



Jak se již potřetí změnila kategorizace staveb podle nového stavebního zákona?

K 1. srpnu 2025 vstoupily v účinnost hned tři novely nového stavebního zákona (NSZ) provedené zákony č. 87/2025 Sb., č. 223/2025 Sb. a č. 249/2025 Sb., které se mj. dotýkají i rozdělení staveb podle NSZ a požadavků na ně kladených.



JUDr. Eva Kuzmová

členka Legislativní komise ČKAIT

Novely přinesly **změny ve výčtu drobných a jednoduchých staveb**, což má **následně vliv i na vymezení staveb ostatních**. Například stavby studen k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku podle odst. 1 písm. r) přílohy č. 2 k NSZ a **stavby čistíren odpadních vod** do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel podle odst. 1 písm. s) této přílohy se s účinností od 1. srpna 2025 nově řadí do staveb jednoduchých s mírnějšími pravidly namísto dosavadního vymezení těchto staveb jako staveb ostatních.

Dále se rozšířil výčet **drobných staveb**, které musí být prováděny dodavatelsky. S účinností od 1. srpna 2025 musí být nově kromě staveb uvedených v odst. 1 písm. a) bodu 11 a 12 přílohy č. 1 k NSZ **provedeny dodavatelsky s autorizovanou osobou stavbyvedoucího** stavby uvedené:

- **v odstavci 1 písm. a) bodu 25 této přílohy** – stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, s výjimkou stavby vodního díla, stavby ve zvláště chráněném území, nebo v území vymezeném ministerstvem obrany nebo ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády,
- **a v odstavci 1 písm. f) této přílohy** – stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, jsou splněny podmínky zejména požární bezpečnosti podle právního předpisu upravujícího požadavky na bezpečnou instalaci výroben elektřiny.

U **jednoduchých staveb** se dále mění výčet kolaudovaných staveb tak, že se **kolaudují stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci**. Nově vydání kolaudačního rozhodnutí vyžadují jakékoliv jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, a to

jak novostavby rodinných, bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci ve smyslu odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 k NSZ, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, ale nově i výměnek ve smyslu odst. 1 písm. q) této přílohy, stejně jako přístavby, nástavby stavební úpravy rodinných, bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci, při nichž nedojde k překročení parametrů jednoduché stavby ve smyslu odst. 2 písm. b) této přílohy.

S účinností od 1. srpna 2025 je také nově stanoveno, jaké jednoduché stavby vyžadují **zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby projektantem**. Jsou to **jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci nebo vodních děl** – týká se to opět nejen novostaveb, ale i výměnku, přístavby, nástavby, stavební úpravy těchto staveb jako stavby jednoduché, dále staveb studen podle odst. 1 písm. r) a čistíren odpadních vod podle odst. 1 písm. s) přílohy č. 2 k NSZ.

Z **jednoduchých staveb** je nově potřeba zpracování **projektové dokumentace pro provádění stavby u staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci**, což dopadá opět nejen na novostavby, ale i na výměnku, přístavbu, nástavbu, stavební úpravu těchto staveb jako stavby jednoduché.

Nově s účinností od 1. srpna 2025 musí být **určité jednoduché stavby provedeny dodavatelsky s autorizovanou osobou stavbyvedoucího**. Jedná se konkrétně o jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. m), r) a s) přílohy č. 2 k NSZ:

- písm. m) – stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 250 kW,
- písm. r) – studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku,
- písm. s) – čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel.

Změny nastávají také u nutnosti vést **stavební deník** pro případ staveb jednoduchých. Je ta dáno opět pro případ jakékoliv typu **jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci**.



Drobné stavby – aktualizace k 1. srpnu 2025

Výčet drobných staveb

Příloha č. 1 NSZ přináší taxativní výčet drobných staveb. Je nutné zdůraznit, že **pokud tato příloha uvádí pojem stavba, rozumí se tím v souladu s definicí stavby i výrobek plnící funkci stavby.** Dle odst. 1 této přílohy jsou drobnými stavbami:

a) stavby nebo zařízení a jejich údržba, a to

1. **stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky** s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, **na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací**, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v **odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m** a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci

- podle odst. 2 písm. a) přílohy č. 1 k NSZ se v tomto případě **nemůže se jednat o stavby pro bydlení** (tudíž pod tento bod nejdou podřadit ani výrobky plnící funkci stavby – mobilheimy – určené pro bydlení),
- **kůlna, altán, dílna pro nepodnikatelskou činnost, sklad, sauna, dřevník, přístřešek**,
- musí být splněny **všechny parametry** bodu 1,
- pokud by **nebyla dodržena odstupová vzdálenost nejméně 2 m** od hranic pozemků, přičemž všechny ostatní parametry budou dodrženy, bude se s účinností od 1. srpna 2025 jednat **o stavbu jednoduchou** podle odst. 2 písm. i) přílohy č. 2 k NSZ vyžadující povolení stavebního úřadu,
- na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci lze umístit a realizovat pouze takovou stavbu, která bude **v souladu s územním nebo regulačním plánem obce** (u stavby drobné, která je v rozporu s územním plánem, bude stavební úřad z moci úřední řešit její odstranění podle § 250 odst. 1 písm. h) NSZ) a dále **v souladu s požadavky na výstavbu a dalšími právními předpisy** (v opačném případě by stavební úřad řešil z moci úřední odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. d) NSZ),

2. **skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky** bez podsklepení nebo **bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci** v **odstupové vzdálenosti nejméně 2 m** od hranice pozemku

- **skleník, bazén**,
- za **skleník** je považována stavba s možností celoročního pěstování rostlin s částečně řízeným prostředím, s prosklenými stěnami a střechou, s možností vytápění a zavlažování, pokud je vybudována na pevných a trvalých základech,
- musí být splněny **všechny parametry** bodu 2,
- pokud by **nebyla dodržena odstupová vzdálenost nejméně 2 m** od hranic pozemků, přičemž všechny ostatní parametry budou dodrženy, bude se s účinností od 1. srpna 2025 jednat **o stavbu jednoduchou** podle odst. 2 písm. i) přílohy č. 2 k NSZ vyžadující povolení stavebního úřadu,

3. **stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky** s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, **na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada**, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v **odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m** a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku

- **kůlna, altán, sklad, přístřešek**,
- musí být splněny **všechny parametry** bodu 3,
- pokud by **nebyla dodržena odstupová vzdálenost nejméně 2 m** od hranic pozemků, přičemž všechny ostatní parametry budou dodrženy, bude se s účinností od 1. srpna 2025 jednat **o stavbu jednoduchou** podle odst. 2 písm. i) přílohy č. 2 k NSZ vyžadující povolení stavebního úřadu,
- **zahrádkářská osada** (zahrádkářská kolonie, zahrádková osada) je území tvořené množstvím parcel

určených k soukromé zahrádkářské a zahradnické činnosti,

- na parcelách kromě samotných pěstebních ploch (záhonů, skleníků, trávníků, sadových ploch atd.) mohou stát **také zahradní domky**, které nesmí nesloužit k bydlení, ale mohou obsahovat pobytové místnost,
- na pozemcích zahrádkářské osady lze umístit a realizovat pouze takovou stavbu, která bude **v souladu s územním nebo regulačním plánem obce a v souladu s požadavky na výstavbu a dalšími právními předpisy**,

4. stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků **nejméně 2 m** a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude **nejméně 50 %** z celkové plochy pozemku

- podle odst. 2 písm. a) přílohy č. 1 k NSZ se v tomto případě **nemůže se jednat o stavby pro bydlení** (tudíž pod tento bod nejdou podřadit výrobky plnicí funkcí stavby – mobilheimy – určené pro bydlení), ale podle odst. 2 písm. b) přílohy č. 1 k NSZ je pod tento bod **možné podřadit stavby pro rodinnou rekreaci** (tedy i takto koncipované výrobky plnicí funkcí stavby),
- **chata, altán, bazén, přístřešek, pergola, sklad, stravovací zařízení, prodejní stánky, recepce, umývárna, převlékárna**,
- musí být splněny **všechny parametry** bodu 4,
- pokud by **nebyla dodržena odstupová vzdálenost nejméně 2 m** od hranic pozemků, přičemž všechny ostatní parametry budou dodrženy, bude se s účinností od 1. srpna 2025 jednat **o stavbu jednoduchou** podle odst. 2 písm. i) přílohy č. 2 k NSZ vyžadující povolení stavebního úřadu,
- v první řadě musí být splněna podmínka, že se jedná o území (soubor pozemků), které je územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačního plánu nebo rozhodnutím o povolení záměru určeno ke způsobu využití jako **plochy rekreace**. Územní plán s prvky regulačního plánu nebo regulační plán nebo rozhodnutí o povolení záměru také stanoví, jaké druhy staveb mohou být v daném území umístěny a postaveny. Nutný je i **soulad s požadavky na výstavbu a dalšími právními předpisy**,

5. opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, které nejsou veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše

- **opěrná zeď, oplocení**,
- **zastavěným územím** se rozumí území vymezené samostatným postupem podle stavebního zákona nebo územním plánem,

- **zastavitelnou plochou** se rozumí plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu,
- **opěrná zeď** je zeď, která tvoří postranní omezení násypu a nahrazuje násypový svah. Může být vytvářena různými technologiemi a z různých materiálů, např. jsou opěrné zdi kamenné, betonové, železobetonové apod.,
- u plotů nevyžadujících povolení od stavebního úřadu je již pouze podmínka, že musí být do výšky 2 m a má být mezi pozemky, které nejsou veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. **I kdyby takovýto plot hraničil s veřejně přístupnou pozemní komunikací nebo s veřejným prostranstvím, povolení od stavebního úřadu není potřeba.** Jen podle § 13 odst. 2 vyhlášky MMR o požadavcích na výstavbu (vyhláška č. 146/2024 Sb.) musí být oplocení provedeno tak, aby svými parametry neomezovalo rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a neohrožovalo bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat. Zároveň musí respektovat charakter území, včetně charakteru okolního oplocení – ohrazení, což vyplývá z ustanovení § 143 odst. 1 NSZ,

6. dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů

- **prodejní stánek, konstrukce a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, letní kino, podium (montovaná tribuna), letní divadelní scéna**,
- **dočasnou stavbou** se rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání,
- **zařízením** se rozumí technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě,

7. reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m²; plocha oboustranných panelů se započítává pouze jednou

- **reklamní, kombinovaná nebo projekční tabule, exteriérový reklamní poutač, exteriérová vitrína, potíštěná textilie, plachta či jiný podobný materiál upevněný na rámu, roštu či obdobné konstrukci**,
- **reklamním zařízením** se rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací,

8. oplocení lesních školek a obor, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy

- **oplocení z pletiva, plastu, dřeva** – např. se může jednat o konstrukční řešení jednoduchými přenosnými

díly či lesnickým drátěným oplocením, kotvenými na dřevěných kůlech a opěrách,

9. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení

- **stavby pro plnění funkcí lesa** (stavby lesních cest, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy a malé vodní nádrže v lesích), **posed, seník, krmelec, stavba pro zázemí lesníků, stavba postřiků na lesní porost, sklad pro uskladnění oplocenek lesních pozemků, lesní sklad** (stavebně upravená plocha u lesní cesty, sloužící pro úpravu, skladování nebo nakládání dříví, těžebních zbytků nebo dřevěné štěpky a pro skladování materiálů nebo techniky pro hospodaření v lese),

10. doplnění vlastní telekomunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, **ke stávající energetické síti technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma**

- **optický kabel,**

11. výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma

- **výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury,**
- s ohledem na vznik *akceleračních oblastí* v důsledku zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání OZE dojde i k nutnému rozvoji či výměně stávajících sítí technické infrastruktury. S účinností od 1. srpna 2025 Je proto výslovně upraveno, že drobnou stavbou ve volném režimu je *nejen výměna sítě technické infrastruktury, ale i jejich zkapacitnění i zejména prostřednictvím nových technologií,*
- při této výměně nebo navýšení kapacity **nesmí dojít k překročení hranice** stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
- tato stavba musí být **provedena dodavatelsky,**

12. výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury, pokud dochází k překročení hranice jejich stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, **bez rozšíření jeho stávajícího rozsahu, výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury a změna její stávající trasy nebo hranice jejího stávajícího ochranného a bezpečnostního pásma se dotýká pouze pozemků již dotčených trasou sítě technické infrastruktury nebo jejím stávajícím ochranným nebo bezpečnostním pásmem,** a pro provedení výměny nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury mimo její stávající trasu je s vlastníkem dotčených pozemků uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene nebo smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,

- **výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury,**

- při této výměně nebo navýšení kapacity **může dojít k překročení hranice** stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, avšak **musí být splněny všechny tyto podmínky:**

- nedojde k rozšíření stávajícího rozsahu,
- výměna nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury a změna její stávající trasy nebo hranice stávajícího ochranného a bezpečnostního pásma se dotýká pouze pozemků dotčených trasou sítě technické infrastruktury nebo stávajícím ochranným nebo bezpečnostním pásmem,
- pro provedení výměny nebo navýšení kapacity sítě technické infrastruktury mimo stávající trasu je s vlastníkem uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene nebo smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,

- tato stavba musí být **provedena dodavatelsky,**

13. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla

- **zavlažovač, sběrný příkop,**

14. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky

- **přístřešek na autobusové, tramvajové, trolejbusové, popř. vlakové zastávce, přístřešek v parku, na náměstí apod.**

- *přístřešek* je zastřešenou stavbou bez obvodových svislých konstrukcí (některých nebo všech) a je určen ke konkrétnímu účelu užívání,
- *přístřešek* = poloodkrytý objekt, tj. samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce nejen vytvářejí nosnou soustavu, ale i částečně jej ochrání; objekt se pak svým charakterem blíží budově, neboť má zastřešení a popřípadě i některou ze stěnových konstrukcí (ČSN 73 4055 – Výpočet obehnaného prostoru),

15. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích, nejde-li o portálové konstrukce

- **podpěry dopravního značení, informační tabule,**

16. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovité věci

- **sjezd, nájezd,**
- podle § 10 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997, ve znění pozdějších předpisů) lze pozemní komunikace navzájem připojovat zřizováním křižovatek nebo připojovat na ně sousední nemovitosti zřízením sjezdů nebo nájezdů. Přímé připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci není účelovou komunikací,

- **sjezd, nájezd jako takový sice od stavebního úřadu povolení nevyžaduje, ale vlastní připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci už povolení podle zákona o pozemních komunikacích vyžadovat může.** Pak podle § 10 odst. 4 tohoto zákona platí, že souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle tohoto zákona, se záměrem povolovaným podle NSZ, **rozhodne o povolení připojení** pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení **stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle NSZ,**

17. nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy a přejezdy přes chodníky

- **nástupní ostrůvek na tramvajové, autobusové, troleibusové, popř. vlakové zastávce, přejezd přes chodník,**

18. propustky na neveřejných účelových komunikacích

- **propustek sloužící k vedení vody pod úrovní koruny cesty nebo pod náspeem,**
- *propustek* je mostní objekt, popř. jeho část s kolmou světlostí mostního otvoru do 2,00 m včetně, sloužící zpravidla k příčnému provedení stálých nebo občasných vod, trubních a jiných vedení tělesem komunikace,

19. stavby mostních vah

- **mostní (mostová) váha,** tj. váha pro velká zatížení, kdy nosič zatížení připomíná most – např. váha automobilová, kolejová apod.,

20. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely a body seismické monitorovací sítě

- **signalizační pyramida trojboká, čtyřboká, měřická věž dřevěná, zděná, modulární,**

21. stožáry pro vlajky do výšky 8 m

- **stožár,**
- za *stožár* se považuje soliterní svislé technické zařízení, resp. osamělá kolmá stavba obvykle přísně speciálního účelu, která umožňuje umístění nějakého předmětu nebo zařízení do větší výšky nad zemský povrch. Jedná se dost často o vysoký štíhlý (zpravidla kovový) nosník kruhového průřezu.

22. antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m, umístované samostatně na pozemku nebo na budovách

- **antény včetně nosných konstrukcí,**
- *anténa* je elektrotechnické zařízení pro příjem nebo vysílání rádiových vln. Antény jsou používány pro příjem rozhlasu, televize, pro mobilní telefony a Wi-Fi.

Antény se dělí na antény vysílací a antény přijímací, v principu ale může každá anténa vysílat i přijímat,

23. běžný dobíjecí bod **dobíjecí stanice s jedním dobíjecím bodem a výkonem do 22 kW, která není veřejně přístupná,**

- *dobíjecí stanicí* je podle § 2 písm. n) zákona o pohonných hmotách (zákon č. 311/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) kompaktní zařízení vybavené jedním nebo více dobíjecími body, které mají stejného vlastníka jako toto zařízení,
- *dobíjecím bodem* je podle § 2 písm. o) zákona o pohonných hmotách zařízení, které umožňuje dobíjet v určitém okamžiku jedno elektrické vozidlo nebo u něhož je v určitém okamžiku možno provést výměnu baterie u jednoho elektrického vozidla, a jehož hlavním účelem je dobíjení elektrického vozidla,
- *běžným dobíjecím bodem* je podle § 2 písm. p) zákona o pohonných hmotách dobíjecí bod, který umožňuje přenos elektřiny do elektrického vozidla s výkonem 22 kW nebo nižším, s výjimkou zařízení o výkonu 3,7 kW nebo nižším, jež jsou umístěna v domácnostech nebo jejichž hlavním účelem není dobíjet elektrická vozidla a jež nejsou veřejně přístupná,

24. zařízení sloužící k odběru povrchových nebo podzemních vod v případech ohrožujících život, zdraví nebo majetek těmito vodami

- **čerpadlo,**

25. stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, s výjimkou stavby vodního díla, stavby ve zvláště chráněném území, nebo v území vymezeném Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády,

- **fotovoltaická elektrárna, vodní elektrárna, větrná elektrárna, bioplynová stanice, tepelné čerpadlo,**
- *obnovitelnými zdroji* se rozumí obnovitelné nefosilní přírodní zdroje energie, jimiž jsou:

- energie větru,
- energie slunečního záření (termální a fotovoltaická),
- geotermální energie,
- energie okolního prostředí,
- energie z přílivu nebo vln a jiná energie z oceánů,
- energie vody,
- energie biomasy a paliv z ní vyráběných,
- energie skládkového plynu z ČOV,
- energie bioplynu,

- s účinností od 1. srpna 2025 došlo **k navýšení kapacity** celkového instalovaného výkonu u samostatné stavby OZE pro její kategorizaci jako stále stavby drobné **až na 100 kW,**

- stále však platí určité **výjimky**, při nichž by tato samostatná stavby OZE s výkonem do 100 kW už jako drobná stavba vnímána nebyla a vyžadovala by *povolení* – pokud by se jednalo o takovouto stavbu jako *stavbu vodního díla, stavbu ve zvláště chráněném*

území, nebo v území vymezeném Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády, **nikoliv však již takovouto stavbu jako kulturní památku, stavbu v památkové rezervaci nebo v památkové zóně** – ta je nově také vnímána jako stavba drobná nevyžadující povolení, která ale samozřejmě musí být provedena v souladu s územním plánem a požadavky dalších právních předpisů – např. zákona o státní památkové péči (zákon č. 20/1987, ve znění pozdějších právních předpisů), požadavky na výstavbu atd.,

- tato stavba musí být s účinností od 1. srpna 2025 nově **provedena dodavatelsky**,

26. přípolože k existující stavbě dopravní či technické infrastruktury

- podzemní kabelové vedení elektronických komunikací přiložené ke:**

- stavbě pozemní komunikace,**
- stavbě dráhy,**
- podzemní stavbě vybrané technické infrastruktury**

- blíže podmínky stavby přípolože nevyžadující povolení stavebního úřadu, ani závazné stanovisko nebo rozhodnutí orgánu státní památkové péče jsou uvedeny v **§ 2i odst. 3 zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury** (zákon č. 416/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů),

27. zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy o celkové zastavěné ploše všech staveb do 55 m², s výjimkou hygienického zařízení, bez podsklepení, s nejvýše jedním nadzemním podlažím

- hygienické zařízení, výdejna stravy a jídelna, šatna, sklad,**
- za *lesní mateřskou školu* se podle § 34 odst. 9 školního zákona č. 561/2004 Sb., (zákon o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů) považuje mateřská škola, ve které vzdělávání probíhá především ve venkovních prostorách mimo zázemí lesní mateřské školy, které slouží pouze k příležitostnému pobytu. Pokud je zázemí lesní mateřské školy nebo výdejna lesní mateřské školy stavbou, musí splňovat podmínky drobné stavby zázemí lesní mateřské školy nebo výdejny lesní mateřské školy podle stavebního zákona,

28. připojení k distribuční soustavě pomocí elektrické přípojky nebo smyčky, to vše v hladině nízkého napětí a v maximální délce do 25 m od vedení a zařízení stávající distribuční soustavy, zřizované provozovatelem distribuční soustavy, jehož distribuční soustava je připojena k přenosové soustavě a k jehož soustavě je připojeno více než 90 000 odběrných míst, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní,

- elektrická přípojka, elektrická smyčka, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní – napojení skleníku/bazénu na domovní rozvody elektro apod.,**

- elektrickou přípojkou je podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 2 energetického zákona (zákon č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů) zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ni odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení,
- stavebníkem elektrické přípojky musí být provozovatel distribuční soustavy, ke které je připojeno více než 90 000 odběrných míst. V současné době tuto podmínku splňuje pouze **PRE, ČEZ a EON**,
- s účinností od 1. srpna 2025 se pod tento bod drobné stavby řadí i **připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní** splňující podmínky bodu 28,

29. plynovodní přípojky o tlakové úrovni do 4 bar v maximální délce do 25 m od vedení stávající distribuční soustavy, s níž vyslovil provozovatel distribuční soustavy, k jehož soustavě je připojeno více než 90 000 odběrných míst, souhlas, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní,

- plynovodní přípojka, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní,**
- plynovodní přípojkou je podle § 2 odst. 2 písm. b) bodu 11 energetického zákona zařízení začínající odbočením z plynovodu distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzávěrem plynu; toto zařízení slouží k připojení odběrného plynového zařízení,
- stavebníkem plynovodní přípojky může být fyzická nebo právnická osoba, ale jedná se pouze o přípojky k distribuční soustavě, ke které je připojeno více než 90 000 odběrných míst. V současné době tuto podmínku splňují pouze tito provozovatelé distribuční soustavy – **GasNet, E.GD a Pražská plynárenská distribuce**,
- s účinností od 1. srpna 2025 se pod tento bod drobné stavby řadí i **připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní** splňující podmínky bodu 29,

30. vodovodní nebo kanalizační přípojky v délce do 25 m od stávajícího vodovodního řadu nebo stávající kanalizační stoky schválené vlastníkem dotčeného pozemku a vlastníkem vodovodu nebo kanalizace, popřípadě jeho provozovatelem, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených

mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní,

- **vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní – napojení skleníku/bazénu na domovní rozvody vody apod.,**
- vodovodní přípojka je podle § 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích (zákon č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů) samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řádu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu. Vodovodní přípojka není vodním dílem,
- kanalizační přípojka je podle § 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem,
- s účinností od 1. srpna 2025 se pod tento bod drobné stavby řadí i připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní splňující podmínky bodu 30,

31. stání pro obytné automobily a obytné přívěsy

- **plocha určená pro stání obytných automobilů, obytných přívěsů, karavanů apod.**

32. výrobky plnicí funkci stavby veřejné technické infrastruktury o jednom nadzemním podlaží do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jsou-li umístovány v zastavěném území mimo veřejná prostranství v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m,

- **výrobky plnicí funkci stavby veřejné technické infrastruktury o uvedených podmínkách,**
- musí být splněny **všechny parametry** bodu 32 – vymezeno nově s účinností od 1. srpna 2025,
- pokud by **nebyla dodržena odstupová vzdálenost nejméně 2 m** od hranic pozemků, přičemž všechny ostatní parametry budou dodrženy, bude se s účinností od 1. srpna 2025 jednat **o stavbu jednoduchou** podle odst. 2 písm. i) přílohy č. 2 k NSZ vyžadující povolení stavebního úřadu,

33. přístřešky o jednom nadzemním podlaží do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné nebo pobytové místnosti nebo hygienická zařízení, a které neslouží k ustájení nebo chovu zvířat a neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů, a jsou-li umístovány v zastavěném území mimo veřejná prostranství,

- **přístřešek u stavby rodinného domu,**
- **přístřešek v zastavěných územích mimo veřejné prostranství:**

- altán na zahradě dětského domova,
- altán v areálu nemocnice,
- přístřešek pro kola nebo auta na zahradě domova seniorů,
- přístřešek pro kola nebo auta v areálu nemocnice,

- musí být splněny **všechny parametry** bodu 33 – vymezeno nově s účinností od 1. srpna 2025,
- tyto stavby sice nevyžadují povolení, ale i tak musí být provedeny **v souladu s územním nebo regulačním plánem obce** (u stavby drobné, která je v rozporu s územním plánem, bude stavební úřad z moci úřední řešit její odstranění podle § 250 odst. 1 písm. h) NSZ) a dále **v souladu s požadavky na výstavbu a dalšími právními předpisy** (v opačném případě by stavební úřad řešil z moci úřední odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. d) NSZ),

b) součásti a příslušenství drobných staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v písmenu a), a stavby zařízení staveniště potřebné pro provedení nebo odstranění drobné stavby,

- **osazení fotovoltaických panelů na střeše/fasádě drobné stavby apod., stavby zařízení staveniště potřebné pro provedení nebo odstranění drobné stavby,**
- termín „součásti a příslušenství“ používají zejména jiné právní předpisy pro infrastrukturní stavby, jedná se např. o přenosné svíslé dopravní značky, veřejné osvětlení atd. V zásadě však platí, že součást či příslušenství nemůže být nikdy samostatnou stavbou. Primárně tedy vždy půjde o příslušenství či součást dopravních staveb, jak již bylo zmíněno, ale nelze použití tohoto ustanovení vyloučit i pro obecné stavby, může jít například o instalaci satelitu na budovu či jiné technické výrobky,
- s účinností od 1. srpna 2025 jsou pod tímto písm. jako drobné stavby vymezeny i **stavby zařízení staveniště potřebné pro provedení nebo odstranění drobné stavby** – stavba zařízení staveniště jako taková je jednoduchou stavbou podle odst. 1 písm. p) přílohy č. 2 k NSZ, do 31. července 2025 bylo ale paradoxem, že když drobné stavby povolení nevyžadují, stavby zařízení staveniště pro jejich provedení či odstranění již povolení vyžadovaly, nyní je tento paradox napraven,

c) změny drobných staveb uvedených v písmenu a), při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů

- **nástavba, přístavba, stavební úprava v parametrech drobné stavby,**
- **změnou dokončené stavby** se podle § 6 odst. 1 NSZ rozumí
 - *nástavba*, kterou se stavba zvyšuje,
 - *přístavba*, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a
 - *stavební úprava*, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby,

d) **udržovací práce**, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou

- **výměna střešní krytiny, oprava fasády, výměna podlahových krytin, výměna dveří, výměna oken,**
- **podle § 167 písm. a) NSZ je vlastník stavby** a zařízení povinen **provádět údržbu stavby** nebo zařízení po celou dobu jejich existence; pokud by tak nečinil, **stavební úřad mu nařídí provedení udržovacích prací** prostřednictvím opatření k nápravě podle § 295 odst. 1 písm. a) NSZ,

e) **stavební úpravy**, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou

- **„přepříčkování“ bytu/nebytových prostor, změna vnitřních zdravotně technických rozvodů a elektroinstalace, změna vzduchotechniky, změna vytápění,**
- musí být splněny **všechny parametry** písm. e),
- s účinností od 1. srpna 2025 se zpřesňuje jeden z nutných parametrů tak, že provedení takovéto stavební úpravy nemůže **negativně** ovlivnit požární bezpečnost stavby,

f) **stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW**, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, jsou splněny podmínky zejména požární bezpečnosti podle právního předpisu upravujícího požadavky na bezpečnou instalaci výroben elektřiny,

- **stavební úpravy v souvislosti s osazením fotovoltaických panelů, stavební úpravy v souvislosti s osazením tepelného čerpadla,**
- musí být splněny **všechny parametry** písm. f),
- s účinností od 1. srpna 2025 došlo **k navýšení kapacity** celkového instalovaného výkonu u stavební úpravy pro instalaci OZE pro její kategorizaci jako stále stavby drobné **až na 100 kW** a došlo k zrušení dřívějšího posledního vyžadovaného parametru – nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou – kdyby k takovéto **stavební úpravě na kulturní památce** při splnění všech dalších parametrů došlo, je to **nově vnímáno jako stavba drobná nevyžadující povolení**, která ale samozřejmě musí být provedena v souladu s územním plánem a požadavky dalších právních předpisů – např. zákona o státní památkové péči, požadavky na výstavbu atd.,
- tato stavba musí být s účinností od 1. srpna 2025 **nově provedena dodavatelsky,**

g) **udržovací práce nebo stavební úpravy pozemních komunikací, a to**

- zařízení zabráňující vniknutí volně žijících živočichů na dálnici nebo silnici I. třídy,
- výměna mostních závěrů nebo izolačních systémů na mostech,
- technická zařízení a jejich součásti určené k vyměření, výběru a kontrole úhrady poplatku za užití pozemní komunikace mimo portálové konstrukce,
- zřízení obrub k vozovce,
- zvýšení nebo zesílení chodníku s výškovou úpravou obrub,
- zřizování dalších přejezdů středního dělicího pásu,
- stavební úpravy dálnice, silnice a místní komunikace, při nichž změna původní nivelety nepřesáhne 3 cm u komunikací s přímo přilehlou zástavbou nebo s přímo přilehlými chodníky, na železničních přejezdech, na mostech, v podjezdech a v místech, kde jsou umístěny inženýrské sítě a jiná vedení nebo 10 cm u ostatních komunikací anebo 6 cm v případě krátkých příčných prahů prováděných formou stavební úpravy,
- stavební úpravy vozovek a krajnic v rozsahu běžné a souvislé údržby,

h) **udržovací práce nebo stavební úpravy staveb dráhy, a to**

- odvodnění nástupišt, přejezdů nebo tunelů,
- stavební úpravy svršku železničních a tramvajových tratí,
- výměna kolejí, kolejových polí, pražců a výhybek a jejich součástí,
- výměna nenosných částí mostů,
- zařízení pro ochranu osob před nebezpečným dotykovým napětím,
- zařízení pro ochranu před účinky bludných proudů elektrické trakce,
- zařízení dálkového ovládání elektroenergetických zařízení,
- zařízení protikorozi ochrany, zařízení ochrany proti rušení telekomunikačních systémů a zařízení zamezující vlivu vysokého napětí,
- zařízení dálkového ovládání, regulace a měření,
- sdělovací a informační zařízení drah,
- zařízení elektrické požární signalizace,
- **stavby, terénní úpravy, stavební úpravy a udržovací práce na území vojenských újezdů nebo ve vojenských objektech, a to**
- mostní provizoria a nájezdové rampy k nim,
- terénní úpravy do 2,5 m hloubky a do 5,0 m výšky nebo o výměře do 1 km²,
- stavby odstavných, manipulačních a skladových ploch o výměře do 1 km²,
- účelové komunikace,
- výrobky plnící funkci stavby včetně základových konstrukcí pro ně.

Co není drobnou stavbou

Odst. 2 přílohy č. 1 k NSZ vyjmenovává stavby, které se za drobné nepovažují, a to ani kdyby splnily parametry drobných staveb ve výše uvedeném přehledu.

Za drobné stavby se nepovažují

- a) stavby pro bydlení,
 - ani mobilheim nemůže jako drobná stavba pro bydlení fungovat,
- b) stavby pro rodinnou rekreaci s výjimkou stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodu 4,
 - zde platí výjimka – výrobek plnicí funkci stavby splňující parametry bodu 4 může na ploše rekreace být jako stavba pro rodinnou rekreaci umístěn, pak by se jednalo o drobnou stavbu nevyžadující povolení,
- c) stavby garáží,
- d) trafostanice, pokud nejsou výrobkem plnicí funkci stavby,
 - s účinností od 1. srpna 2025 je tedy nově trafostanice, pokud je výrobkem plnicí funkci stavby, stavbou drobnou nevyžadující povolení,
- e) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin,
- f) stavby pro civilní obranu a požární ochranu,
- g) stavby uranového průmyslu a stavby jaderného zařízení s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. d) až f),
- h) sklady a skládky nebezpečných odpadů,
- i) stavby vodních děl s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12 a odstavce 1 písm. d) až f),
- j) výměna nebo navýšení kapacity sítí technické infrastruktury, nejde-li o výměnu nebo navýšení kapacity sítí technické infrastruktury podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12,
- k) důlní díla a důlní stavby pod povrchem, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- l) záměry EIA.

Jaké nároky klade NSZ na drobné stavby

Povolení

Ustanovení § 171 NSZ uvádí, že záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon. Z uvedeného vyplývá, že **drobné stavby povolení nevyžadují, nejsou tedy předmětem projednání se stavebním úřadem a ve vztahu k nim není třeba ani žádat příslušný orgán o vydání JES.**

Při jejich provedení je pouze nutné **splnit hmotněprávní požadavky na výstavbu** stanovené v obecné rovině NSZ a rozvedené v prováděcí celostátní vyhlášce MMR o požadavcích na výstavbu, případně v městských předpisech Prahy, Brna a Ostravy. Technické požadavky na stavby dálnic, silnic,

místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, stavby drah a civilní letecké stavby pak stanoví samostatně vyhláška MD.

Drobné stavby lze realizovat pouze **v souladu s územním nebo regulačním plánem obce** a případnými **požadavky dalších právních předpisů, např. zákona o státní památkové péči, zákona o ochraně přírody a krajiny** (zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), **zákona o ochraně zemědělského půdního fondu** (zákon č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) apod.

Kolaudace

Drobné stavby se rovněž **nekolaudují**, což lze dovodit z § 230 NSZ. Jeho odst. 4 uvádí, že drobnou stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem. Na drobnou stavbu pamatuje dále § 243 NSZ, který upravuje změnu v užívání drobné stavby vyžadující povolení, pokud by změnou v užívání pozbyla charakteru drobné stavby.

Dokumentace

Co se týče dokumentace k drobným stavbám, jejich zpracovatel není NSZ stanoven.

Provádění a odstraňování drobných staveb

Ustanovení § 159 odst. 2 písm. a) NSZ uvádí, že je může stavebník **provádět i svépomocí**. Při svépomocném provádění stavby musí stavebník zajistit **stavební dozor** (nemusí to být autorizovaná osoba), není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.

Výjimkou, které stavebník nemůže provádět svépomocí, jsou s účinností od 1. srpna 2025 nejen **stavby uvedené v odst. 1 písm. a) bodu 11 a 12 přílohy č. 1 k NSZ** (výměna nebo navýšení kapacity sítí technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, a dále výměna nebo navýšení kapacity sítí technické infrastruktury, pokud dochází k překročení hranice jejich stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma za příslušných podmínek), ale **nově i stavby uvedené v odst. 1 bodu 25 a v odstavci 1 písm. f) této přílohy** (stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW s určitými výjimkami, a dále stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW splňující příslušné parametry). Ty musí být prováděny **dodavatelsky stavebním podnikatelem**, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby **stavbyvedoucím** (autorizovanou osobou).

Drobné stavby může stavebník dle § 159 odst. 3 NSZ rovněž **odstraňovat svépomocí**, opět **s výjimkou staveb** uvedených v odst. 1 písm. a) bodu 11 a 12 přílohy č. 1 k tomuto zákonu a s účinností od 1. srpna 2025 **nově i staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) bodu 25 a v odstavci 1 písm. f) této přílohy**. U odstraňování staveb svépomocí zajistí stavebník **stavební dozor**. Avšak u staveb, v nichž je obsažen **azbest**, zajistí odborné vedení odstraňování stavby **stavbyvedoucím**.



Jednoduché stavby – aktualizace k 1. srpnu 2025

Výčet jednoduchých staveb

Příloha č. 2 k NSZ obsahuje taxativní výčet jednoduchých staveb. Dle odst. 1 této přílohy jsou těmito stavbami stavby nebo zařízení a terénní úpravy, a to

a) stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží

- **rodinný dům, bytový dům, pokud splní podmínky podlažnosti, rekreační chata, rekreační chalupa,**
- **bytový dům** je definován v § 13 písm. b) NSZ jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení,
- **rodinný dům** má definici v § 13 písm. c) NSZ. Jde o stavbu pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry,
- **stavba pro rodinnou rekreaci** není v NSZ ani ve vyhlášce o požadavcích na výstavbu definována,
- tato stavba vyžaduje **projektovou dokumentaci pro povolení stavby, projektovou dokumentaci pro provádění stavby** a musí být **provedena dodavatelsky,**

b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury

- **sklad, sklep pro uskladnění ovoce a zeleniny, nádrž na dešťovou vodu, žumpa,**

c) stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m

- **samostatná garáž, garáž o dvou a více stáních, řadové garáže,**

d) reklamní zařízení a stavby pro reklamu

- **billboard, bigboard, CLV – City Light vitrína, reklamní nebo projekční tabule, exteriérový reklamní poutač nebo vitrína,**

- podle § 7 odst. 2 NSZ se **reklamním zařízením** rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu,

- **reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m²** jsou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 7 **drobnými stavbami** a nevyžadují povolení stavebního úřadu,

e) opěrné zdi nebo oplocení, pokud nejde o drobnou stavbu,

- **opěrná zeď vyšší než 1 m, oplocení mezi pozemky vyšší než 2 m, které se nacházejí v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, oplocení ve volné krajině, trvalé ohrady ve volné krajině, všechny ostatní opěrné zdi a oplocení,**

f) stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, pokud nejde o stavby pro hospodářská zvířata anebo stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek jako sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv a jiné

- **seník, stavba pro zemědělskou techniku, stavba pro posklizňovou úpravu, stavba pro skladování produktů rostlinné výroby, stavba pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin, dojírna,**

- **stavbou pro zemědělství** je podle § 13 písm. h) NSZ stavba pro hospodářská zvířata, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, stavba pro rostlinnou výrobu a pro posklizňovou úpravu, stavba pro zemědělské stroje, stavba pro skladování produktů rostlinné výroby, minerálních hnojiv, přípravků a prostředků na ochranu rostlin,

g) stavby pro zemědělství nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, pokud nejde o stavby pro hospodářská zvířata anebo stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek jako sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv a jiné

- **seník, stavba pro zemědělskou techniku, stavba pro posklizňovou úpravu, stavba pro skladování produktů**

rostlinné výroby, stavba pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin, dojírna,

h) stavby pro hospodářská zvířata do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m

- **kravín, teletník, drůbežárna, vepřín,**
- **hospodářskými zvířaty** se podle § 3 odst. 1 písm. c) veterinárního zákona (zákon č. 166/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů) rozumí zvířata využívaná převážně k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům, zejména skot, prasata, ovce, kozy, koně, osli a jejich kříženci, drůbež, běžci, králíci, zvěř ve farmovém chovu, ryby a jiní vodní živočichové, včely, včelstva, čmeláci a hmyz určený k lidské spotřebě nebo k výrobě zpracované živočišné bílkoviny,

i) přípojky sítí technické infrastruktury, pokud nejde o drobnou stavbu

- **elektrická přípojka, pokud není drobnou stavbou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 28, plynovodní přípojka, pokud není drobnou stavbou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 29, vodovodní a kanalizační přípojka, pokud není drobnou stavbou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30,**
- podle § 21 odst. 1 zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (zákon č. 416/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platí, že **přípojky elektronických komunikací do délky 100 m**, pokud nepotřebují závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí, **nevyžadují rozhodnutí o povolení záměru,**

j) výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně, pokud nejde o drobnou stavbu

- **mobilitní dům, zahradní domek, prodejní stánek, stavební buňky, kontejner, garáž, bazén, skleník,**
- **výrobky plnicími funkcí** stavby jsou výrobky, které svým účelem, k němuž mají být užívány, plní funkce, které by jinak plnily stavby vzniklé stavební či montážní technologií. Rozhodujícím ukazatelem pak je účel, který výrobek plní,

k) zásobníky pro zkpalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze

- **zásobník plynu (nádrž), sloužící k uskladnění plynu = koncový zásobník pro koncového uživatele,**

l) dobíjecí stanice, pokud nejde o drobnou stavbu

- **dobíjecí stanice,**
- **dobíjecí stanice** je podle § 2 písm. n) zákona o pohonných hmotách (zákon č. 311/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) kompaktní zařízení vybavené jedním nebo více dobíjecími body, které mají stejného vlastníka jako toto zařízení,
- **dobíjecím bodem** je podle § 2 písm. o) zákona o pohonných hmotách zařízení, které umožňuje dobíjet

v určitém okamžiku jedno elektrické vozidlo nebo u něhož je v určitém okamžiku možno provést výměnu baterie u jednoho elektrického vozidla, a jehož hlavním účelem je dobíjení elektrického vozidla.

- **NSZ v § 167 odst. e) ve znění do 31. července 2025** ukládal povinnost vlastníku stavby a zařízení zajistit do 1. ledna 2025 instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice, a to pokud je vlastníkem jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stáními, za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem, **s účinností od 1. srpna 2025 zní ustanovení § 167 odst. e)** o povinnosti vlastníka stavby následovně – **pokud je to technicky proveditelné, zajistit do 1. ledna 2027** za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem **instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice na každých 10 parkovacích stání pro automobily** nebo **alespoň 50 % kabelovodů parkovacích stání pro automobily, pro jiné než obytné budovy, v nichž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí za účelem vytápění nebo chlazení s více než 20 parkovacími stáními, tuto povinnost lze odložit do 1. ledna 2029, pokud vlastník instaloval alespoň 1 dobíjecí stanici mezi 28. květnem 2022 a 28. květnem 2024,**

m) stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 250 kW

- **fotovoltaická elektrárna, vodní elektrárna, větrná elektrárna, bioplynové stanice, tepelné čerpadlo,**
- povolení na výrobu z obnovitelných zdrojů energie (kromě vyhrazených staveb) bude vydávat podle § 34 odst. 1 písm. a) bod 3 NSZ **krajský stavební úřad,**
- tato stavba musí být s účinností od 1. srpna 2025 nově **provedena dodavatelsky, pro povolení této stavby však postačí pouze dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou s příslušným vzděláním a praxí (tedy dokumentace, která nemusí být zpracována autorizovanou osobou) ve smyslu § 156 odst. 2 NSZ, a dále není nutná ani projektová dokumentace pro provádění stavby,**

n) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí

- **odstavné parkoviště, manipulační plocha, plocha vystaviště, tržnice,**

o) stavby, terénní úpravy, stavební úpravy a udržovací práce na území vojenských újezdů nebo ve vojenských objektech, pokud nejde o drobnou stavbu,

- vymezeno nově s účinností od 1. srpna 2025,

p) stavby zařízení stavenišť, pokud nejde o drobnou stavbu

- **stavební buňky, kontejner, stavba základové konstrukce pro stavební stroj, neveřejná staveništní komunikace, jeřábová dráha, skladové, odstavné, manipulační plochy v rámci staveniště i mimo něj, staveništní betonárka, síla na suché stavební směsi,**

- **stavby zařízení staveniště potřebné pro provedení nebo odstranění drobné stavby** jsou s účinností od 1. srpna 2025 **stavbou drobnou** nevyžadující povolení,
- q) stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí
- **výměnek,**
 - výměnky, resp. malé domky, které je možné postavit na pozemku **u stávajícího rodinného domu na jednom stavebním pozemku** (startovací bydlení event. více-generační bydlení), **podmínkou je vzájemné funkční propojení,**
 - vazba na pozemky určené již dřívějším rozhodnutím k zastavění rodinným domem eliminuje riziko umístování tohoto typu záměrů v oblastech nevhodných či neurčených pro výstavbu (například ve volné krajině); zároveň se jedná o pojistku, aby nedocházelo k vytváření „obytných kempů“ v místech pro tento účel neurčených,
 - tuto stavbu výminkového bydlení není možné využívat za účelem zisku jako podnikatelskou činnost, čímž dojde mimo jiné k eliminaci rizik souvisejících s problematikou poskytování krátkodobého ubytování,
 - pro tuto funkci bydlení je vhodné použít **tzv. modulové domy, popř. jiné výrobky plnící funkci stavby,**
 - na stavby sloužící jako výminkové bydlení **se nevztahují požadavky územního plánu na sklon střech,** neboť v opačném případě by mohlo dojít k nepřiměřenému omezení výběru možných modulových domů, které by bylo možné pro účely výminkového bydlení v tomto režimu využít
 - s účinností od 1. srpna 2025 vyžadují výměnky jak **projektovou dokumentaci pro povolení stavby,** tak **projektovou dokumentaci pro provádění stavby, kolaudují se,** i nadále pro jejich provedení postačí **svépomocná forma,** ovšem s autorizovanou osobou **stavbyvedoucího,**
- r) studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku
- s účinností od 1. srpna 2025 jsou studny o uvedených parametrech stavbami jednoduchými (do 31. července 2025 se řadily mezi stavby ostatní), **vyžadují projektovou dokumentaci pro povolení, ne však projektovou dokumentaci pro provádění stavby, nekolaudují se,** ale musí být **provedeny dodavatelsky** s autorizovanou osobou **stavbyvedoucího,**
- s) čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel
- s účinností od 1. srpna 2025 jsou ČOV o uvedených parametrech stavbami jednoduchými (do 31. července 2025 se řadily mezi stavby ostatní s výjimkou výrobků plnících funkci stavby), **vyžadují projektovou dokumentaci pro povolení, ne však projektovou dokumentaci pro provádění stavby, nekolaudují se,** ale musí být **provedeny dodavatelsky** s autorizovanou osobou **stavbyvedoucího,**
- t) zemní kabelové vedení na hladině nízkého a vysokého napětí, pokud nejde o drobnou stavbu
- nově s účinností od 1. srpna 2025,
- u) elektrické stanice nejvýše o jednom nadzemním podlažím, nepodsklepené, do rozlohy 40 m² a 5 metrů výšky
- nově s účinností od 1. srpna 2025,
- v) podzemní vedení distribuční soustavy plynu o tlakové hladině do 4 bar, pokud nejde o drobnou stavbu
- nově s účinností od 1. srpna 2025.
- Dle odst. 2 přílohy č. 2 k NSZ se jednoduchými stavbami dále rozumí
- a) součásti a příslušenství jednoduchých staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v odstavci 1,
- součást či příslušenství nemůže být nikdy samostatnou stavbou,
- b) změny jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1, při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů
- **nástavba, přístavba, stavební úprava v parametrech odst. 1,**
 - s účinností od 1. srpna 2025 vyžaduje nástavba, přístavba, stavební úprava dokončené stavby rodinného domu, po jejímž provedení bude mít rodinný dům stále nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, jak **projektovou dokumentaci pro povolení stavby,** tak **projektovou dokumentaci pro provádění stavby, kolauduje se,** i nadále pro její provedení postačí **svépomocná forma,** ovšem s autorizovanou osobou **stavbyvedoucího,**
- c) udržovací práce neuvedené v příloze č. 1
- **udržovací práce, např. výměna oken a dveří, oprava fasády apod, jejichž provedení může negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,**
- d) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled
- **změna dispozice částí stávající stavby (např. bytu, prádelny, sušárny atd.) v souvislosti se změnou v užívání např. na kancelář, kadeřnictví, masérský salón, ubytovací zařízení,**

e) větší změny dokončené budovy podle jiného právního předpisu s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 350 m²

- **změny dokončených staveb jako je např. bytový dům, administrativní budova, škola, mateřská škola, nemocnice, obchodní centrum,**
- větší změnou dokončené budovy je podle § 2 odst. 1 písm. s) zákona o hospodaření energií (zákon č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů) změna dokončené budovy na více než 25% celkové obálky budovy,
- jedná se o **zateplení větších budov (s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 350 m²), u zateplení rodinných domů a menších bytových domů (s celkovou energeticky vztažnou plochou 350 m² a méně) závisí na správním uvážení stavebního úřadu, jak takovéto zateplení posoudí, a to zejména s ohledem na skutečnost, zda by vlivem zateplení mohlo být zasáhnuto do cizích pozemků.** Zateplení, pokud naplní dané charakteristiky, může být posouzeno např. jako *přístavba*, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje, nebo jako *změna jednoduché stavby* uvedené v odstavci 1 přílohy č. 2 k NSZ. Stavební úřad by takovéto zateplení mohl posoudit i jako *stavební úpravu uvedenou v rámci drobných staveb* [příloha č. 1 odst. 1 písm. e) NSZ], pokud tomuto zařazení bude konkrétní zateplení odpovídat a *nebude hrozit žádný zásah do cizího pozemku*. Nebude vyloučeno, aby se jednalo i o stavbu ostatní, pokud nebudou naplněny parametry pro drobnou nebo jednoduchou stavbu,

f) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady

- **dětské hřiště, golfové hřiště, bikrosová dráha (BMX),**
- terénní úpravou se podle § 8 NSZ rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem,
- terénní úprava do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemku, který nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, je **záměr nevyžadující podle § 214 odst. 1 písm. a) NSZ od stavebního úřadu povolení změny využití území,**
- terénní úprava nad 1,5 m výšky nebo hloubky, či nad výměru 1000 m², nebo na pozemku, který má společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, je **záměr vyžadující podle § 213 písm. a) NSZ od stavebního úřadu povolení změny využití území,**

g) terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 20 000 m²

v nezastavěném území, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací

- **tůň, mokřad, průleh, příkop, mez (protierozní a infiltrační), zasakovací pás,**

h) změny druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m²

- **z lesní půdy na trvalý travní porost, z trvalého travního porostu na vinici, z orné půdy na chmelnici,**

i) drobné stavby, které nesplní požadavek na odstupové vzdálenosti od hranic pozemku

- nově s účinností od 1. srpna 2025.

Co není jednoduchou stavbou

Odst. 3 přílohy č. 2 k NSZ vyjmenovává stavby, které se nepovažují za jednoduché stavby, a to ani kdyby splnily parametry jednoduchých staveb ve výše uvedeném přehledu.

Za jednoduché stavby se nepovažují

- stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin,
- stavby pro civilní obranu a požární ochranu,
- stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení,
- stavby důležité pro obranu a bezpečnost státu, pokud nejde o drobnou stavbu podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. i) nebo jednoduchou stavbu podle odstavce 1 písm. o) této přílohy,
- stavby vodních děl neuvedené v odstavci 1 a 2 nebo v příloze č. 1,
- záměry EIA.

Jaké nároky klade NSZ na jednoduché stavby

Povolení

Z ustanovení § 171 NSZ vyplývá, že **jednoduché stavby vyžadují povolení stavebního úřadu**, které může být vydáno buď v klasickém řízení o povolení záměru vedeném dle § 182 – § 200 NSZ či jako první úkon stavebního úřadu v tzv. zrychleném řízení, jehož procesní postup je upraven v § 212 tohoto zákona.

Zrychlené řízení – Základním předpokladem pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení je skutečnost, že si o vydání takového rozhodnutí **stavebník výslovně v žádosti požádal a současně obec**, na jejímž území má být stavby nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a stavebník podal bezvadnou žádost, doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Klasické řízení – Bude-li vedeno klasické řízení o povolení záměru, § 196 odst. 1 písm. a) NSZ uvádí, že v případě jednoduché stavby rozhodne stavební úřad o žádosti nejpozději do

30 dnů ode dne zahájení řízení. **Pozor, tato lhůta však začíná běžet pouze od podání bezvadné žádosti.** V případě vadné žádosti lhůta pro vydání rozhodnutí běží od počátku po jejich odstranění. Lhůty pro vydání rozhodnutí (a to i v případě jednoduchých staveb) mohou být stavebním úřadem prodlouženy formou usnesení poznamenaného do spisu až o 30 dnů ve zvláště složitých případech, nebo až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny. Navíc, všechny lhůty pro vydání rozhodnutí jsou stejně jako v současné právní úpravě vnímány pouze jako lhůty pořádkové povahy s absencí přímého následku v případě jejich nedodržení. **Nebudou-li lhůty pro vydání rozhodnutí stavebním úřadem dodrženy, stavebník tak bude mít stejně jako dnes možnost obrany pouze cestou uplatnění opatření proti nečinnosti podle § 80 správního řádu.**

Všechny jednoduché stavby, které jsou na povolení stavebního úřadu, **vyžadují k žádosti o povolení záměru JES vydané příslušným orgánem.**

Platnost povolení – Podle § 198 odst. 1 NSZ platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let od právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. V této době musí být stavba dokončena, jinak by zde byl dán hmotněprávní důvod pro nařízení odstranění stavby stavebním úřadem podle § 250 odst. 1 písm. f) NSZ. S ohledem na princip zákazu retroaktivity (zpětného působení zákona) dopadne uvedené až na stavby povolené podle NSZ.

Kolaudace

S účinností od 1. srpna 2025 se nově vymezuje, jaké jednoduché stavby se kolaudují – konkrétně to jsou stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci – Co se týče kolaudace, § 230 odst. 2 NSZ nyní uvádí, že kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Z toho vyplývá, že nově vydání kolaudačního rozhodnutí vyžadují jakékoliv jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, a to jak novostavby rodinných, bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci ve smyslu odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 k NSZ, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní nebo ustoupené podlaží, ale ponovu i výměnek ve smyslu odst. 1 písm. q) této přílohy, stejně jako přístavby, nástavby stavební úpravy rodinných, bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci, při nichž nedojde k překročení parametrů jednoduché stavby ve smyslu odst. 2 písm. b) této přílohy. Kolaudovat se budou i stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled, má-li se nově jednat o stavbu pro bydlení a rodinnou rekreaci s tímto účelem užívání.

Oznámení o dokončení stavby v případě jednoduchých staveb, které se nekolaudují – Dle § 230 odst. 3 NSZ platí, že stavbu, která nevyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem

vymezeným v povolení stavby. **Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.** V oznámení stavebník uvede číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku a identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Ustanovení § 230 odst. 5 NSZ dále uvádí, že pokud vznikla stavba, která nevyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí a která musí být podle jiného právního předpisu označena číslem, stavební úřad po oznámení dokončení stavby podle odstavce 3 vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

Pokud se jednoduchá stavba kolauduje, ustanovení § 160 odst. 2 písm. h) NSZ pak určuje, že stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, opatřit **průkaz energetické náročnosti budovy**, je-li vyžadován jiným právním předpisem. PENB se tak tak dokládá **až k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí** – § 232 odst. 2 písm. h) NSZ, nikoliv k žádosti o vydání povolení stavby.

Jednoduché stavby, které se kolaudují, vyžadují podle § 239 odst. 1 NSZ pro **změnu v užívání** povolení, pokud takováto změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení.

Dokumentace

Dokumentace pro povolení stavby

Dokumentaci pro povolení stavby nemusí vždy zpracovávat autorizovaná osoba – Co se týče zpracovatele dokumentace pro povolení jednoduché stavby, NSZ v § 156 rozlišuje dvě kategorie:

Pokud se jedná o jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci nebo vodních děl, pro jejich povolení musí být zpracována **projektová dokumentace projektantem jako autorizovanou osobou**. Uvedené se týká jak novostaveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci ve smyslu odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 k NSZ, tak i výměnku ve smyslu odst. 1 písm. q) této přílohy, stejně jako přístavby, nástavby stavební úpravy rodinných, bytových domů a staveb pro rodinnou rekreaci, při nichž nedojde k překročení parametrů jednoduché stavby ve smyslu odst. 2 písm. b) této přílohy. Podobný závěr dopadá i na jednoduché stavby studen podle odst. 1 písm. r) a čistíren odpadních vod podle odst. 1 písm. s) přílohy č. 2 k NSZ.

Dokumentace ostatních jednoduchých staveb může být již zpracována **též neautorizovanou osobou**, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb („**kvalifikovaná osoba**“).

Podle § 172 odst. 4 věty první NSZ musí **stavebník nejpozději s podáním žádosti vložit projektovou dokumentaci pro povolení stavby prostřednictvím portálu stavebníka do evidence elektronických dokumentací**. Pokud by tam v tento okamžik nebyla nejpozději vložena, stavební úřad žádost usnesením odkládá (§ 185 odst. 3 písm. c) NSZ). Již tedy není možné, aby k žádosti o povolení byla předložena pouze listinná podoba projektové dokumentace

Dokumentaci pro povolení stavby, která nemusí být zpracována projektantem, vloží do evidence elektronických dokumentací stavebník, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník (§ 172 odst. 4 věta druhá NSZ). **U neautorizované dokumentace tedy případně postačí předložení dokumentace pro povolení stavby spolu s podáním žádosti v listinné formě**. Pak se povinnost vložit tuto dokumentaci digitálně do evidence elektronických dokumentací přenáší na stavební úřad.

Dokumentaci pro povolení stavby ověřuje stavební úřad po nabytí právní moci povolení, následně ji ověřenou vkládá do informačního systému evidence elektronických dokumentací a stavebníkovi o tom zasílá oznámení.

Dokumentace pro provádění stavby

Nově s účinností od 1. srpna 2025 zní § 160 odst. 2 písm. a) NSZ tak, že stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona povinen před zahájením této stavby zajistit vypracování **dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci** (týká se to opět nejen novostaveb, ale i výměnku, přístavby, nástavby, stavební úpravy těchto staveb jako stavby jednoduché), **vyhrazené a ostatní stavby**.

Co se týče vodních děl jako staveb jednoduchých (studny podle odst. 1 písm. r) a ČOV podle odst. 1 písm. s) přílohy č. 2 k NSZ), zde s účinností od 1. srpna 2025 platí, že tyto stavby vyžadují projektovou dokumentaci pro povolení stavby, nikoliv však již projektovou dokumentaci pro provádění stavby.

Dokumentaci pro provádění vyjmenovaných staveb musí zpracovat projektant ve smyslu § 157 odst. 1 písm. d) NSZ. K dokumentaci pro provádění stavby je nutný souhlas orgánu státního požárního dozoru, je-li vyžadován zákonem o požární ochraně (zákon č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Dokumentace pro provádění stavby se nekládá prostřednictvím portálu do evidence elektronických dokumentací, stavební úřad ji neověřuje. Není nutné ji dokládat ani k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí. Pokud by ji však **stavebník neměl** před zahájením stavby či by nebyla k dispozici na stavbě nebo staveništi, jednalo by se o naplnění skutkové podstaty přestupku podle § 302 odst. 1 písm. a) NSZ, za kterou může stavební úřad uložit stavebníkovi **pokutu až do výše 400 000,- Kč**. V této souvislosti by mohl skutkovou podstatu přestupku naplnit i zhotovitel stavby, pokud by při provádění nebo odstraňování stavby podléhající povolení nepostupoval v souladu s dokumentací pro provádění stavby. Zde se jedná o přestupek podle § 302 odst. 2 písm. a) NSZ, za který může stavební úřad uložit **zhotoviteli** stavby pokutu **až do výše 2 000 000,- Kč**.

Provádění a odstraňování jednoduchých staveb

Dodavatelské provádění jednoduchých staveb – nově s účinností od 1. srpna 2025 musí být určité jednoduché stavby provedeny dodavatelsky **s autorizovanou osobou stavbyvedoucího**. Jedná se konkrétně o jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. m), r) a s) přílohy č. 2 k NSZ:

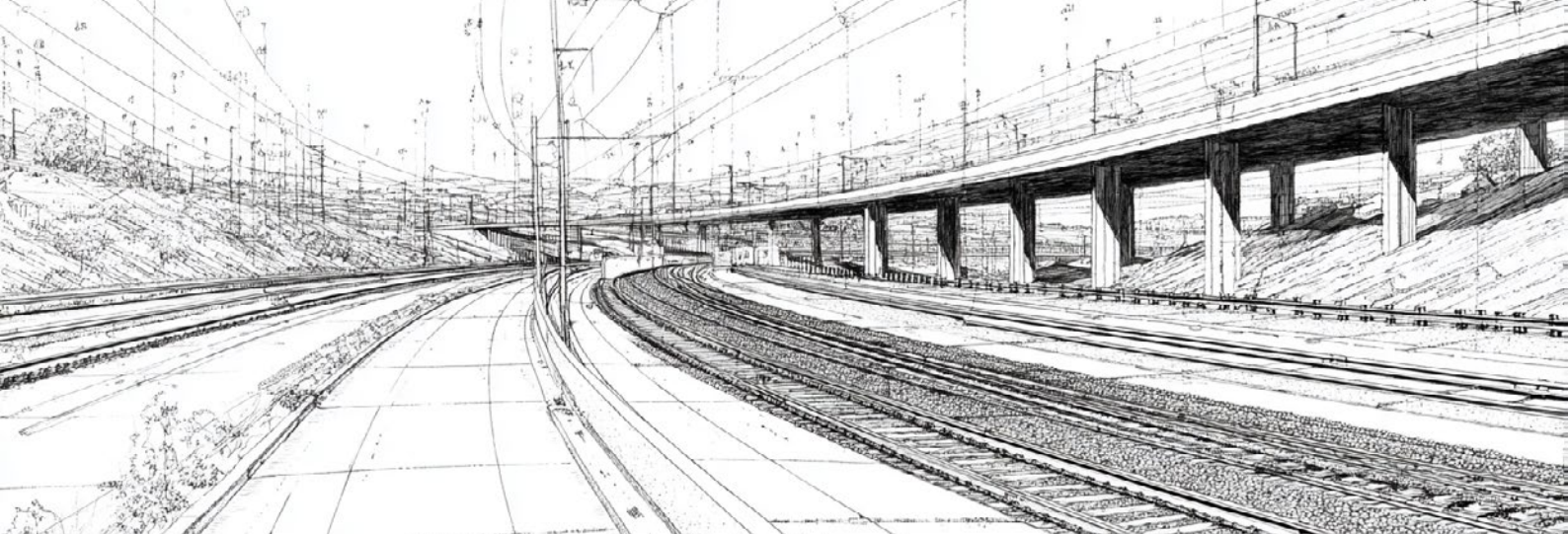
- písm. m) – stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 250 kW,
- písm. r) – studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku,
- písm. s) – čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel.

Provádění svépomocí se stavebním dozorem, někde však musí být stavbyvedoucí – V souladu s § 159 odst. 2 písm. b) NSZ může zbývajících jednoduchých staveb stavebník provádět i **svépomocí** za splnění požadavku, že zajistí **stavební dozor** (neautorizovaná osoba se vzděláním a praxí), není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. **Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (autorizovanou osobou)**.

Dodavatelské odstraňování jednoduchých staveb – nově s účinností od 1. srpna 2025 musí být určité jednoduché stavby odstraňovány dodavatelsky **s autorizovanou osobou stavbyvedoucího**. Opět se jedná o jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. m), r) a s) přílohy č. 2 k NSZ.

Odstranění svépomocí se stavebním dozorem, někde však musí být stavbyvedoucí – Zbývajících jednoduchých staveb může stavebník odstraňovat **svépomocí**, pokud zajistí **stavební dozor**. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí odborné vedení **odstraňování stavby stavbyvedoucím**.

Ustanovení § 166 odst. 1 NSZ s účinností od 1. srpna 2025 nově stanoví, že při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, postačí vedení **jednoduchého záznamu o stavbě**. Vyjmenované výjimky (tedy opět jakékoliv typy jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci) již vyžadují vedení **stavebního deníku**.



Vyhrazené stavby – aktualizace k 1. srpnu 2025

Výčet vyhrazených staveb

Příloha č. 3 k NSZ obsahuje taxativní výčet jednoduchých staveb. Jde o

a) stavby dálnic

- **dálnice I. třídy, dálnice II. třídy, odpočívky, stavby a zařízení určená k provádění kontrolní činnosti při dohledu na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, mostní objekty (nadjezdy), po nichž je dálnice vedena, tunely, galérie, opěrné, zárubní, obkladní a parapetní zdi, tarasy, násypy a svahy, dělící pásy, příkopy a ostatní povrchová odvodňovací zařízení, silniční pomocné pozemky, svislé dopravní značky, zábradlí, odrazníky, svodidla, pružidla, směrové sloupky, dopravní knoflíky, staničníky, mezníky, vodorovná dopravní značení, dopravní ostrůvky, únikové zóny, protihlukové stěny a protihlukové valy, pokud jsou umístěny na silničním pozemku, kanalizace, včetně úprav k odvádění vody, lapolů a sedimentačních nádrží, které slouží výlučně k odvádění povrchových vod z dálnice,**
- **dálnic** se podle § 4 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) rozumí pozemní komunikace určená pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly, která je budována bez úrovnových křížení, s oddělenými místy napojení pro vjezd a výjezd a která má směrově oddělené jízdní pásy; součástí dálnice jsou dále vymezeny v § 12 tohoto zákona,

b) stavby drah

- **metro, železniční dráhy (celostátní, regionální, vlečky, speciální), tramvajové dráhy, trolebusové dráhy, lanové dráhy (podzemní, visuté), ozubnicové dráhy,**

c) civilní letecké stavby

- **dráha ke vzletu a přistávání letadla bez zřetele na její stavebně technické provedení, tj. bez ohledu na použité materiály a konstrukce, dráha a plocha určená k pohybu a stání letadla souvisejícím s jeho vzletem a přistáním bez zřetele na jejich stavebně technické**

provedení, tj. bez ohledu na použité materiály a konstrukce, stavba sloužící k zajištění leteckého provozu v areálu letiště i mimo něj,

d) strategické investiční stavby podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury,

- **strategickou investiční stavbou se podle § 1 odst. 13 zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (zákon č. 416/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů) rozumí stavba pro výrobu a skladování umístovaná v zastavitelných nebo transformačních plochách o rozloze nejméně 45 ha vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje uvedená v příloze č. 3 k tomuto zákonu a stavby s touto stavbou související,**
- **gigafaktory, logistické parky a centra, výrobní areály (automobilky), skladovací areály, podnikatelská centra,**
- **stavba i soubor staveb musí být umístovány v definované ploše,**
- **soubor staveb pak může obsahovat** stavbu pozemní, stavbu vodního díla, stavbu dopravní infrastruktury, stavbu technické infrastruktury, stavbu podzemní,
- **stavbou pro výrobu a skladování se podle § 13 písm. g) NSZ rozumí stavba pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování produktů rostlinné výroby, minerálních hnojiv, přípravků a prostředků na ochranu rostlin,**

e) stavby a zařízení přenosové soustavy

- **kabelové vedení pro přenos elektrické energie 400 kV a 220 kV, rozvodny 400 kV a 220 kV, měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační systémy související s vedením 400 kV a 220 kV, telekomunikační technika související s vedením 400 kV a 220 kV, výše uvedené stavby a zařízení v případě vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy,**
- **jediným provozovatelem přenosové soustavy v ČR je ČEPS, a.s.,**

- *přenosovou soustavou* je podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 10 energetického zákona (zákon č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení s elektrizačními soustavami sousedních států, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; přenosová soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu,
- f) výrobní elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více
- **vodní elektrárna, paroplynová elektrárna, plynová elektrárna, uhelná elektrárna,**
 - *výrobní elektřiny* se podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 18 energetického zákona rozumí energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení,
- g) stavby a zařízení přepravní soustavy
- **vysokotlaký plynovod, kompresní stanice na rozvodu vysokotlakého plynovodu, předávací stanice na rozvodu vysokotlakého plynovodu, technologické objekty na rozvodu vysokotlakého plynovodu (trasové uzávěry, armatury aj.),**
 - *přepravní soustavou* je podle § 2 odst. 2 písm. b) bodu 14 energetického zákona vzájemně propojený soubor vysokotlakých plynovodů a kompresních stanic a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k přenosu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, propojený s plynárenskými soustavami v zahraničí, na kterém zajišťuje přepravu plynu držitel licence na přepravu plynu; přepravní soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu,
- h) výrobní plynu nad 1 MW připojené k plynárenské soustavě včetně těžebních plynovodů a zásobníky plynu
- **výrobní plynu nad 1 MW, těžební plynovod, tj. plynovod připojující výrobu plynu k přepravní soustavě nebo distribuční soustavě nebo jinému těžebnímu plynovodu, zásobník plynu – nadzemní (trubicové, cisternové aj.), podzemní (kavernové zásobníky ve skalních masívech nebo vrstvách solí, akviferní zásobníky využívající porézní vodonosné vrstvy a ložiskové zásobníky využívající vyčerpaná přírodní ložiska ropy nebo zemního plynu),**
 - *výrobní plynu* se podle § 2 odst. 2 písm. b) bodu 26 energetického zákona rozumí zařízení na výrobu nebo těžbu plynu nebo terminál zkapalněného zemního plynu včetně stavební části a nezbytných pomocných zařízení, kde uskutečňuje svoji činnost držitel licence na výrobu plynu; výrobní plynu je zřizována a provozována ve veřejném zájmu,
- i) stavby a zařízení produktovodů, včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické infrastruktury produktovodů
- **ropovod, produktovod (trubní vedení sloužící pro přepravu produktů z ropy – benzín, nafta), skladovací zařízení jako součást ropovodu nebo produktovodu,**
- j) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely
- **stavba k účelům těžby radioaktivních surovin (v současné době nerealizována), stavba k účelu zpracování radioaktivních surovin, stavba související s odstraňováním následků těžby radioaktivních surovin,**
- k) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy
- **úložiště radioaktivního odpadu výlučně přírodních radionuklidů, pozemní stavba související s úložištěm radioaktivního odpadu, podzemní stavba související s úložištěm radioaktivního odpadu, vodní dílo související s úložištěm radioaktivního odpadu, stavba technické a dopravní infrastruktury související s úložištěm radioaktivního odpadu,**
- l) stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení
- **jaderná elektrárna (Dukovany, Temelín) a stavba s ní související, stavba technické infrastruktury související s jadernou elektrárnou – napojení na přenosovou soustavu, vodovod, kanalizace, sítě elektronických komunikací, sklady vyhořelého jaderného paliva, úložiště radioaktivních odpadů (Litoměřice, v JE Dukovany), stavba dopravní infrastruktury – komunikace, dráhy, parkoviště, vodní dílo – přivaděč chladicí vody a potrubí pro dodávku a odvod technologické vody, pozemní stavba – administrativní budovy, velíny, stavby ostražky aj., oplocení, podzemní stavba,**
- m) stavby určené k nakládání s výbušninami
- **sklad výbušnin, stavby sloužící k výrobě výbušnin, laboratoře, zkušební bunkry,**
- n) stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, a úložná místa pro těžební odpad
- **správní budova, těžební portál, třídírna, drtící stanice, úpravna, kalové nádrže,**
- o) výrobní z obnovitelných zdrojů energie s výjimkou vodních děl, a to
1. výrobní elektřiny využívající energii slunečního záření s celkovým instalovaným elektrickým výkonem výrobní elektřiny nad 5 MW
 - **solární elektrárny,**

2. výrobní elektřiny s celkovým instalovaným elektrickým výkonem nad 1 MW, nejde-li o výrobu elektřiny podle bodu 1

- **větrné elektrárny, geotermální vrty, tepelná čerpadla (vyjma zvláštního zásahu do zemské kůry podle § 34 horního zákona** – zákon č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů),

3. výrobní tepla z obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným tepelným příkonem výroby tepla nad 10 MW

- **výrobní tepla – spalování biomasy, popř. bioplynu (dobytčí kejda nebo slamnatý hnůj, biologicky rozložitelný odpad ze separovaného komunálního sběru, kaly ze splaškových vod, použité organické tuky, biologické odpady z potravinářských výroben jako jsou pivovary, lihovary, výroba vína, ale i cukrovary a papírny) nebo dřevní hmota,**

4. zařízení na energetické využívání odpadů

- **spalovací zařízení sloužící k výrobě el. Energie, tepla, zařízení sloužící k výrobě paliva z odpadu,**

p) stavby a zařízení rozvodného tepelného zařízení o dimenzi potrubí DN 300 a více

- **rozvodná síť teplovodu dimenze DN 300 a větší,**

q) stavby a zařízení, které mají sloužit k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur nebo k zachytávání oxidu uhličitého, a stavby přepravní sítě určené k přepravě oxidu uhličitého na úložiště oxidu uhličitého

- **potrubí (plynovod) pro přepravu CO₂ propojující místo kumulace CO₂ s místem jeho uložení.**

Jaké nároky klade NSZ na vyhrazené stavby

Povolení

Vyhrazené stavby vyžadují **povolení DESÚ** (příslušnost od 1. ledna 2024) a jako závazný podklad k žádosti o vydání povolení záměru **JES vydané příslušným orgánem**.

Platnost povolení – Podle § 198 odst. 1 NSZ platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle 5 let. **Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti** (§ 198 odst. 2 NSZ). U vyhrazených staveb tak neplatí, že by musela být dokončena do 10 let.

Kolaudace

Vyhrazené stavby rovněž vyžadují **vydání kolaudačního rozhodnutí**. Pokud bude u vyhrazené stavby povolen zkušební provoz, může stavební úřad na žádost stavebníka, případně i z moci úřední, stanovenou dobu trvání zkušební provozu prodloužit. O tom vydává stavební úřad rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení. Zkušební provoz může stavební úřad prodloužit i opakovaně, vždy před uplynutím lhůty trvání zkušební provozu, přičemž u vyhrazených staveb **nesmí** v takovém případě **doba zkušební provozu přesáhnout 10 let** (§ 238 odst. 3 NSZ).

Dokumentace

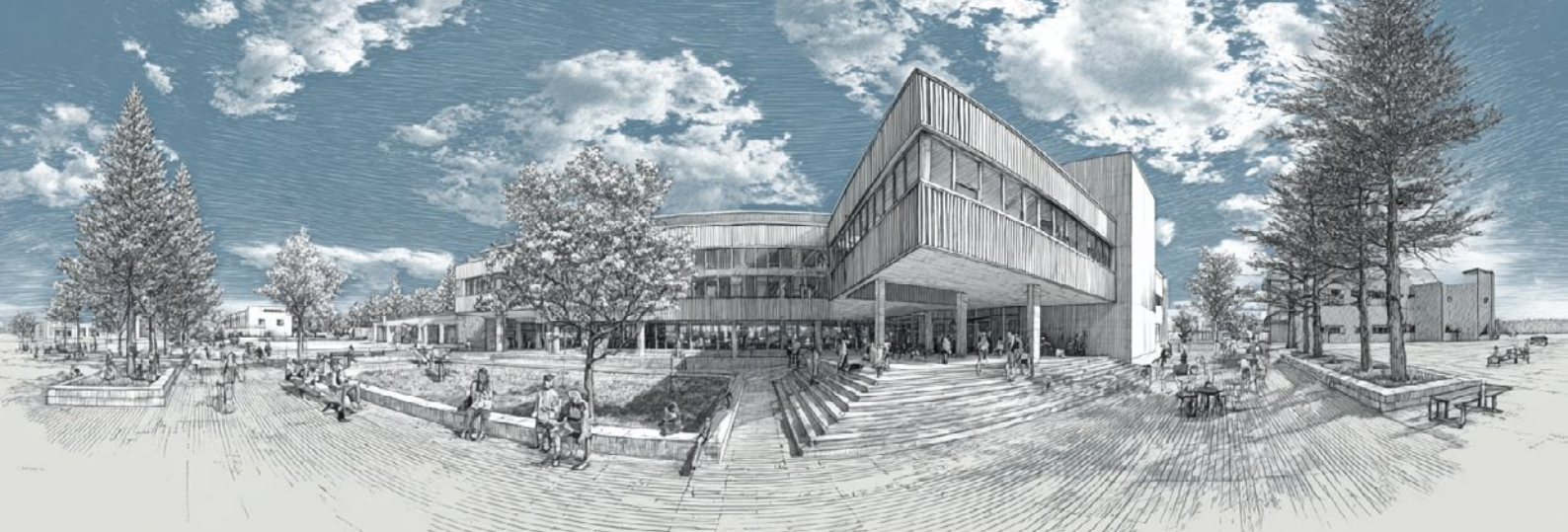
Projektová dokumentace pro povolení vyhrazených staveb musí být **vždy zpracována projektantem**. U vyhrazených staveb musí stavebník rovněž vždy před zahájením stavby zajistit vypracování **dokumentace pro provádění stavby** rovněž ze strany projektanta. V ostatním pro tyto projektové dokumentace platí stejné požadavky a závěry, jak bylo uvedeno u staveb jednoduchých.

Provádění a odstraňování vyhrazených staveb

Tyto stavby musí být v souladu s § 159 odst. 1 NSZ vždy prováděny a odstraňovány **stavebním podnikatelem**, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby **stavbyvedoucím**.

Při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, musí být dle § 166 odst. 1 nového stavebního zákona veden **stavební deník** v českém jazyce. U stavby, která je předmětem **veřejné zakázky v nadlimitním režimu**, musí být **stavební deník** veden v elektronické formě (§ 166 odst. 5 NSZ).

Povinností stavebníka ve vztahu k provádění vyhrazených staveb je dle § 161 odst. 3 NSZ zajištění **povinného dozoru projektanta**. Dozorem projektanta, který podle zákona nemusí činit přímo zpracovatel dokumentace (pokud však tato skutečnost není upravena smluvně), se podle § 14 písm. h) NSZ rozumí průběžný odborný dozor nad souladem realizace dokumentace pro provádění záměru s dokumentací o povolení záměru a nad prováděním záměru v souladu s dokumentací pro provedení záměru.



Ostatní stavby – aktualizace k 1. srpnu 2025

Co spadá pod ostatní stavby?

Ostatní stavby jsou **všechny další stavby neuvedené v přílohách č. 1, 2 a 3 k NSZ**. Uplatní se zde tedy vylučovací metoda. Patří sem např. stavby občanské vybavenosti, pozemní komunikace (vyjma dálnic), stavby veřejného osvětlení, vodních děl kromě staveb uvedených v uvedených přílohách apod. S účinností od 1. srpna 2025 se určité ostatní stavby staly nově stavbami jednoduchými s mírnějšími pravidly – např. stavby studen k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku podle odst. 1 písm. r) přílohy č. 2 k NSZ a stavby čistíren odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel podle odst. 1 písm. s) této přílohy.

Jaké nároky klade NSZ na ostatní stavby?

Z jednotlivých ustanovení NSZ lze dovodit, že tyto stavby vyžadují vydání **povolení**, ať už v klasickém řízení či jako první úkon stavebního úřadu v tzv. zrychleném řízení. Ostatní stavby se **kolaudují**, musí prováděny a odstraňovány **stavebním podnikatelem**, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby **stavbyvedoucím**. Při jejich provádění nebo odstraňování musí být veden **stavební deník**. **Projektová dokumentace pro povolení ostatních staveb a dokumentace pro jejich provádění** musí být zpracována projektantem.

Dozor projektanta u ostatních staveb povinný není. Obecně je dána (§ 161 odst. 2 NSZ) pouze povinnost stavebníka zajistit **u jakékoli stavby (nejen ostatní) financované z veřejných prostředků**, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, **technický dozor stavebníka** nad prováděním stavby osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. U jiných staveb než financovaných z veřejných prostředků je tedy dáno na vůli stavebníka, zda technický dozor mít bude či nikoliv, přičemž vzájemný vztah stavebníka a jeho technického dozoru je pak upraven soukromoprávně bez nutnosti mít pro výkon této činnosti autorizaci. Pro stavby financované z veřejných prostředků je však povinnost autorizace technického dozoru stavebníka stanovena přímo stavebním zákonem.

Dále je zde uvedeno, že zpracoval-li projektovou dokumentaci pro stavbu financovanou z veřejných prostředků projektant, zajistí stavebník **dozor projektanta**. Povinný dozor projektanta u staveb financovaných z veřejných prostředků **však nově neplatí pro stavby sítě technické infrastruktury**.