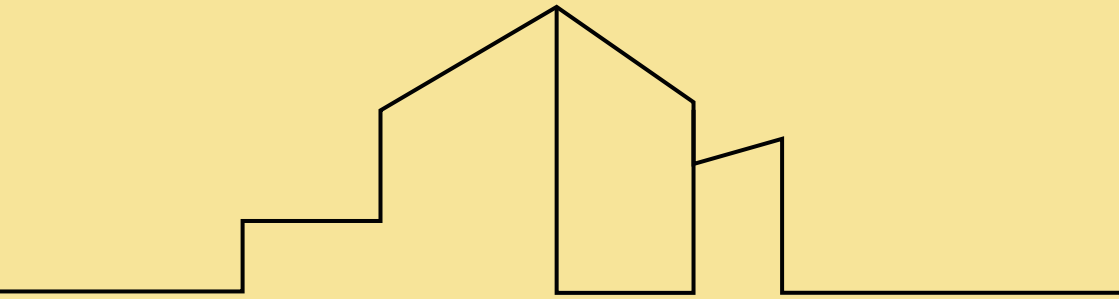
NOVELA STAVEBNÍHO PRÁVA

**Od bariér k předvídatelnosti,
více staveb, méně byrokracie.**



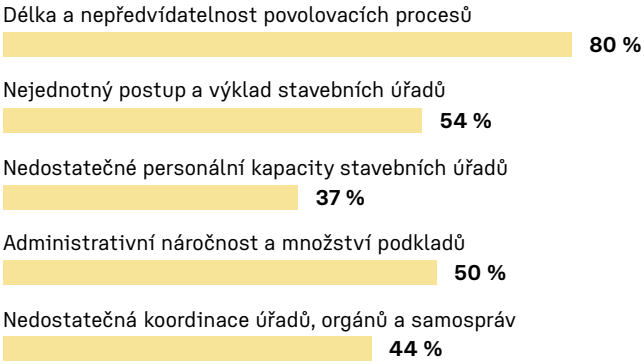
PROČ JE ZMĚNA POTŘEBA?

Průzkum

Průzkum společnosti CEEC ukázal současné hlavní bariéry výstavby dle stavebníků. Procenta uvádí, kolik dotázaných uvedlo danou odpověď.

8 z 10

stavebníků vnímá jako hlavní bariéru délku a nepředvídatelnost povolovacích procesů.



Zdroj: CEEC Research: Povolování staveb v České republice; Zkušenosti trhu a očekávání od připravovaných změn stavebního zákona. Výzkum září 2026.

Současný stav stavebnictví

Dnes je povolování zdlouhavé a nepřehledné. O povolení rozhodují jednotlivé stavební úřady. Na stejnou věc má jiný pohled úřad v Aši a jiný úřad v Bruntále. Pro stavebníka je to časově i finančně nákladné a brzdí to tak rozvoj obcí i regionů. Proto novela sjednocuje stavební správu pod stát.

Občan
Vyřízení povolení na takovou banalitu, jako je zasklení balkónu, trvá pomalu dva roky.

Pavel Drahovzal, Svaz měst a obcí ČR
Taky se jako stavebníci a investoři potkáváme s tím, že když chceme přidat někde 2 m chodníku, tak to prostě v územním plánu musíme změnit, protože se jelo přesně podle čáry hranice pozemku.

Občan
Jeden úřad to vyžaduje, druhý ne.

Bohuslav Čížek, Svaz energetiky
Pomalé, složité a neefektivní povolování a výstavba energetické infrastruktury se promítá jak do regulovaných cen energie, které musí hradit zákazníci, tak do nedostatečné kapacity sítí a omezených možností připojování nových zdrojů. Česku republiku čekají mnohamiliardové investice a povolování nesmí být jejich brzdou. Mnohé z novelou navržených změn, které povedou ke zrychlení stavebního řízení a realizace energetických staveb, proto mají naši podporu.

Adéla Vodičková, Společnost pro stavební právo
U nás se stalo normální stavbě bránit. Netýká se to jen developerských projektů, ale i škol, domovů pro seniory nebo dopravních staveb.

HARMONOGRAM ZMĚN

Cesta novely

POSLANECKÝ NÁVRH
12. 12. 2025

16. 12. 2025
SCHVÁLENO
vládou ČR

SCHVÁLENO
v Poslanecké sněmovně
10. 07. 2026

20. 08. 2026
ZAMÍTNUTO
v Senátu hlasy 55 senátorů

SCHVÁLENO
v Poslanecké sněmovně
hlasy 105 poslanců
09. 09. 2026

17. 09. 2026
PODPIS PREZIDENTA

VYDÁNÍ VE SBÍRCE ZÁKONŮ
listopad 2026

1. 12. 2026
PŘEDSAZENÁ ÚČINNOST

PŘÍPRAVA PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ, METODIK, VZORŮ A ZAHÁJENÍ PŘÍPRAVY ORGANIZAČNÍ ZMĚNY:
Sběr dat a jednání s obcemi s rozšířenou působností, plánování prostor a personálu
2026–2028

1. 1. 2027
VZNIK ÚŘADU ROZVOJE ÚZEMÍ:
Vzniká Úřad rozvoje území (URU), ten přebírá agendu Dopravního a energetického úřadu a integruje další agendy včetně agend životního prostředí či památkářů

PLNÝ PŘECHOD:
Vznik úřadů rozvoje území krajů a 205(+) územních pracovišť, integrace agend a fyzický přechod zaměstnanců
1. 1. 2028

2028–2031
STABILIZACE A DIGITALIZACE:
Testování a spuštění digitálního stavebního řízení, dokončení implementace

ZMĚNY
OD 1. 12. 2026

První část změn z novely vstupuje v účinnost již 1. 12. 2026. Mezi ty nejdůležitější patří:

01
Veřejný zájem u strategických staveb

U vyhrazených staveb a staveb veřejné infrastruktury zákon výslovně potvrzuje existenci veřejného zájmu na jejich realizaci.

02
Jasná lhůta pro nová stanoviska

Nové vyjádření, závazné stanovisko nebo jejich změnu lze vydat pouze do nabytí právní moci rozhodnutí.

03
Větší právní jistota po vydání rozhodnutí

Po nabytí právní moci rozhodnutí již nelze závazná stanoviska ani vyjádření dodatečně měnit nebo rušit.

04
Rychlejší řešení námitek podjatosti

Zjednodušuje se postup při posuzování a vyřizování námitek podjatosti.

05
Žádné opakované posuzování záměrů

Nebudou se znovu posuzovat otázky, které byly vyřešeny v předchozích fázích přípravy a povolování stavby nebo v územním či regulačním plánu.

06
Rozhodný okamžik ke dni podání žádosti

Posouzení souladu záměru s právním řádem se bude nově, pokud stavebník nepožádá jinak, posuzovat ke dni podání žádosti (namísto neznámého data vydání rozhodnutí).

07
Jednodušší povolování v zastavitelném území

Nebude se již znovu posuzovat to, co již bylo posouzeno při schvalování územního plánu, například soulad s krajinným rázem, vynětím ze ZPF atd. V území pro rodinné domy nebude třeba úřadu znovu dokazovat, že zde může být postaven rodinný dům.

08
Méně čekání na kolaudace a zkušební provoz

Autorizovaní inspektoři budou nově moci vydávat například kolaudační rozhodnutí, povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání stavby, rozhodnutí o změně v užívání stavby nebo povolení odstranění stavby.

09
Více drobných staveb bez povolení

Rozšiřuje se okruh drobných staveb, které lze realizovat bez povolení stavebního úřadu. Maximální zastavěná plocha drobné stavby se zvyšuje na 60 m².

10

Konec opakovaného posuzování krajinného rázu

Pokud byl krajinný ráz již posouzen při schvalování územního plánu, nebude se při povolování jednotlivých staveb posuzovat znovu.

11

Méně stanovisek ochrany přírody

V zastavitelných územích ochranných pásem národních parků nebude potřeba samostatný souhlas orgánu ochrany přírody.

12

Méně administrativy u drobných staveb na zemědělské půdě

Pro drobné stavby v zastavitelném území nebude nutný souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

13

Nebudou se opakovat již vyřešené otázky ochrany zemědělské půdy

Pokud byly podmínky posouzeny při vymezování zastavitelného území, nebudou se při povolování konkrétní stavby řešit znovu.

14

Jednodušší nakládání s dešťovou vodou

Pro vsakování, zadržování nebo využití srážkové vody nebude v řadě případů potřeba vodoprávní povolení.

15

Delší platnost EIA a méně povinných zjišťovacích řízení

Prodlužuje se platnost stanovisek EIA a zvyšují se limity pro projekty, které musí projít zjišťovacím řízením.

ZMĚNY OD 1. 1. 2027

Ústřední Úřad rozvoje území zahajuje činnost.
Navazuje na agendu Dopravního a energetického stavebního úřadu (DESÚ) a integruje další agendy. Patří mezi ně agenda ochrany životního prostředí či agenda ochrany památek. Pokračuje v řízeních o energetických, liniových a dopravních stavbách a nově bude povolovat také vodní cesty, velké nemocnice a velké projekty hromadného bydlení.

Hlavní sídlo bude mít Úřad rozvoje území v Praze, s kancelářemi také v Brně, Plzni, Českých Budějovicích a Olomouci.

ZMĚNY OD 1. 1. 2028

Vznik Úřadů rozvoje území krajů a 205 (+) územních pracovišť.
Fyzický přechod zaměstnanců z obecních stavebních úřadů pod státní správu.
Principy integrovaného povolování se zavádí pro všechny druhy staveb bez výjimky.

Zejména mimo největší města si stavebník před stavebním řízením musel v širším regionu shánět podkladové akty, nyní už pojede jen na jeden úřad. Neobjíždí celý okres pro získání „vstupenek na stavební úřad“ ani nesbírá vyjádření jako pokémony.

10

01

Větší doplňkové stavby u bydlení bez stavebního povolení

40 m^2 → **60** m^2

Limit se zvyšuje ze 40 na 60 m^2, připouští se také podkroví. Zůstává výška do 5 m, nejvýše jedno nadzemní podlaží, podsklepení do 3 m, odstup nejméně 2 m a alespoň 50 % vsakovací plochy pozemku zázemí stavby; nejde o podnikatelskou stavbu. Vypouští se obecné vyloučení garáží z drobných staveb, takže i garáž může do tohoto režimu spadat, splní-li všechny podmínky.

02

Jednodušší rekreační výstavba v určených plochách

55 m^2 → **60** m^2 | **4** m → **5** m

U příslušné drobné rekreační stavby se limit zvyšuje z 55 na 60 m^2 a ze 4 na 5 m výšky. Pozemek musí být pro rekreaci určen uvedeným rozhodnutím nebo plánovací dokumentací; zůstávají odstupové a vsakovací podmínky. U územního plánu se již nevyžadují prvky regulačního plánu.

03

Opěrné zdi do 1,5 m místo dosavadního 1 m

1 m → **1,5** m

Mezi drobné stavby se zařazují opěrné zdi do 1,5 m mezi pozemky v zastavitelném území. Vlastník tak může více běžných úprav zahrady provést bez povolovacího řízení, neodpadá odpovědnost za stabilitu a zásahy do sousedních práv.

04

Přípojky až do 100 m v režimu drobných staveb

25 m → **100** m

U vymezených elektrických, plynovodních, vodovodních a kanalizačních přípojek se limit zvyšuje z 25 na 100 m. Doplňují se také tepelné přípojky do 100 m. U každého druhu zůstávají vlastní podmínky, například tlaková úroveň plynu, osoba zřizovatele nebo souhlasy vlastníků a provozovatelů. Nejde o bezpodmínečnou výjimku pro každou přípojku.

05

Snazší zateplování a méně významné stavební úpravy – bez povolení

Mezi drobné stavební úpravy se výslovně doplňuje zateplení budov. Podstatná je absence vlivu na mechanickou odolnost a stabilitu, nezměněný účel užívání, nevýznamná změna vzhledu a zachování požární bezpečnosti. Nelze to vykládat jako osvobození každého zateplení, zejména bez ohledu na památkovou ochranu.

ZLEPŠENÍ PRO OBČANY

06

Zrušení stavebního řízení o dělení a scelování pozemků, nejde-li o záměr stavby

o **31,5 tisíce** razítek méně každý rok

Dnes musí každý rok 31,5 tisíce lidí na úřad pro razítko, nově to již nebude potřeba. Zůstávají hmotné požadavky na účelné využití a dělení pozemků; změna nenahrazuje potřebné zeměměřičské a katastrální úkony.

07

Nakládání s vodami a čističkami odpadních vod (ČOV)

Více povolení → Jedno řízení

Dosavadní nejednotná praxe správního rozhodování se výslovně sjednocuje jak v oblasti přístupu k nakládání s vodami, tak přístupu k povolování záměrů ČOV. Je-li záměr napojován na vodovod či kanalizaci, ruší se rozhodování o nakládání s vodami. Pro záměry se sjednocuje přístup úřadů k domácí ČOV.

08

Méně souhlasů s odnětím zemědělské půdy

Výjimka ze souhlasu se rozšiřuje na drobné stavby v zastavitelném území a na záměry na pozemku zázemí stavby. Dosavadní omezení příslušné výjimky na pozemek s rodinným domem menší než 1 000 m^2 se nahrazuje širším vymezením.

09

Bydlení ve stavební proluce bez odvodu za trvalé odnětí půdy

0 Kč odvod za trvalé odnětí půdy u bydlení v proluce

Doplňuje se osvobození pro stavby pro bydlení ve stavební proluce. Jde o přímé snížení nákladů tam, kde by jinak vznikl odvod za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu. Osvobození samo nenahrazuje potřebné povolení stavby ani ostatní podmínky.

10

Vymahatelná lhůta

0 Kč poplatek, když úřad nerozhodne v zákonné lhůtě

Nově má být osvobozeno vydání povolení záměru a kolaudačního rozhodnutí, pokud stavební úřad nerozhodne v zákonné lhůtě. Nejde o všeobecné zlevnění všech stavebních úkonů.

10

01

Integrace ochrany veřejných zájmů do rozhodnutí stavebního úřadu

Méně překážek, více odpovědnosti

Stavební úřad má v zákonem určeném rozsahu rozhodovat namísto dotčených orgánů a jeho rozhodnutí nahrazuje jejich samostatné úkony. Příkladem je souhlas s kácením a náhradní výsadba přímo v povolení záměru nebo posouzení stavebních odpadů. Přínosem je méně samostatných procesů. Zvláštní zákony ale ponechávají výjimky a některé externí podklady v případě výjimečně náročné stavby (tunel, mrakodrap apod.) či zvláštního území (národní park, památková rezervace, les apod.).

02

Pevnější lhůty pro stanoviska a nová fikce souhlasu vlastníka infrastruktury

30 dnů od úplné žádosti

Lhůty pro vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 178 nemá být možné prodlužovat. U vlastníků veřejné infrastruktury se zavádí fikce souhlasného vyjádření bez podmínek při marném uplynutí lhůty. Základem je 30 dnů od úplné žádosti, u energetické infrastruktury lze pro stanovení podmínek přidat 15 dnů. Fikce u dotčených orgánů má zákonné výjimky, zejména pro EIA a vybrané otázky ochrany přírody dle požadavků EU.

03

Povolení uplynutím lhůty ve vymezeném zrychleném řízení

Nová fikce povolení se týká jednoduchých staveb a staveb sítí technické infrastruktury, o něž bylo požádáno ve zrychleném řízení. Musí být splněny podmínky § 212, včetně souhlasů účastníků a toho, že nejde o záměr EIA. Úřad následně vydává osvědčení. Neplatí obecné pravidlo „každá stavba je po 30 dnech povolena“, návrh počítá i s přezkumem fikce.

04

Menší bytové domy v kategorii jednoduchých staveb

500 m² | **4** NP | **9** m | **1** PP

Nově se zařazují bytové domy do 500 m² zastavěné plochy, nejvýše se čtyřmi nadzemními podlažími, výškou do 9 m a 1 podzemním podlažím, určené výhradně k bydlení. Tím se rozšiřuje okruh záměrů využívajících jednodušší povolovací režim. Nezaniká však jejich povolení, povinnost pořízení prováděcí dokumentace autorizovanou osobou ani kolaudace.

05

Omezení opakovaného posuzování již vyřešených veřejných zájmů

Návrh posiluje návaznost povolení na územně plánovací dokumentaci. V určených územích se při splnění podmínek znovu neposuzuje krajinný ráz ani zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Rozhodující je mimo jiné předchozí stanovisko příslušného orgánu k plánovací dokumentaci. Nejde o plošné odstranění ochrany přírody nebo souhlasu s odnětím půdy.

ZLEPŠENÍ PRO INVESTORY

06

Přiměřenější požadavky při rekonstrukcích a větší prostor pro rovnocenné řešení

U rekonstrukcí, údržby, změn užívání, památek nebo staveb v prolukách návrh rozšiřuje možnost neuplatnit některé požadavky při zákonem popsané technické překážce, konfliktu veřejných zájmů nebo zjevné ekonomické nepřiměřenosti (tou je např. demolice celého objektu při požadavku na změnu výšky schodů). U bezpečnostních požadavků vyžaduje doložení alespoň rovnocenného výsledku. Za technické řešení odpovídá projektant.

07

Společné řešení parkování, sítí a dalšího vybavení místo izolovaného řešení na každém projektu

Požadavky, lze splnit i příspěvkem na společné řešení na základě plánovací smlouvy s obcí. Může jít o parkování, infrastrukturu, zeleň, občanské vybavení nebo nakládání s vodou a odpady. Není to pouhé zaplacení za prominutí požadavku; smlouva má zajistit jeho společné řešení.

08

Delší využitelnost povolení

U dopravní a technické infrastruktury se základní platnost zvyšuje na 4 roky; v odůvodněných případech lze určit platnost až 7 let. U vyhrazených staveb se prodlužuje možná jednotlivá doba prodloužení na 5 let. Pro zahájené veřejně prospěšné stavby se rozšiřuje pravidlo nezániku povolení, to umožní například postupnou dostavbu areálu nemocnice dle finančních možností kraje. U ostatních staveb se základní dvouletá platnost nemění.

09

Snazší etapizace a úpravy projektu během realizace

Lze spojit změnu povolení jedné části či etapy s povolením jiné části projektu. Změna před dokončením se má posuzovat pouze v rozsahu požadované změny a upřesňuje se režim nepodstatných odchylek projednávaných při kolaudaci. Za splnění podmínek se změna povoluje jako první úkon. Přínosem je menší riziko opakovaného otevírání celého projektu. Snížení zátěže jak úřadů, tak stavebníků.

10

Rychlejší kolaudace a širší využití autorizovaného inspektora

Autorizovaný inspektor má nově moci vydávat kolaudační rozhodnutí, nejen poskytovat posudek. Lhůta pro závěrečnou kontrolní prohlídku se zkracuje z 30 na 15 dnů. Návrh také prodlužuje předčasné užívání nebo zkušební provoz při včas podané žádosti o kolaudaci do její vykonatelnosti. Nejde o zrušení kolaudace ani o záruku bezplatnosti služeb inspektora.

MÝTY	FAKTA
Bytové projekty developerů nad 10 000 m² mají „zelenou“ nebo budou schváleny automaticky.	Hranice 10 000 m² stavbu pro hromadné bydlení jen vymezuje a zařazuje ji mezi vyhrazené stavby. **Zákonné podmínky povolení musí splnit stejně jako každý jiný záměr**. Zároveň není rozhodné, zda stavbu staví developer nebo obec – zákon platí pro všechny stejně. Zákon nezná pro tyto stavby fikci rozhodnutí, vždy proběhne řádné vyhodnocení a rozhodnutí o povolení záměru či zamítnutí žádosti.
Černé stavby budou plošně povoleny a nově se vyplatí je stavět.	**Základním pravidlem zůstává nařízení odstranění**. Výjimka je mimořádná a nelze ji použít tam, kde by byly dotčeny veřejné zájmy nebo práva třetích osob.
Příroda a památky přicházejí o všechnu ochranu.	**Novela obecnou ochranu přírody neruší**. Ochrana přírody zůstává zachována jako veřejný zájem, který bude při povolování staveb nadále posuzován. Stejně tak ochrana památek.
Novela bere vlastníkům nemovitostí jejich právo na odvolání.	**U rozhodnutí stavebních úřadů zůstává odvolací řízení zachováno**. U vyhrazených staveb rozhoduje Úřad rozvoje území, ten se vždy musí řádně vypořádat s námitkami všech účastníků; proti jeho rozhodnutí není přípustný rozklad – dvoustupňová soudní ochrana zůstává.
Rada obce může bez dalšího omezení udělit výjimku z územního plánu.	**Odchýlit se od územně plánovací dokumentace lze jen za zákonem stanovených podmínek**. Rada může dát souhlas pouze v jejich mezích a územní plán dál schvaluje zastupitelstvo. Jedná se například o souhlas s pergolou apod.

CO O NOVELE ŘÍKAJÍ ODBORNÍCI?

Jednoznačná pravidla ve stavebnictví přispějí k přilákání zahraničních investorů, kteří jsou v dnešním stavebnictví nezbytní.

Pavel Drahovzal, Svaz měst a obcí ČR

Základem dostupnějšího bydlení je především výrazně zrychlit a zjednodušit výstavbu. Potřebujeme předvídatelné stavební řízení postavené na principu jeden úřad, jedno řízení a jedno povolení a současně rychlejší územní plánování.

Karel Havlíček, 1. místopředseda vlády a ministr průmyslu a obchodu

Pro město to (územní plánování) je ten klíčový nástroj, kterým koordinuje svůj rozvoj a říká, co kde může a má vzniknout a čím více v tom bude mít město kompetencí, tím to je lépe.

Ondřej Boháč, Institut plánování a rozvoje hl. města Prahy

Co na novele vítám nejvíc, je návrat plánování do rukou obcí a měst, které budou nově samy pořizovat své územní plány v samostatné působnosti, tedy reálně rozhodovat o tom, co a jak se na jejich území bude stavět.

Jan Kasl, Česká komora architektů

Máme velké štěstí, že Karel IV. nežil v dnešní době a že jako jeden z největších developerů Prahy nemusel čelit regulacím, aktivismu, NIMBY a BANANA efektům. Jinak bychom totiž dodnes žili v dřevěných chýších jen na jedné straně Vltavy a říkali si, jaké máme štěstí, že máme někoho, kdo nám zachraňuje starou dobrou Prahu.

Zdeněk Soudný, Asociace podnikatelů ve stavebnictví

Jde o dlouho potřebnou změnu. Povolování staveb je u nás evidentně excesivně složité a proces trvá nesmyslně dlouho.

Miroslav Singer, exguvernér ČNB

Potřebujeme stavět byty, školy, nemocnice, průmyslové objekty i dopravní infrastrukturu. Pokud nebudeme stavět, stane se Česká republika skanzenem uprostřed Evropy.

Zdeněk Zajíček, Hospodářská komora

Novela stavebního zákona není zprávou pro stavební firmy. Je to zpráva pro každého, kdo někdy čekal na novou školu, nemocnici, obchvat, železnici nebo třeba opravu mostu.

Jiří Nouza, Svaz podnikatelů ve stavebnictví

ZÁVĚREČNÉ SLOVO



Karel Havlíček
1. místopředseda vlády a ministr průmyslu a obchodu

„Česko musí být zemí, kde se dobře investuje, staví a podniká. Rychlé a předvídatelné povolování staveb není administrativní detail, ale podmínka hospodářského růstu a konkurenceschopnosti. Pokud chceme nové byty, továrny i infrastrukturu, musíme odstranit zbytečné překážky a vrátit investicím tempo.



Zuzana Mrázová
Ministryně pro místní rozvoj

„Hlavním cílem této novely je zkrátit schvalovací procesy, omezit zbytečnou administrativu a poskytnout stavebníkům i investorům předvídatelnost a vyšší právní jistotu. Pro české stavebnictví to představuje zásadní posun k celkově větší předvídatelnosti, omezení duplicitního posuzování a k efektivnější koordinaci veřejných zájmů.

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6, 110 00 Praha 1

©2026 Ministerstvo pro místní rozvoj, všechna práva vyhrazena

novystavebnizakon.gov.cz

Odkaz na webové stránky