



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Stavební zákon Státní stavební správa



Novela stavebního zákona - proč?

- Česká republika má **jeden z nejpomalejších povolovacích procesů** na světě.
- Plánování a povolování staveb je **nepředvídatelné, přeregulované** a nelze plánovat rozvoj ani výrobní či stavební kapacity.
- Důsledkem je **nekonkurenceschopnost a nepřiměřenost cen**, které zahrnují hodnotu času a rizika.

Důvody:

- překryv kompetencí a řetězení stanovisek,
- nadměrná byrokracie i u jednoduchých staveb,
- slabá role samospráv při plánování území,
- systémová podjatost (úřady povolují vlastní projekty),
- chaotická digitalizace



Hlavní principy novely

1. Zákon pro lidi a obce, ne pro papír
2. Jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko
3. Silnější pozice samospráv při rozvoji území
4. Rychlejší povolení tam, kde je výstavba už připravená
5. Priorita pro dostupné bydlení a veřejnou infrastrukturu
6. Méně byrokracie, jasnější pravidla



Hlavní přínosy pro samosprávy



1. SILNĚJŠÍ POSTAVENÍ SAMOSPRÁV: Právo obce a kraje rozhodovat o svém území = veřejný zájem; obce -> přímá kontrola nad rozvojem území; omezení pouze zákonem.



2. RYCHLEJŠÍ ZMĚNY ÚZEMNÍCH PLÁNŮ: Drobné změny < 3 měsíců; pružnější reakce na potřeby obyvatel a investiční záměry.



3. FÉROVĚJŠÍ VZTAHY S INVESTORY: Spravedlivé sdílení hodnoty území; plánovací smlouvy = rychlejší a efektivnější koordinace veřejné infrastruktury.



4. REDUKCE BYROKRACIE: Úprava 40 souvisejících zákonů; zamezení duplicitám; zkrácení správních lhůt; integrace správních procesů = zrychlení + úleva úředníkům, stavebníkům, obcím i občanům.



5. KONEC SVÉVOLNÝCH BLOKACÍ ROZVOJE: DO uplatňují požadavky co nejdříve + pouze v nezbytném rozsahu; rozpory pouze u pořizování ÚPD.



Hlavní přínosy ve stavebním řízení



1. KONEC OBÍHÁNÍ ÚŘADŮ: Namísto desítek razítek a stanovisek proběhne povolování v jednom řízení a u jednoho odpovědného úřadu.



2. MÉNĚ BYROKRACIE PRO OBCE I OBČANY: Odstraňují se duplicity a zbytečné administrativní kroky, které dnes prodlužují a komplikují povolování staveb.



3. STABILNĚJŠÍ A PROFESIONÁLNÍ STAVEBNÍ ÚŘADY: Sdílení kapacit a jednotná metodika pomohou stavebním úřadům zvládat agendu i tam, kde dnes chybí personál.



4. ROZVOJ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI: Zrovnoprávňuje se rozvoj ve formě veřejného zájmu. Povolování se zrychlí u veřejných i soukromých staveb.



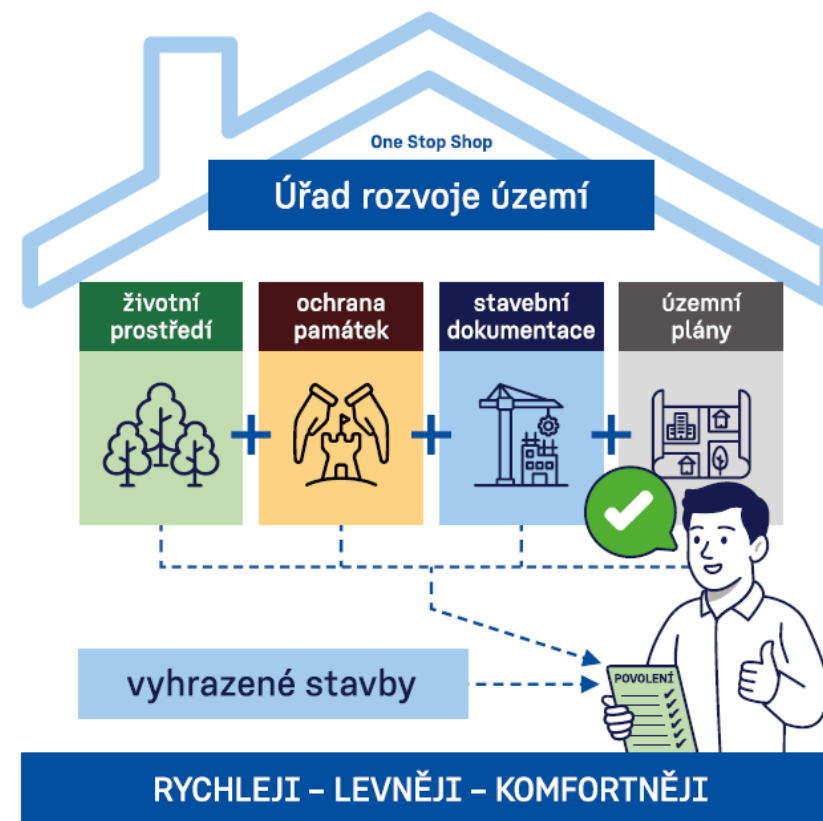
5. JEDNODUŠŠÍ REKONSTRUKCE: Opravy a modernizace budov budou vyžadovat méně formalit, takže obce i občané budou moci investovat rychleji. Uleví se kapacitám úředníků a projektantů a zbude více peněz na investice, namísto papírování.



Nová struktura stavební správy

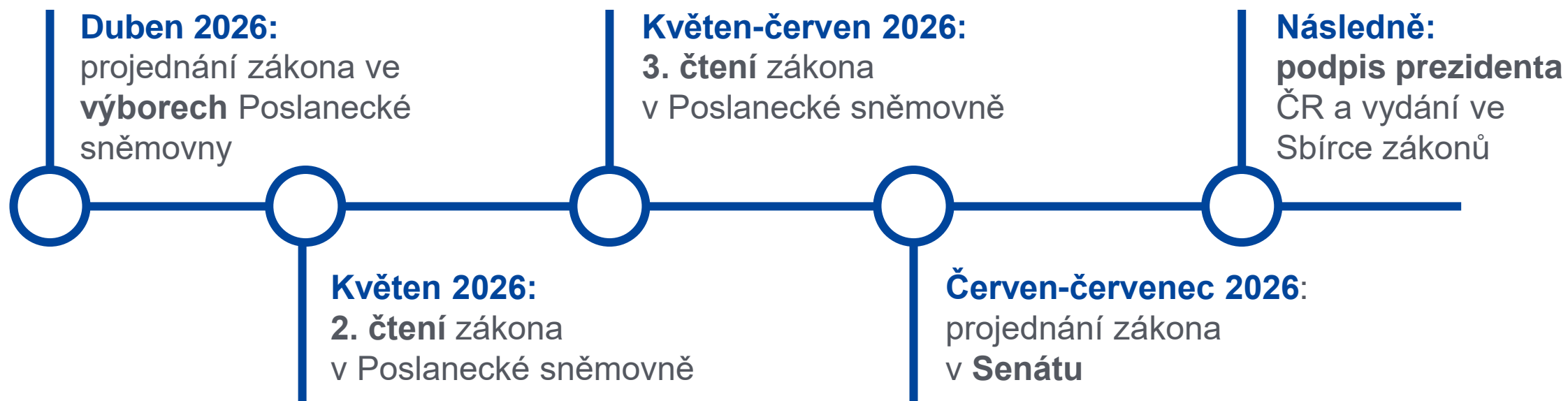
DNES: praxe i výklad se často liší napříč republikou

CÍL: sjednocení systému i metodiky, odstranění podjatosti a kompetenčních sporů, sdílení kapacit, předvídatelnost rozhodnutí



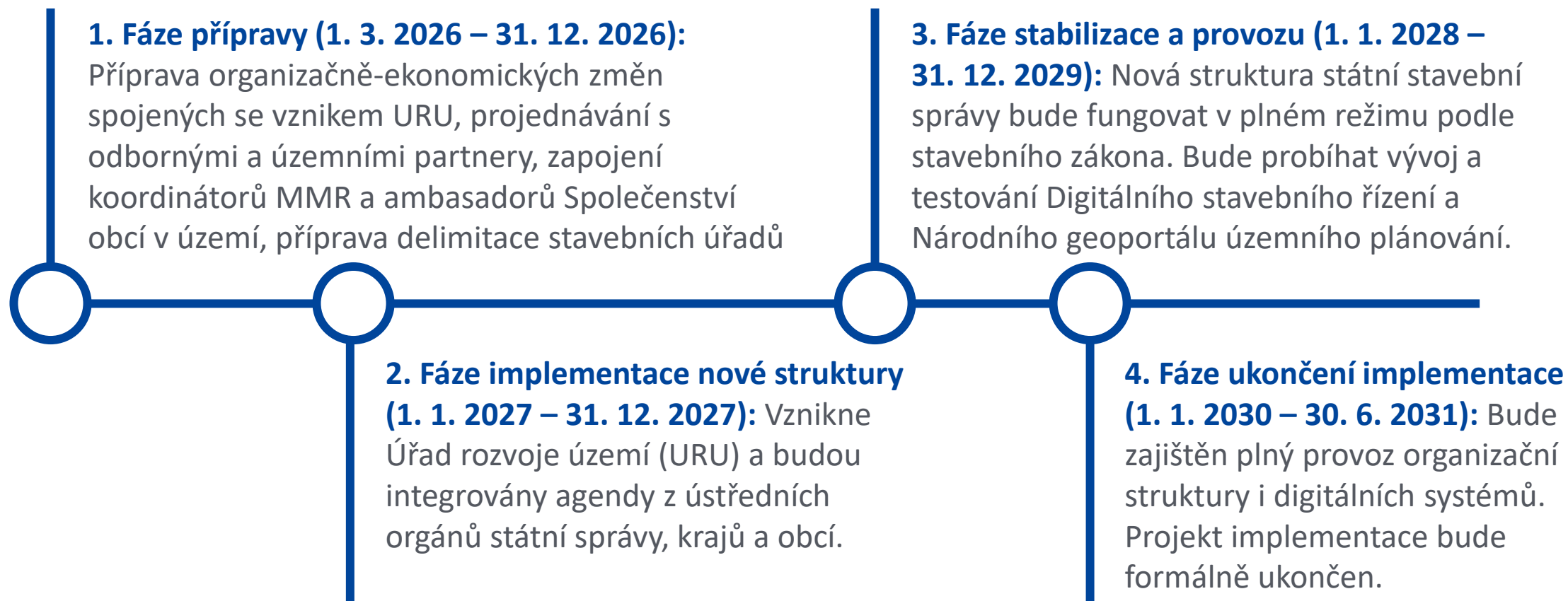


Harmonogram – legislativní proces





Harmonogram – projekt implementace





Odbor Implementace státní stavební správy

Expertní skupiny a klíčové agendy projektu implementace resorty + územní partneři (SMO ČR, AK ČR, STMOÚ ČR)



Delimitace orgánů
státní správy



Struktura
URU



Lidské
zdroje



Ekonomika státní stavební
správy + financování



Legislativa



Provoz a
kyberbezpečnost



Spisová služba
+ archiv



ICT



Integrované agendy



komunikace



Digitalizace = agendový informační systém

Promyšlený postup s ohledem na dopad v území

Digitalizace stavebního řízení

- Portál stavebníka a Informační systém stavebního řízení – až do konce roku 2030 fungování v udržovacím režimu
- K 1. 1. 2028 integrace stávajících softwarů a spisových služeb a archivů do struktury URU
- V průběhu roku 2030 testování DSŘ 2.0
- První pololetí 2031 rutinní (paralelní) provoz DSŘ a DSŘ 2.0.
- Druhé pololetí 2031 výhradně provoz DSŘ 2.0

Národní geoportál územního plánování

- Obcím vznikají od 1. 7.2026 povinnosti skrze NGÚP činit úkony v územním plánování.
- Nutnost pilotního ověření.
- Nechceme přenášet na obce další problémy v oblasti digitalizace.
- Řešení: účinnost zákona od 1. 7. 2026 + odložení povinnosti přechodnými ustanoveními novely.

Spisová služba

FAQ I

Neztratí obce vliv na konkrétní stavby, když povolování přejde na státní stavební úřady?

Obec zůstává účastníkem řízení a může uplatňovat námítky ve věcech, které souvisejí s územním plánem a rozvojem území. Postavení obcí se v této oblasti zachovává. Navíc nově může obec k záměru uplatnit souhlas s případnou drobnou odchylkou či vyjasněním interpretačních nejasností (např. způsob oplocení mateřské školy v zeleni, změna vjezdu, výdejní boxy apod.)

Jak bude řešena personální situace stavebních úřadů a obavy z odchodu úředníků?

Jedním z důvodů reformy je právě to, že nejméně 1/4 úřadů má maximálně jednoho pracovníka. 1/3 úředníků je v předdůchodovém nebo důchodovém věku. To je status quo. Nový systém umožní sdílení kapacit, zastupitelnost úředníků a jednotnou metodickou podporu, což má prostředí stabilizovat. Velkým přínosem bude v tomto ohledu také snížená byrokracie, která je pro úředníky zatěžující, např. tím, že stavíme na jisto odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci. Dále aktualizujeme kvalifikační požadavky, aby více odpovídaly stávající praxi i bez výjimek a rozšiřujeme je o další typy odborností. Stejně jako to dělají již dnes obce, které musí zajistit chod stavebních úřadů, bude muset i stát hledat nové úředníky do státní stavební správy.

Co se stane s úředníky, kteří dnes pracují na stavebních úřadech obcí nebo na úřadech územního plánování?

Úředníci na nový Úřad rozvoje území přechází podle § 338 až 345a zákoníku práce. Díky novele služebního zákona bude struktura jejich odměňování obdobná jako dnes na obcích. Jejich tarifní třída však bude vyšší. Jsou nejcennější hodnotou systému, díky státnímu systému získají profesionální zázemí a veškeré podmínky tak, aby mohli vykonávat svoji agendu efektivně. Úředníci ÚÚP buď zůstanou na obcích, které budou nově pořizovat ÚPD v rámci samostatné působnosti nebo přejdou do URU, který rovněž bude moci pořizovat ÚPD pro samosprávy.



FAQ II



Kdo ponese náklady spojené s reorganizací, včetně odstupného a s provozem stavebních úřadů?

Cílem reformy je převést výkon stavební správy na stát, což má odstranit současnou situaci, kdy obce doplácí na výkon státní správy ze svých rozpočtů. V důsledku bude z nového systému benefitovat stát i obce. O konkrétním nastavení financování a kompenzací se nyní jedná v rámci projektu implementace a v rámci přípravy rozpočtu v samostatné rozpočtové kapitole URU. Pracovně právní vztahy budou řešeny podle § 338 až 345a zákoníku práce.

Jak budou obce podporovány při zavádění nového systému?

Součástí implementace je vznik projektového týmu a sítě územních koordinátorů ministerstva, kteří budou v regionech komunikovat se samosprávami a pomáhat řešit konkrétní otázky – například personální, organizační nebo technické. Obce tak získají konkrétní kontakty, se kterými budou řešit své dotazy napřímo.

Jak bude řešena spisová služba a archivy stavebních spisů a dokumentace?

Tato otázka je součástí implementačního projektu. Řeší se převod spisů, digitalizace a nastavení jednotných postupů tak, aby nedošlo k narušení kontinuity evidence stavebních dokumentací.

FAQ III



Nehrozí, že se povolování staveb odtrhne od místní reality?

Nikoliv, místní znalost zůstává zachována prostřednictvím územního plánování obcí a jejich účasti v řízení. Konečně na rozhodování se stále budou podílet úředníci s místní znalostí. Cílem změny je odstranit roztržitost systému a sjednotit metodiku rozhodování, nikoli omezit vliv samospráv. Obce budou tvořit podmínky k rozvoji, povolení stavebního záměru pak bude technickým procesem ověření souladu s územním plánem a právními předpisy. Navíc tam, kde bude možné vytvořit podmínky pro řádný výkon agendy může zůstat dnešní stavební úřad 1. a 2. typu zachován jako detašované pracoviště.

Umožní novela stavebního zákona vyvlastňování ve prospěch developerů?

Novela stavebního zákona nezakládá účel vyvlastnění pro developery a ani nijak nemění pravidla pro vyvlastnění. Řeší především zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů, nikoli změnu pravidel vlastnického práva. Ta jsou upravena samostatným vyvlastňovacím zákonem, který se nemění. Vyvlastnění je možné pouze pro stavby dle § 11, a to za zákonem stanovených podmínek – typicky pro stavby veřejné infrastruktury, jako jsou silnice, železnice nebo energetická infrastruktura.

Jak podporuje novela dostupnost bydlení?

Jednak výrazně snižuje byrokratickou zátěž stavebníků i úřadů a snižuje tím i procesní náročnost přípravy stavby. Stavby pro hromadné bydlení (tedy soubory staveb s převažující funkcí bydlení, ale může v nich být i mateřská škola nebo zubař či obdobná občanská vybavenost) pak ještě navíc formulujeme jako vyhrazené stavby, strategické prioritní zájmy státu a jejich povolování bude v gesci Úřadu rozvoje území. To umožní zvýšení nabídky bytů rychleji než by to zvládaly pouze obce v režimu podporované výstavby.



FAQ IV

Nedojde k oslabení dotčených orgánů, když místo závazných stanovisek budou vydávat pouze vyjádření?

Nikoliv, neoslabujeme DO, většina z nich bude integrována včetně odborných kapacit do nové státní stavební správy, tj. budou hájit veřejné zájmy dané jim zákony v rámci URU. Akorát se budou všechny veřejné zájmy posuzovat v rámci 1 řízení 1 úřadem (vyjma území a situací řešených jiným zákonem, např. ve zvláště chráněných územích či u památek). Za splnění požadavků v projektové dokumentaci je odpovědná autorizovaná osoba s kulatým razítkem a forma vyjádření tam, kde je zachováno, snižuje procesní náročnost přípravy staveb, neohrožuje však zákonem chráněné zájmy.

Jak budou vznikat detašovaná pracoviště a bude stát garantovat jejich chod?

Vznik detašovaných pracovišť nad rámec 205 územních pracovišť definovaných zákonem v obcích s rozšířenou působností bude vycházet z jednání v území tak, aby byla zajištěna jejich efektivita (ekonomická, personální, kapacitní) a rovněž bude zohledněna poptávka v území. Vzniknout by mohla z dnešních SÚ 1. a 2. typu, typicky například v obci Chrást, kde jsou ze strany vedení obce i obecního úřadu avizovány jak prostorové tak personální kapacity.

Co je myšleno „jiným přístupem“ k nemovitosti? Opravdu se bude muset maminka s kočárkem slaňovat z vrtulníku, aby se dostala domů?

Nikoliv, toto je skutečná demagogie. Jiným přístupem se v souladu s aktuální legislativou myslí právo služebnosti cesty a stezky/věcné břemeno nebo například spoluvlastnictví a další možnosti dnes zcela běžně fungující a využívající v praxi.

FAQ V



Opravdu se musí úředníci stavebních úřadů a DO rozhodnout, zda přejdou do URU do 1 měsíce od nabytí účinnosti zákona?

Nikoliv, toto je již nyní upraveno v rámci komplexního pozměňovacího návrhu.

Samozřejmě vzhledem k posunutí vzniku URU (až k 1.1.2027) i jeho regionální sítě (až k 1.1.2028) je tento prvotní návrh nesmyslný. Úředníci na nový Úřad rozvoje území přejdou podle § 338 až 345a zákoníku práce.

Jak budou fungovat stavební úřady na obcích a krajích v roce 2027?

Stavební úřady (vyjma centrálních, které se budou integrovat do URU k 1.1.2027) budou v roce 2027 fungovat dle stávající legislativy, tj. s klasickými oddělenými DO a jejich závaznými stanovisky až do doby vzniku celé nové struktury URU. A stejně tak řeší přechodná ustanovení agendy jako například JES.

Jak je to s drobnými odchylkami od územního plánu?

Jedná se o možnost obce odchýlit se či vyjasnit výkladové otázky prostým souhlasem v případech, kdy nedochází k dotčení veřejných zájmů a navíc toto bude možné pouze v situaci, kdy souhlasí dotčení vlastníci a oprávnění investoři. Jedná se například o možnost soustředit obchodní plochy v parterech pouze na hlavní komunikaci, kde je o ně zájem a uživí se a rozhodnout, že v bočních uličkách přes plošný požadavek v textové části územního plánu, není nezbytné při výstavbě či rekonstrukci obchodní plochy umístit, nebo o možnosti v parteru provozovat komunitní prostory, i když ÚP takový pojem nezná a při tom to není v rozporu s účelem budovy.



Ministerstvo
pro místní rozvoj

**Děkuji
za pozornost**

Ing. Pavel Kryštof, MBA

pavel.krystof@mmr.gov.cz