

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

Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?

Poslanecké sněmovně byl dne 12.12.2025 předložen návrh novely[1] stavebního zákona,[2] který má za cíl zrychlit stavební řízení a podpořit dostupnost bydlení.[3] S návrhem již vyslovila souhlas vláda. Pokud bude návrh schválen, měla by novela podle současných předpokladů nabýt účinnosti dne 1.7.2026. V tomto článku upozornujeme na nejvýznamnější změny, které návrh novely přináší.

Reorganizace státní stavební správy

Jednou z významných změn, s níž návrh počítá, je změna organizační soustavy státní stavební správy. Nově má dle návrhu vzniknout Úřad rozvoje území České republiky, který bude ústředním správním úřadem s působností ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění (dále jen „Úřad“).[4] Úřad má být zřízen spojením Stavebního úřadu Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu.[5] Podle přechodných ustanovení návrhu novely má působnost těchto úřadů přejít na Úřad dnem nabytí účinnosti novely, přičemž služební poměry dosavadních pracovníků těchto úřadů přejdou do služebního poměru k Úřadu.[6]

Pod Úřad bude podle návrhu spadat 14 úřadů rozvoje území kraje se sídlem v krajských městech a v hlavním městě Praze, jež budou mít územní pracoviště se sídlem v obcích s rozšířenou působností (úřady si však mohou zřídit územní pracoviště i v jiných obcích, je-li to potřebné).[7] Dosavadní krajské a obecní stavební úřady zaniknou uplynutím šestiměsíční lhůty ode dne nabytí účinnosti novely (tj. předpoklad je zánik k 1.2.2027) a jejich působnost přejde dnem následujícím po uplynutí této lhůty na úřady rozvoje území kraje a jejich územní pracoviště. Ke stejnému datu přechodná ustanovení novely stanovují přechod pracovních poměrů úředníků obcí a krajů (vč. úředníků městských obvodů a městských částí územně členěných statutárních měst a hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy) dle principu převažující činnosti na služební poměr k ČR, resp. k Úřadu.[8]

Integrace dotčených orgánů do stavební správy, včetně zrušení Jednotného environmentálního stanoviska

Dle návrhu novely má rovněž dojít k integraci většiny dotčených orgánů do státní stavební správy podle principu „jeden úřad = jedno řízení = jedno razítko“. Dotčené orgány tak již nebudou vydávat samostatná vyjádření nebo závazná stanoviska, ta budou nově zahrnuta již do rozhodnutí o povolení záměru, které vydává stavební úřad.[9]

S ohledem na specializaci a složitost některých otázek však budou i nadále některá vyjádření, stanoviska nebo rozhodnutí ponechána dotčeným orgánům. Mezi ně patří zejména závazné stanovisko EIA, které budou nadále vydávat krajské úřady nebo Ministerstvo životního prostředí.[10] Rovněž zůstanou zachována závazná stanoviska dotčených orgánů státní památkové péče pro úpravy

kulturní památky nebo národní kulturní památky (dotčenými orgány jsou v tomto případě obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady).[\[11\]](#) To samé platí pro zvláště chráněná území (vč. jejich ochranných pásem) a území soustavy Natura 2000, kde bude vydáváno společné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody (tj. Agentury ochrany přírody a krajiny, správy národního parku nebo krajského úřadu)[\[12\]](#) nahrazující všechny souhlasy, povolení nebo jiná rozhodnutí, závazná stanoviska anebo vyjádření podle ZOPK.[\[13\]](#)

Další novinkou je zrušení zákona č. [148/2023](#) Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (JES),[\[14\]](#) neboť:

- většinu environmentálních úkonů již bude vydávat přímo stavební úřad v konečném rozhodnutí (pokud nepůjde o zvláště chráněná území/jejich ochranné pásmo, území soustavy Natura 2000 nebo vojenský újezd; na území vojenského újezdu budou tyto úkony nadále vydávat újezdní úřady[\[15\]](#));
- v případě, že o to požádá stavebník, integrovat všechna další závazná stanoviska, která jsou nyní předmětem JES, do závazného stanoviska EIA.[\[16\]](#)

Vymezení pojmu „stavba pro hromadné bydlení“ a veřejného zájmu

Návrh novely nově vymezuje pojem stavby pro hromadné bydlení jako stavbu nebo soubor staveb s převládající funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m²,[\[17\]](#) což má dle důvodové zprávy odpovídat stavbě s přibližně 100 až 200 byty.[\[18\]](#) Dále zařazuje stavbu pro hromadné bydlení mezi výčet vyhrazených staveb v příloze č. 3 Stavebního zákona, o nichž má rozhodovat v jediném stupni Úřad. Nově by tedy povolování všech velkých bytových komplexů probíhalo centrálně prostřednictvím jediného úřadu.

Současně má být již na zákonné úrovni výslovně zakotveno, že výstavba vyhrazených staveb a veřejné infrastruktury je ve veřejném zájmu.[\[19\]](#) Pro právní praxi to znamená, že např. ve vyvlastňovacím řízení nebo v rámci řízení o povolení k zásahu do zvláště chráněných druhů by investoři nemuseli v každém jednotlivém případě samostatně prokazovat existenci veřejného zájmu na výstavbě těchto staveb, neboť by veřejný zájem vyplýval přímo ze zákona. Správní orgány by však i nadále tento veřejný zájem musely v každém jednotlivém případě poměřovat s konkurujícím zájmem.[\[20\]](#)

Opatření ke zrychlení stavebního řízení

Navrhuje se vyloučení možnosti dotčeného orgánu prodloužit lhůtu pro vydání vyjádření či závazného stanoviska (jak nyní umožňuje § 178 odst. 2 stavebního zákona). Dotčené orgány by tak měly nově vydávat vyjádření či závazná stanoviska ve třicetidenní lhůtě bez možnosti prodloužení této lhůty o dalších 30 dnů. Pokud ve lhůtě 30 dnů nebude vyjádření či závazné stanovisko vydáno, bude platit fikce souhlasu.

Fikce souhlasu bude nově platit i pro odvolací řízení vůči závaznému stanovisku. Tj. pokud nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko nepotvrdí nebo nezmění do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny dle § 149 odst. 7 správního řádu, tak i zde bude platit fikce, že přezkoumávané závazné stanovisko nadřízený orgán potvrdil.[\[21\]](#) Dosud platila fikce souhlasu pouze pro vydání prvoinstančního závazného stanoviska.

Rovněž dojde k omezení přezkumu závazných stanovisek, a to jak vydaných ve lhůtě, tak i fiktivních z důvodu promeškání lhůty. Nadřízený dotčený orgán bude moci v přezkumném řízení zrušit nebo

změnit vydané závazné stanovisko pouze do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu;[\[22\]](#) v současné době je přitom možné zahájit takové přezkumné řízení, až do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí a následně závazné stanovisko v přezkumném řízení zrušit nebo změnit do 9 měsíců od právní moci rozhodnutí.

Nadřízený dotčený orgán bude moci fiktivní souhlasné závazné stanovisko pouze změnit (nikoliv již zrušit, jak je tomu podle současné právní úpravy), a to rovněž výhradně do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu.[\[23\]](#) Podle současné právní úpravy přitom může nadřízený dotčený orgán změnit či zrušit fiktivní souhlasné závazné stanovisko až do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu.

Nově tedy bude vyloučena možnost, že by po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu mohla být v důsledku zrušení závazného stanoviska věc opět otevřena v rámci obnovy řízení.[\[24\]](#)

Návrh novely dále zavádí ustanovení, podle kterého má stavební úřad posuzovat splnění podmínek pro povolení záměru ke dni podání žádosti. Uvedené má platit i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení.[\[25\]](#) Jedná se o významnou změnu, jejímž záměrem je mimo jiné přispět k posílení právní jistoty stavebníků. Doposud totiž platí, že pro rozhodování stavebního úřadu je rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí, nikoliv v době podání žádosti. Tj. pokud např. po podání žádosti dojde ke změně územního plánu či k vydání stavební uzávěry, je stavební úřad těmito novými opatřeními vázán. Nově by ale stavební úřad k těmto novým opatřením nepřihlédl.

Dle návrhu má být nově rovněž dána povinnost stavebního úřadu vrátit stavebníkovi zaplacený správní poplatek v případě, že stavební úřad nerozhodne o žádosti ve stanovené lhůtě pro vydání rozhodnutí.[\[26\]](#) Uvedené opatření má zvýšit motivaci stavebních úřadů rozhodovat bez zbytečných průtahů.

Opatření ke zrychlení soudního přezkumu

Další novinkou je zavedení jednotné jednoměsíční lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu.[\[27\]](#) Podle návrhu již nebude možné rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky nebo ji rozšířit o další žalobní body do 2 měsíců od oznámení rozhodnutí, jak je tomu doposud. Za účelem zrychlení řízení tak bude potřeba uplatnit veškeré námitky v jednotné jednoměsíční lhůtě.[\[28\]](#)

Podle návrhu bude nově možné navrhnout přiznání odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, výhradně společně s žalobou. Toto pravidlo má platit rovněž ve vztahu k návrhu na přiznání odkladného účinku v případě kasační stížnosti. K návrhu na přiznání odkladného účinku podanému později se nebude přihlížet.[\[29\]](#)

Návrh novely zahrnuje rovněž opatření, na základě kterého soud nemůže změnit ani zrušit napadené rozhodnutí, pokud by zrušení představovalo pro jiné osoby nebo veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou zamítnutím žaloby. A to přesto, že by byla žaloba důvodná.[\[30\]](#)

Závěr

Cílem tohoto článku bylo upozornit na klíčové změny, které přináší návrh novely v oblasti stavebního práva. Ke změnám má dojít zejména v organizační struktuře státní stavební správy včetně některých dotčených orgánů. Návrh novely zavádí definici stavby pro hromadné bydlení a označení výstavby vymezených staveb za veřejný zájem. Velké množství změn cílí na zrychlení stavebního řízení i

soudního přezkumu rozhodnutí stavebních úřadů. Nová opatření obsažená v návrhu zatím nejsou konečná a jejich podoba se může v průběhu legislativního procesu projednáváním v Poslanecké sněmovně a Senátu měnit. Příští měsíce ukážou, zda a v jaké podobě bude návrh schválen.



Mgr. Vít Fišer,
advokátní koncipient



Mgr. Izabela Szücsová,
advokátní koncipientka



[act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o.](#)

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501

e-mail: office.prague@actlegal-czechia.com

[1] Sněmovní tisk 67/0 dostupný >>> [zde](#).

[2] Zákon č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

[3] Viz str. 149-160 sněmovního tisku.

[4] Viz navrhované nové znění § 17 stavebního zákona (str. 6 a 7 sněmovního tisku).

[5] Viz str. 184-186 sněmovního tisku.

[6] Viz čl. 2 navrhované novely (str. 52-54 sněmovního tisku).

[7] Viz navrhované nové znění § 17b stavebního zákona (str. 8 sněmovního tisku).

[8] Viz čl. 2 navrhované novely (str. 52-54 sněmovního tisku).

[9] Viz navrhované znění § 1a odst. 3 a 4 stavebního zákona (str. 2 sněmovního tisku), včetně důvodové zprávy (str. 148 až 151 a str. 160 až 162 sněmovního tisku).

[10] Viz § 3 písm. f) zákona č. [100/2001](#) Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

[11] Viz § 14 odst. 1 § 26 odst. 3, § 28 odst. 2 písm. e) a § 29 odst. 2 písm. e) zákona č. [20/1987](#) Sb., o státní památkové péči.

[12] Viz § 77a odst. 3 a § 78 odst. 1 a 2 zákona č. [114/1992](#) Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“).

[13] Viz str. 148-151 a str. 160-163 sněmovního tisku .

[14] Viz čl. XXXVIII navrhované novely (str. 140 sněmovního tisku).

[15] Viz např. § 78a odst. 1 ZOPK.

[16] Viz navrhované znění § 1 odst. 5 zákona o posuzování vlivů (str. 118 sněmovního tisku), včetně důvodové zprávy (str. 160 a 290 sněmovního tisku).

[17] Viz navrhované znění § 5 odst. 7 stavebního zákona (str. 5 sněmovního tisku).

[18] Viz str. 151 sněmovního tisku.

[19] Viz navrhované znění § 5 odst. 8 stavebního zákona (str. 5 sněmovního tisku).

[20] Nález Ústavního soudu ze dne 30.8.2022, sp. zn. IV. ÚS 2763/21.

[21] Viz navrhované znění § 178 odst. 2 a 3 stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).

[22] Viz navrhované znění § 179a stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).

[23] Viz navrhované znění § 179 stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).

[24] Viz str. 234 sněmovního tisku.

[25] Viz navrhované znění § 193 odst. 7 stavebního zákona (str. 39 sněmovního tisku).

[26] Viz navrhované znění § 196 odst. 5 stavebního zákona (str. 40 sněmovního tisku).

[27] Viz navrhované znění § 306 stavebního zákona (str. 47 sněmovního tisku).

[28] Viz str. 252 sněmovního tisku.

[29] Viz navrhované znění § 308 odst. 1 stavebního zákona (str. 47 sněmovního tisku).

[30] Viz navrhované znění § 309 odst. 7 stavebního zákona (str. 48 sněmovního tisku).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)