 správního řádu.

úřad nemůže v dané věci činit další kroky. Místo toho stěžovatelce sdělil, že v garáži byla naprojektována 3 vyhrazená parkovací stání a developer je následně skutečně vybudoval. Námitku stěžovatelky, že po kolaudaci stavby někdo zrušil dvě vyhrazená stání v garáži, tak nevypořádal přesvědčivým a srozumitelným způsobem.

Shrnuji, že ani magistrát neodůvodnil své vyrozumění o vyřízení podnětu stěžovatelky v souladu s principy dobré správy, zejména s principem přesvědčivosti.

Doplňuji, že k výše uvedenému vyjádření, které mi magistrát zaslal po zahájení šetření, nemám výhrady.

D. Informace o dalším postupu

Ačkoliv jsem dospěl k závěru, že stavební úřad ani magistrát nepostupovaly správně při vyrozumění stěžovatelky o vyřízení jejích podnětů, rozhodl jsem se své **šetření uzavřít** podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.²²

Aktuální počet vyhrazených parkovacích stání pro bytový dům je v souladu s právními předpisy (tehdejšími i současnými). Vzhledem k tomu nyní stavební úřad nemůže nařídít vlastníkům bytového domu, aby vybudovali další vyhrazená stání, popř. obnovili dopravní značení u vybudovaných vyhrazených stání v garáži.

V daném případě považuji za dostatečné, když touto zprávou o šetření upozorním stavební úřad a magistrát na nedostatečné odůvodnění jejich vyrozumění, kterými stěžovatelku informovaly o vyřízení jejích podnětů. Zároveň na ně apeluji, aby se v budoucích obdobných případech vyvarovaly výše popsaného nesprávného postupu.

Uvědomuji si, že současná situace je pro stěžovatelku nevyhovující, protože na svém běžném parkovacím stání nemá dostatek místa pro bezpečné nastupování a vystupování z auta. **Bohužel mi nezbývá než jí doporučit, aby se nyní pokusila dohodnout s vlastníky širších vyhrazených stání v garáži, aby si s ní parkovací stání vyměnili.**

Zprávu o šetření zasílám k seznámení starostovi městské části Praha 4, řediteli Magistrátu hlavního města Prahy a stěžovatelce.

Brno 17. března 2025

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

22 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv.