

3. 12. 2024

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

Využitelnost projektové dokumentace podle přechodných ustanovení NSZ

Nový stavební zákon je účinný již několik měsíců, ale diskuse kolem něj neutichají. Jeden z výkladových problémů v praxi činí i přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím obsažené v § 329 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon („NSZ“). Důležitost tohoto ustanovení neradno podceňovat – cesta ke každé stavbě vyžadující povolení začíná vypracováním projektové dokumentace. K tomu je potřeba vědět, podle jakých vyhlášek má být projektová dokumentace vypracovaná. Tento příspěvek se zaměřuje právě na aplikaci předpisů pro vypracování projektové dokumentace včetně souvisejících rozdílných výkladů MMR a ČKAIT a analyzuje možný postup stavebních úřadů podle platné právní úpravy.

Znění přechodného ustanovení

Přechodné ustanovení v § 329 odst. 1 NSZ stanoví možnost stavebníka ve vyjmenovaných případech předložit dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů (namísto projektové dokumentace zpracované podle NSZ) jako součást žádosti o povolení stavby nebo o rámcové povolení podané do **30. června 2027**. V tomto příspěvku se zaměříme na písmeno b) citovaného ustanovení, tj. situaci, v níž jde o „*dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení **zpracované podle prováděcího předpisu k tomuto zákonu***“. Na první pohled zmiňované znění zákona nečiní obtíže, po bližším přezkoumání má však několik výkladových problémů, které dále rozebereme.

Problematický výklad Ministerstva pro místní rozvoj

Odbor stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj („**MMR**“) vydal k zmiňovanému přechodnému ustanovení své stanovisko v květnu 2024.^[1] V něm dospěl k názoru, že ustanovení se uplatní na případy, kdy práce na dokumentaci započaly ještě za účinnosti zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**SSZ**“), a vyhlášky č. [499/2006](#) Sb., o dokumentaci staveb. V případě vyhrazených staveb práce na dokumentaci musely začít do 31.12.2023; v případě jakýchkoli jiných staveb do 30.6.2024. Tuto skutečnost má být zpracovatel projektové dokumentace povinen doložit. Podle stanoviska MMR však postačuje, pokud zpracovatel do průvodní zprávy prohlásí, v jakém období byly práce na projektové dokumentaci zahájeny.

S tímto výkladem MMR se neztotožňujeme. Podle našeho názoru je možné v rámci přechodného období do 30.6.2027 postupovat podle staré i nové vyhlášky. Volba je na stavebníkovi, který bude zadávat vypracování projektové dokumentace. Výklad MMR není v této části blíže odůvodněn, a nelze proto určit na základě jaké právní analýzy k takovému závěru MMR dospělo. Není ani zřejmé, odkud čerpá požadavek týkající se zahájení prací v uvedených termínech pro aplikaci přechodného ustanovení. Z jazykového výkladu ustanovení tento požadavek neplyne. Podle důvodové zprávy bylo účelem ustanovení minimalizovat dopady nové právní úpravy na stavebníky, resp. zpracovatele projektové dokumentace, posílit právní jistotu a ochranu práv nabytých v dobré víře na základě předchozí právní úpravy.^[2] Důvodová zpráva k tzv. věcné novele NSZ (zákon č. [152/2023](#) Sb.), ve které bylo navrženo znění nového odstavce 5, v § 329 zmiňuje, že toto ustanovení je zavedeno ve vazbě na umožnění zpracování projektové dokumentace podle stávajících právních předpisů u

staveb, u kterých byla žádost podána do 30.6.2026 nebo byla do tohoto data zahájena.[\[3\]](#) Jinými slovy, účelem ustanovení bylo umožnit stavebníkům, resp. zpracovatelům projektové dokumentace zpracovat a předložit projektovou dokumentaci do 30.6.2027 podle dosavadních právních předpisů (tj. platných v době staré právní úpravy), bez ohledu na datum zahájení prací na dokumentaci. Nadto se obáváme, že požadavek MMR doložit zahájení prací v uvedených termínech uvedením v průvodní zprávě projektové dokumentace je v praxi snadno zneužitelný a nevytuzitelný. Stavební úřady totiž nemají prostředky, jak si ověřit pravdivost tvrzení v průvodní zprávě. Tento požadavek se proto jeví jako nadbytečný, resp. neefektivní.

S výkladem MMR se neztotožňuje ani ČKAIT, která požaduje jeho změnu. Podle ČKAIT z textu zákona jednoznačně vyplývá, že předložit projektovou dokumentaci pro povolení záměru zpracovanou podle dosavadních právních předpisů je možné do 30.6.2027, byť ani ČKAIT tuto argumentaci dále nerozvíjí.[\[4\]](#) Dosud navíc není zřejmé, jak stavební úřady v praxi přistupují k žádostem o povolení podaným od 1.7.2024 s dokumentací vypracovanou podle dosavadních předpisů.

Aplikace prováděcích právních předpisů

Zákonodárce předvídal při schválení znění NSZ možnost, že nové prováděcí předpisy nebudou vydány spolu s účinností NSZ. V § 332a proto stanovil přechodné ustanovení, podle kterého se do doby vydání prováděcích právních předpisů - nejpozději však do 1.7.2027 - postupuje podle dosavadních právních předpisů k provedení § 194 SSZ[\[5\]](#) („**Prováděcí předpisy podle SSZ**“). Pokud by byly části Prováděcích předpisů podle SSZ v rozporu s NSZ, nepoužijí se. Nové prováděcí předpisy podle § 152 NSZ[\[6\]](#) však byly na poslední chvíli přijaty (převážně) s účinností od 1.7.2024 („**Nové prováděcí předpisy**“). Jaké prováděcí předpisy jsou tedy použitelné pro zpracování projektové dokumentace?

Výchozím pravidlem pro použitelnost prováděcí předpisů je ujasnit si, podle jaké vyhlášky bude projektová dokumentace vypracována **ve smyslu jejího obsahu** - zda podle vyhlášky č. [499/2006](#) Sb., nebo podle nové vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. Jak již bylo uvedeno výše, podle názoru MMR se při zahájení prací na projektové dokumentaci po 1.7.2024 musí postupovat pouze podle nové vyhlášky. Podle našeho názoru je možné v rámci přechodného období do 30.6.2027 postupovat podle staré i nové vyhlášky, přičemž volba je na stavebníkovi.

Pokud je projektová dokumentace vypracovaná co do jejího obsahu podle vyhlášky č. [499/2006](#) Sb., aplikují se i ostatní Prováděcí předpisy podle SSZ. Obdobně v případě vypracování projektové dokumentace podle nové vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. se aplikují ostatní Nové prováděcí předpisy. Nelze tak kombinovat vypracování projektové dokumentace co do obsahu podle nové vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. a podle vyhlášek o požadavcích na stavby podle staré právní úpravy.

Výjimkou z tohoto pravidla je právní úprava obsažená ve zmíněném § 329 odst. 1 písm. b) NSZ. Podle tohoto písmena má být projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vypracovaná podle vyhlášky č. [499/2006](#) Sb. doplněná o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení podle vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. (jedná se o tzv. DUR+). Pokud byla podána žádost o povolení záměru po 1.7.2024, řízení poběží podle nové právní úpravy, tedy jednotně. Je proto logické, že pouhá dokumentace pro vydání územního rozhodnutí není dostačující, jako tomu bylo v případě územního řízení podle staré právní úpravy, a musí být doplněna podle přílohy č. 13 vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. V tomto případě se budou posuzovat požadavky pro stavbu podle Prováděcích předpisů k SSZ. Kupříkladu v situaci, kdy je vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavebník žádá o povolení záměru podle NSZ (tj. „dopovolení“ záměru v rozsahu stavebního povolení), nemohl by splnit požadavky Nových prováděcích předpisů, jelikož by tím zasahoval do již pravomocného územního rozhodnutí.

Analogicky, pokud je dovoleno použít projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí zpracovanou podle Prováděcích předpisů k SSZ, pouze se má doplnit o obsah v části stavebního povolení k povolení záměru podle NSZ, nelze požadovat, aby byla celá projektová dokumentace přepracovaná dle požadavků Nových prováděcích předpisů.

Nové prováděcí předpisy jsou v některých ohledech benevolentnější, například co se týče počtu parkovacích míst nebo výšky místností, což může ovlivnit náklady na výstavbu. Stavebník by proto měl ve spolupráci s architekty a projektanty zvážit, zda je pro daný projekt výhodnější postupovat v přechodném období podle Prováděcích předpisů k SSZ, nebo podle Nových prováděcích předpisů.[\[7\]](#)

Je vhodná požadovaná dvoukolejnost právní úpravy?

V souvislosti se zmiňovaným § 329 odst. 1 písm. b) NSZ požaduje ČKAIT ve svém otevřeném dopise ministrovi urychlené přijetí novely NSZ. Požadovaná novela by měla umožnit v přechodném období do 30.6.2027 žádat o povolení staveb, jejichž příprava byla zahájena do 30.6.2024, podle staré právní úpravy. Tyto stavby by měly být povoleny podle SSZ procesně, formálně i obsahově, a to včetně kolaudace. Podle názoru ČKAIT citované ustanovení ve stávajícím znění působí retroaktivně a zasahuje do smluvních vztahů i veřejných zakázek.[\[8\]](#) Pokud stavebníci z jakéhokoli důvodu nestihli podat žádost o územní rozhodnutí za účinnosti staré právní úpravy, tj. do 30.6.2024, je projektová dokumentace podle nové právní úpravy bez požadovaného doplnění o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení nepoužitelná.

Domníváme se, že proti požadavku ČKAIT svědčí hned několik argumentů. Znění NSZ bylo publikováno ve Sbírce zákonů na konci července 2021. Je nutno uznat, že legisvakanční lhůta byla u takto komplexního předpisu krátká a ohledně znění NSZ se vedly četné politické diskuse. Navzdory novelám NSZ však zůstala právní úprava jednotnosti povolovacího řízení beze změny. Stavebníci proto od této doby museli předpokládat, že povolovací řízení se nadále nebude rozpadat do fází územního a stavebního řízení. Z tohoto důvodu nemohli rozumně očekávat, že projektová dokumentace pro územní rozhodnutí bude dostačujícím podkladem pro povolení záměru podle nové právní úpravy. Shodně bylo přechodným ustanovením postaveno najisto, že žádosti o územní rozhodnutí podle SSZ lze podávat do 30.6.2024 a že po tomto datu se veškeré žádosti budou posuzovat podle NSZ. Z praxe je známo, že příprava projektové dokumentace pro velké projekty trvá měsíce až roky, a to hlavně s ohledem na potřebu zapracování požadavků dotčených orgánů státní správy. Pokud stavebníci z jakéhokoli důvodu nestihli podat žádost o územní rozhodnutí do konce června 2024 a mají v rukou projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, je tato dokumentace přesto nadále použitelná. Je pouze potřeba její doplnění ve smyslu přílohy č. 13 vyhlášky č. [131/2024](#) Sb. Doplnění projektové dokumentace znamená jistě další náklad pro stavebníka, ale s ohledem na přiměřenou předvídatelnost změny právní úpravy toto nelze klást k tíži zákonodárce, natož kvůli těmto případům měnit novou právní úpravu.

Požadovaná novela NSZ by v praxi navíc znamenala dvoukolejnost právní úpravy. Povolovací a kolaudační řízení o stavbách, jejichž příprava byla zahájena do 30.6.2024 (včetně prací na projektové dokumentaci), by se řídila starou právní úpravou. Naopak řízení týkající se staveb, na nichž byla příprava zahájena od 1.7.2024, by se řídila novou právní úpravou. Jinými slovy, stavební úřad by zkoumal, zda práce na stavbě, příp. projektové dokumentaci, byly zahájeny před 30.6.2024, a podle toho aplikoval relevantní právní úpravu. V této souvislosti připomínáme, že podle výše citovaného stanoviska MMR se zahájení prací v období do 30.6.2024 prokazuje pouze uvedením data zahájení prací na projektové dokumentaci (v průvodní zprávě). Opravdu by stačilo v průvodní zprávě uvést, že práce byly zahájeny do 30.6.2024, aby bylo automaticky možné stavbu povolit a kolaudovat podle SSZ? Uvedené řešení je to praxi těžko představitelné a umožňuje volbu právního předpisu. V důsledku by proto vyvolalo ve stavebním řízení větší - a další - chaos.

Postup stavebního úřadu při změně pravomocného územního rozhodnutí

Pokud stavebníkovi svědčí pravomocné územní rozhodnutí, ale do 30.6.2024 nepodal žádost o stavební povolení podle SSZ, musí žádat o povolení záměru podle NSZ. Podle § 330 odst. 6 NSZ se pravomocné územní rozhodnutí považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle NSZ. Stavební úřad v takovém případě „dopovolí“ stavbu v rozsahu „stavebního povolení“ a nebude přezkoumávat náležitosti územního rozhodnutí.

Jak má stavebník postupovat v případě, že projektová dokumentace bude obsahovat podstatné změny, které by vyžadovali změnu územního rozhodnutí? Podle názoru MMR nebude možné pravomocné územní rozhodnutí použít a bude nutné zpracovat novou projektovou dokumentaci a žádat o povolení záměru v celém rozsahu. Tento postup chce MMR dále analyzovat.^[9] Tento výklad by znamenal, že jakákoli jedna podstatná změna v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí by znamenala zcela nové řízení podle nové právní úpravy, a to včetně možnosti účastníků řízení podávat námítky, se kterými se stavební úřad již vypořádal v rámci územního řízení. Takové řešení je nežádoucí pro právní jistotu a ochranu nabytých práv stavebníka a také rychlost a hospodárnost řízení. MMR nedává ani návod, jak by v takovém případě mělo dojít ke zrušení pravomocného územního rozhodnutí – podle platné právní úpravy nelze požádat o povolení záměru v celém rozsahu při existenci pravomocného územního rozhodnutí – jednalo by se o rozhodnutí v téže věci v části územního rozhodnutí.

Podle našeho návrhu je v této situaci vhodnější analogicky postupovat podle § 200 NSZ upravující změnu povolení záměru. Stavebník by v rámci žádosti o povolení záměru v části „dopovolení“ stavby navrhl změny v pravomocném územním rozhodnutí. Stavební úřad by projednal záměr v rozsahu navržených změn a „stavebního povolení“. Účastníci řízení by měli možnost podávat námítky pouze co do části projednávaného povolení záměru. Tento postup se jeví efektivnější a snížil by riziko obstrukcí ze strany účastníků.

Závěr

Přechodné ustanovení § 329 NSZ přináší významné výkladové nejasnosti, zejména v otázce, podle jakých prováděcích právních předpisů má být projektová dokumentace pro povolení záměru zpracována. MMR ve svém výkladovém stanovisku stanoví, že klíčovým faktorem je datum zahájení prací na dokumentaci. Projektovou dokumentaci zpracovanou podle Prováděcích předpisů k SSZ lze použít pouze tehdy, pokud práce na ní byly zahájeny do 30.6.2024. ČKAIT na druhou stranu zdůrazňuje, že podle textu zákona lze projektovou dokumentaci zpracovanou podle Prováděcích předpisů k SSZ předložit do konce června 2027, a to bez ohledu na datum zahájení prací na ní. Dle našeho názoru z jazykového výkladu textu přechodného ustanovení a z důvodové zprávy vyplývá, že v přechodném období je možné postupovat při vypracování projektové dokumentace jak podle starých prováděcích předpisů, tak podle nových, v závislosti na volbě stavebníka. Tento sporný výklad však komplikuje právní jistotu stavebníků.

Další chaos by mohla přinést snaha ČKAIT o zavedení novely NSZ, která by přinesla dvoukolejnost právního režimu. Podle názoru ČKAIT by se stavby, na nichž byly zahájeny práce do 30.6.2024, měly řídit starou právní úpravou, včetně otázky kolaudace. Požadovaná změna je v praxi těžko představitelná a fakticky by mohla vést k zneužívání za účelem výběru vhodnější právní úpravy.

Klíčovým problémem zůstává, jak stavební úřady budou procesně postupovat v situacích, kdy stavebník bude žádat o změnu v pravomocném územním rozhodnutí. Nová právní úprava na tuto situaci neposkytuje jednoznačné řešení. Výklad MMR spočívající v nutnosti vypracovat novou projektovou dokumentaci v celém rozsahu pro povolení záměru je neudržitelný. Podle našeho názoru by stavební úřady měly postupovat analogicky podle § 200 NSZ upravující změnu povolení záměru a

projednat záměr v rozsahu požadovaných změn a doplněné architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení záměru.



Mgr. Stanislava Drinková



Mgr. Filip Kisić Svoboda, MBA

B·RIGHT
ADVOKÁTI

[B.Right Advokáti s.r.o.](#)

Dušní 8/11
110 00 Praha 1

Tel.: +420 607 363 506
E-mail: info@beright.cz

[1] MMR. Metodické doporučení „Dokumentace pro povolení záměru a její forma pro vklad do portálu stavebníka“. Dostupné >>> [zde](#).

[2] Aktuální znění § 329 NSZ nebylo v původním návrhu NSZ obsaženo, v původním znění důvodové zprávy odůvodnění proto není obsaženo. Znění § 329 NSZ bylo v současné podobě schváleno na základě komplexního pozměňovacího návrhu předkladatele Petra Dolínka, jenž obsahuje odůvodnění navrhaných změn s tím, že přechodné období bylo původně schváleno do 30.6.2026. Novelou NSZ, zákonem č. [195/2022](#) Sb., bylo přechodné období prodlouženo do 30.6.2027.

[3] Původně bylo přechodné období stanoveno do 30.6.2026, následně prodlouženo novelou NSZ do 30.6.2027, viz poznámka č. 2.

[4] KONEČNÝ, F. Uplatnění vyhlášek o dokumentaci staveb v přechodném období má různé výklady. Dostupné >>> [zde](#).

[5] Z prováděcích předpisů podle SSZ jsou pro vypracování projektové dokumentace důležité zejména vyhláška č. [499/2006](#) Sb., o dokumentaci staveb, která stanoví mj. obsah projektové dokumentace, vyhláška č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. [268/2009](#) Sb., o technických požadavcích na stavby, a vyhláška č. [398/2009](#) Sb., o obecných technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb

[6] Pro téma tohoto příspěvku jsou důležité zejména vyhláška č. [131/2024](#) Sb., o dokumentaci staveb, a vyhláška č. [146/2024](#) Sb., o požadavcích na výstavbu.

[7] Upozorňujeme na výklad MMR, podle kterého již nelze u nových projektových dokumentací postupovat podle Prováděcích předpisů k SSZ. S tímto výkladem nesouhlasíme.

[8] ČKAIT. Otevřený dopis předsedy ČKAIT ministrovi pro místní rozvoj. Dostupné >>> [zde](#).

[9] KONEČNÝ, F. Uplatnění vyhlášek o dokumentaci staveb v přechodném období má různé výklady. Dostupné >>> [zde](#).

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)