

16. 4. 2026

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona

Vítáme vás u třicátého prvního dílu naší série Byznys a paragrafy, kterou pro vás připravuje advokátní kancelář LAWYA. Naším cílem je přinášet podnikatelům srozumitelné a praktické informace z oblasti práva, daní a účetnictví.

## Létající pořizovatel: co tento institut znamená a proč je pro obce důležitý

V praxi i komentářové literatuře územního plánování se často používá pojem *létající pořizovatel*, který lze podřadit dle nového [\[1\]](#) stavebního zákona pod definici *zástupce pořizovatele*. [\[2\]](#) Jde o institut, který má pro obce velmi konkrétní význam, neboť jim umožňuje zajistit pořizování územně plánovací dokumentace i tehdy, když samy nemají vlastní odborné personální zázemí.

Téma je proto důležité zejména pro menší obce. Právě ty se často dostávají do situace, kdy potřebují pořídit územní plán nebo jeho změnu, ale nemají na obecním úřadě odborně způsobilou osobu, která by splňovala zákonné požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Zástupce pořizovatele je jedním z nástrojů, jak tuto situaci řešit zákonným a odborně správným způsobem. A právě na problematiku létajícího pořizovatele se proto v článku zaměříme.

## Co je létající pořizovatel

Létající pořizovatel je dle stavebního zákona osoba, která splňuje zákonné kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti a které bylo Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen "ministerstvo") uděleno oprávnění tuto činnost vykonávat. [\[3\]](#) Podmínky k udělení oprávnění pak stanoví § 50 stavebního zákona, kdy vedle bezúhonnosti musí žadatel zejména disponovat zvláštním odborným osvědčením a splňovat kvalifikační požadavky dle § 44 stavebního zákona. Aby bylo zřejmé, kam tento institut patří, je dobré si nejprve vyjasnit samotný pojem *pořizovatel*. Tím stavební zákon označuje správní orgán, který zajišťuje pořizování nástrojů územního plánování. [\[4\]](#) Na úrovni obcí může být pořizovatelem i obecní úřad, pokud pro to splní zákonné podmínky. [\[5\]](#)

Zástupce pořizovatele tedy není „poradce obce“ v obecném slova smyslu. Jde o odborně způsobilou osobu, jejíž prostřednictvím může obecní úřad vykonávat územně plánovací činnost tam, kde to zákon připouští. Do určité míry tak obci poskytuje potřebnou odbornou kapacitu, ale zároveň zůstává součástí zákonem nastaveného systému.

## K čemu slouží a proč existuje

Smysl tohoto institutu je poměrně praktický. Územní plánování představuje odbornou agendu, která má přesně stanovený postup, jasně rozdělené role a významné dopady do života obce i jejích obyvatel. Zákon proto nepřipouští, aby ji vykonával kdokoliv. Současně zákonodárce bere v potaz, že

ne každá obec disponuje vlastním úředním aparátem, který by takovou agendu zvládl personálně pokrýt.

Právě proto právní úprava umožňuje, aby obec využila *zástupce pořizovatele*. Díky tomu může i obec, která nemá přímo na úřadě kvalifikovaného pracovníka pro územní plánování, zajistit výkon této činnosti prostřednictvím osoby, která potřebnou kvalifikaci i oprávnění má.[\[6\]](#)

To je podstatné nejen z hlediska odbornosti, ale i z hlediska fungování obce. Pokud obec potřebuje řešit nový územní plán, změnu stávajícího plánu nebo jiný nástroj územního plánování, je pro ni zásadní, aby proces vůbec mohl řádně proběhnout. Zástupce pořizovatele v tomto směru nepředstavuje zkratkovité řešení, ale zákonem předvídaný způsob, jak zajistit odborné vedení celého procesu.

Současně je důležité připomenout, že pořizování územně plánovací dokumentace je výkonem přenesené působnosti obce. To znamená, že obec zde nevystupuje jen jako samospráva, která rozhoduje o svých záležitostech, ale vykonává státní správu v mezích zákona. I proto zákon klade důraz na kvalifikaci osoby, která tuto činnost fakticky vykonává.

## V čem je prakticky užitečný

Hlavní přínos zástupce pořizovatele spočívá v tom, že obci umožňuje zajistit odborný výkon územně plánovací činnosti i bez vlastního specialisty. Obec tak není odkázána pouze na své interní personální možnosti. Pokud sama nemá kvalifikovaného úředníka, může za splnění zákonných podmínek využít osobu, která tuto kvalifikaci má.

Druhá výhoda spočívá v lepší organizační dostupnosti celého procesu. Pro obec je zpravidla jednodušší, když může pořizování řešit v užší návaznosti na vlastní potřeby, místní situaci a konkrétní rozvojové otázky svého území. To může přispět i k plynulejšímu průběhu celého procesu.

V neposlední řadě užitečnost spočívá v lepším propojení odborného postupu s místní znalostí. Územní plánování není jen technická disciplína. Vždy se týká konkrétního území, konkrétních vlastníků, dopravních vazeb, rozvojových potřeb i místních limitů. Pokud má obec možnost zajistit pořizování prostřednictvím vlastního obecního úřadu za účasti odborně způsobilé osoby, bývá jednodušší tyto souvislosti správně zachytit.

## Na co si dát pozor

První důležitá věc je, že role pořizovatele a role zastupitelstva jsou odlišné. Pořizovatel vykonává územně plánovací činnost v přenesené působnosti. Zastupitelstvo obce naopak vystupuje v jiné roli a jeho působnost se s rolí pořizovatele nesmí směšovat.[\[7\]](#) V praxi je proto potřeba důsledně rozlišovat mezi odborným a procesním vedením pořizování na jedné straně a politickým rozhodováním orgánů obce na straně druhé.

Druhá podstatná věc je, že zástupce pořizovatele musí splňovat zákonné kvalifikační požadavky. Nestací zkušenost, obecná orientace v územním plánování ani dlouholetá praxe bez odpovídajícího oprávnění. Zákon vyžaduje jak odbornou způsobilost, tak výše zmíněné oprávnění udělené ministerstvem.

Třetí pravidlo je velmi důležité z hlediska zákonnosti celého procesu, neboť platí, že činnost pořizovatele a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné.[\[8\]](#) Jinak řečeno, ten, kdo vykonává činnost pořizovatele, nemá současně zpracovávat návrh téže územně plánovací dokumentace jako projektant. Smyslem tohoto pravidla je zachovat oddělení jednotlivých rolí, předejít střetu zájmů a

zajistit kontrolu zákonnosti postupu.

Právě tady je dobře vidět, že institut zástupce pořizovatele nelze chápat jen jako „externí výpomoc“. Jde o výkon přesně vymezené činnosti v systému veřejné správy, kde má každá role své místo a svůj význam.

## Závěr

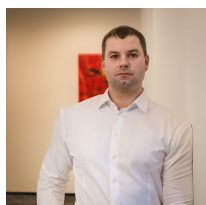
Létající pořizovatel představuje pro obce prakticky důležitý institut. Umožňuje jim zajistit výkon územně plánovací činnosti i v situaci, kdy samy nemají odpovídající odborné personální zázemí. Význam má zejména pro menší obce, které potřebují řešit územní plánování odborně, srozumitelně a v souladu se zákonem. Nepřímo může mít tento institut význam i pro developery a další investory, protože tam, kde je proces pořizování dobře odborně vedený, bývá zpravidla přehlednější, lépe organizovaný a předvídatelnější i pro soukromé subjekty, které v území připravují své záměry.

Současně je ale potřeba tento institut chápat přesně. Nejde o náhradu zastupitelstva, ani o volně pojatou externí službu. Jde o zákonem upravený způsob, jak zajistit výkon územně plánovací činnosti v přenesené působnosti, a to prostřednictvím kvalifikované osoby s oprávněním ministerstva. Pokud se dodrží zákonné podmínky a nepomíchají se jednotlivé role, je zástupce pořizovatele nástrojem, který může obcím velmi dobře sloužit.

Sledujte další díly seriálu Byznys a paragrafy, a pokud chcete mít přehled o aktuálních právních změnách a praktických doporučeních, přihlaste se k odběru našeho měsíčního newsletteru, který vám přináší nejnovější právní novinky a užitečné tipy.

Přihlásit se k odběru newsletteru můžete >>> [zde](#).

Děkujeme, že jste s námi a těšíme se na společnou cestu světem práva a podnikání.



**Mgr. Jakub Hanák,**  
advokát



**Mgr. Adam Ledina,**  
advokát

# LAWYA

[LAWYA, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Sídlo:  
Tučapy 240  
683 01, Tučapy

Kontaktní adresa:  
Králova 298/4  
616 00, Brno

tel.: +420 543 216 310  
e-mail: [info@lawya.cz](mailto:info@lawya.cz)

---

[1] Předešlý stavební zákon naopak pro obdobný institut používal označení “jiné fyzické osoby, které splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti”, srov. § 24 zákona č. [183/2006](#) Sb.

[2] § 46 odst. 2 písm. c) zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon

[3] § 46 odst. 2 písm. c) zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon

[4] § 46 odst. 1 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon

[5] § 46 odst. 1 písm. d) zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon

[6] VODIČKA, Jiří, ČERNÝ, Pavel, ROZTOČIL, Aleš, KORBEL, František. § 46 [Pořizovatel]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 388.

[7] Tamtéž.

[8] § 46 odst. 3 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)

- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)