

zi

ČKAIT



Stavba Ústeckého
kraje 2025

ČKAIT varuje
před přijetím 13. novely
nového stavebního zákona



Titulní strana: Nový pavilon s operačními sály v Masarykově nemocnici v Ústí nad Labem získal v loňském ročníku hlavní cenu a cenu hejtmána Ústeckého kraje (více na straně 42)

Zadní strana: Ohřívárna LOTE získala zvláštní cenu OP ČSSI Ústí nad Labem

Nová sportovní chata TJ Lokomotiva Teplice se stala významným zázemím pro rozvoj běžeckého lyžování v regionu a místem, kde vyrůstá budoucí generace sportovců v důstojném a přátelském prostředí. Bylo oceněno kvalitní architektonické a projektové řešení. Stavebník: TJ Lokomotiva Teplice, z.s. Projektová dokumentace: Ing. Petra Kučerová (ČKAIT 0402107, IP00)



NOVELIZACE STAVEBNÍHO ZÁKONA

- 2** ČKAIT varuje před negativními důsledky 13. novely nového stavebního zákona
Ing. Robert Špalek
- 4** Zásadní připomínky legislativní komise ČKAIT k paragrafovému znění tisku 67/0
Ing. František Konečný, Ph.D.
- 9** Shrnutí dopadů 13. novely stavebního zákona, která zkomplikuje práci odborníkům a zároveň znevýhodní a ohrozí běžné občany
- 10** Rekodifikace stavebního práva a společenské mýty
JUDr. Jan Mareček, JUDr. Jiří Kubík, MBA
- 20** Právní analýza 13. novely nového stavebního zákona. Opravdu není čas ztrácet čas?
JUDr. Eva Kuzmová



FINANČNÍ PORADENSTVÍ

- 34** Aktualizační dodatek k rámcové pojistné smlouvě ČKAIT otevírá nové možnosti
Ing. Petra Bartoníčková, Mgr. Jakub Doležel
- 36** Jak na daně z příjmů za rok 2025
Ing. Radim Dvořák
- 40** Jaké ceny budou ve stavebnictví v roce 2026?
Ing. Tomáš Varmus

STAVBA ROKU KRAJE

- 42** Stavba Ústeckého kraje 2025

OSOBNOSTI ČKAIT

- 44** S vodou se musí dobře hospodařit a nelze přitom spoléhat jen na rozum stavebníků
Ing. Markéta Kohoutová
- 48** Jubilea

zpravy.ckait.cz



**Zprávy
a informace
ČKAIT**

Datum vydání Z+i ČKAIT 1/2026: 10. února 2026 • **Náklad tisku:** 24 800 • **Termíny pro příští vydání Z+i ČKAIT 2/2026:** autorské příspěvky do 5. března 2026, distribuce 15. dubna 2026 • Vychází šestkrát ročně v tištěné a digitální verzi pro členy ČKAIT zdarma **Předplatné:** K bezplatnému odběru e-newsletteru se mohou přihlásit i neautorizované osoby. Členové Komory, kteří užívají pouze elektronickou verzi časopisu, mohou odhlásit tištěnou verzi. Formulář pro přihlášení/odhlášení odběru je na zpravy.ckait.cz

Vydavatel: Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT), Sokolská 1498/15, 120 00 Praha 2,

IČO: 45770743 • **Redakce:** Středisko vzdělávání a informací ČKAIT, tel.: 227 090 214, nbukovska@ckait.cz • **Šéfredaktorka:** Ing. Markéta Kohoutová, tel.: 773 222 338, zpravy@ckait.cz • **Grafika a redakce:** dipl. tech. Jindřich Sládek, jsladek@ckait.cz • **Jazyková korektura:** Ing. Romana Zahnašová, Bc. Jana Čapková **Tisk:** Typos, tiskařské závody, s.r.o. • **Redakční rada:** Ing. Radim Loukota, předseda redakční rady Z+i, místopředseda představenstva ČKAIT, předseda oblasti ČKAIT Pardubický kraj; Ing. Daniel Lemák, Ph.D., místopředseda redakční rady Z+i, oblast ČKAIT Olomoucký kraj; Marie Báčová, odborná poradkyně předsedy ČKAIT; Ing. Milan Havliš, předseda oblasti ČKAIT Královéhradecký kraj; Ing. Ivana Jakoubková, MPO; JUDr. Eva Kuzmová, právní poradkyně ČKAIT; Ing. Dominika Mandíková, vedoucí Střediska vzdělávání a informací ČKAIT; Ing. Jindřich Pater, předseda Ediční rady ČKAIT a Rady pro podporu rozvoje profese ČKAIT, oblast ČKAIT Moravskoslezský kraj; Ing. Jaroslav Valkovič, člen Autorizační rady ČKAIT, oblast ČKAIT Zlínský kraj; Ing. Renata Zdařilová, Ph.D., členka Představenstva ČKAIT, oblast ČKAIT Moravskoslezský kraj, **Registrace:** ISSN 1804-7025 • V obsahu časopisu mohou být použity ilustrační obrázky upravované pomocí AI nástrojů.

Úvodní slovo

Máme za sebou první měsíc nového roku 2026. Jako každý leden jezdíme na valné hromady jednotlivých oblastí. Ve chvíli, kdy píšu tento úvodník, máme jich již devět za sebou. V letošním roce budou na Shromáždění delegátů ČKAIT voleny nové nejvyšší orgány Komory. Na valných hromadách v oblastech jsou proto již nyní představováni podle nových řádů kandidáti do představenstva, stavovského soudu a dozorčí rady. Podle dosavadního průběhu jich bude na výběr dostatek. Je dobře, že se mezi kandidáty v oblastech objevují noví a mladší kolegové. Řada z nich je aktivní v našich komisích a aktivech. Myslím, že když i nadále budeme mít zástupce v nejvyšších orgánech napříč republikou, bude to dobře a ve všech oblastech budou mít naši kolegové kontakt s vedením Komory.

Asi nikoho nepřekvapí, že je největší pozornost a diskuse na valných hromadách směřována k současnému projednávání 13. novely stavebního zákona v Parlamentu ČR. Diskuze neprobíhá jen mezi našimi členy, ale také mezi hosty těchto shromáždění. V druhé polovině prosince jsme byli seznámeni s paragrafovým zněním této novely a z textu jsme poněkud rozpačití. Některé části předloženého materiálu jsou poměrně kontroverzní a podle našeho názoru mohou vést k problémům v přípravě staveb. Proto jsme v tomto vydání Z+i poslanecký tisk podrobně rozebrali a argumenty z toho vycházející budeme používat při jednání s politiky i veřejností. Budeme rádi, když nás v tom podpoříte. Zajímavé je, že značné obavy z novely mají i někteří zástupci krajů, měst, dotčených orgánů nebo odborných společností. Samozřejmě ne vždy se naše připomínky kompletně kopírují s jmenovanými institucemi. Jedno je ale ve všech případech stejné. Schvalovat takto složitý zákon se všemi dalšími více než 40 změnami zákonů bez standardního projednání v mezirezortním připomínkovém řízení není šťastný postup. Zvolený poslanecký návrh neumožňuje připomínkovým místům, mezi která patří i ČKAIT, podávat k jednotlivým paragrafům připomínky, které jsou následně oficiálně vypořádány. K tomu přistupuje bohužel i skutečnost, že nové znění zákona s naší Komorou nebylo při přípravě konzultováno. I když ve veřejném prostoru slyšíte občas něco jiného, nevěřte tomu. V této nekomfortní situaci nejsme sami, se stejným přístupem se potkaly i orgány státní správy, ČKA i další odborné organizace. Je to určitě škoda a je to další promarněná možnost využít zkušeností lidí z praxe a největší stavební profesní komory k vytvoření moderní a funkční legislativy. Naše úsilí o úpravu zákona ale určitě vzdávat nebudeme a budeme pokračovat v konzultacích před druhým čtením ve Sněmovně. Znovu si ale musíme postěžovat na lhůtu, kterou máme na naše připomínky k dispozici. Je naprosto nedostatečná jak pro nás, tak i pro všechny ostatní instituce. Není to ovšem nic nového. Tuto zkušenost máme všichni dlouhodobě.

V lednu byly dokončeny stavební úpravy v naší budově v Legerově 10 v Praze. Do prvního patra byly umístěny kanceláře IC ČKAIT a střediska autorizací. V přízemí v přebudovaných prostorách již proběhly první autorizační zkoušky nových žadatelů o autorizaci. Nové prostory jsou podle mého názoru důstojným místem pro první kontakt našich nových kolegů s Komorou. V příjemnějším prostředí se jim snad budou zkoušky skládat lépe než v nevyhovujících prostorách v šestém patře v Sokolské. Současně bude zkušební místo příjemnější i pro naše zkušební komisaře, kterým tímto děkuji za jejich často nedostatečně oceňovanou práci. S výsledkem úprav se můžete všichni seznámit na našem webu. Věřím, že se vám budou zmíněné prostory líbit. A ještě jedna skutečnost. Současná cena za m² budovy v Praze 2 je podle dostupných údajů přibližně o 70 % vyšší než před třemi lety, kdy jsme dům kupovali. Myslím, že to byla dobrá investice našich naspořených prostředků.

Vážené kolegyně a kolegové, v případě, že patříte mezi vyznavače zimních sportů, užijte si současné příznivé sněhové podmínky k lyžování nebo vytáhněte brusle na zamrzlé rybníky. Jestliže vás tato činnost neláká, hodte poleno do kamen a něco pěkného si přečtěte. To má také svůj půvab. Už dlouho jsme neměli takovou zimu, jako letos. Je třeba toho využít a odpočinout si někdy od naší náročné práce.



Ing. Robert Špalek
předseda ČKAIT

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a series of smaller loops and strokes on the right.



Zatímco autorizovaní inženýři projektují a staví nemocnice, kde se zachraňují lidské životy, zákonodárci se snaží svými legislativními iniciativami pohrbit stavebnictví. Na pozadí je nový operační sál v Masarykově nemocnici v Ústí nad Labem

ČKAIT varuje před negativními důsledky 13. novely nového stavebního zákona

Představenstvo ČKAIT vyjádřilo zásadní výhrady k poslaneckému návrhu již 13. novely nového stavebního zákona, který Parlament schválil 30. ledna 2026 po 11hodinové debatě v prvním čtení v podobě tisku 67/0. V předložené podobě tato novela nejenže nemůže naplnit cíle uvedené ve své důvodové zprávě, ale nemůže vyřešit ani současný neuspokojivý stav v oblasti povolování staveb, ani krizi bydlení. Naopak novela má ambici současnou vážnou situaci způsobenou nepovedenou digitalizací i předchozími nekoncepčními zásahy do stavebního práva dále zhoršit. ČKAIT proto doporučila pozastavit projednávání tisku 67/0 a nahradit ho odborně zpracovaným komplexním pozměňovacím návrhem, který vypořádá všechny zásadní připomínky autorizovaných stavebních inženýrů a techniků, tedy těch, kteří se stavebním zákonem každodenně pracují a jsou doživotně trestněprávně odpovědní za svou práci. Stejně tak je nutné vypořádat zásadní připomínky, které veřejně vyjadřují hasiči, kraje, architekti, urbanisté a další odborníci.



Ing. Robert Špalek

předseda ČKAIT,
autorizovaný inženýr v oboru statika a dynamika staveb

Nyní projednávána 13. novela platného „nového“ stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (tisk 67/0) by měla být schválena do 1. července 2026 a účinnosti by měla nabýt již do 1. ledna 2027, tedy takřka bez přechodného období. Přitom se jedná o velmi zásadní změny. Celý sněmovní tisk 67/0 má 854 stran a týká se nejen stavebního zákona, ale i změn v dalších 42 zákonech. Nyní je zařazen jako 38. bod 7. poslanecké schůze, která bude zahájena 10. února 2026. Ministryně Hana Mrázová se po schválení tohoto tisku v 1. čtení veřejně vyjádřila, že při dalším projednávání tento tisk dozná řady změn. To by bylo velmi žádoucí, i když je namísto se obávat nekoordinovaných a možná i dobře míněných změn, které budou vznikat formou roztříštěných poslaneckých iniciativ.

Od počátku rekodifikace stavebního práva v roce 2018 je tento tisk 67/0 již 235. oficiálním dokumentem vytvořeným v této souvislosti. To je 30 dokumentů ročně. Jejich příprava je obvykle spojována s nedostatkem času a s neustále se opakující variací hesla „*není čas ztrácet čas*“. Stačí si vzpomenout, jak přesně před dvěma lety nebyl čas prověřit funkčnost *portálu stavebníka* před jeho spuštěním. Ještě se nevyřešily důsledky tohoto amatérského kroku a již se chystá další dostatečně nepřipravený zásah, tentokrát v podobě „*kulového blesku*“, který má udeřit do stávajícího systému veřejné správy. ČKAIT by doporučila i při rekodifikaci stavebního práva více se řídit stavařským heslem „*dvakrát měř a jednou řež*“.

Ani tato 13. novela nejenže neřeší deset hlavních problémů současné právní úpravy, ale podle názoru ČKAIT vytváří celou řadu nových komplikací. Ty však zůstávají zcela ve stínu politické i mediální pozornosti. Většina diskutujících poslanců,

a to jak vládních, tak i opozičních, se opět soustředila jen na jeden okruh problémů, a to je otázka přechodu stavebních úřadů z vlivu samosprávy pod vliv státní správy. Proto věnujeme toto vydání časopisu popisu všech nových zásadních problémů, které tato změna může ve stavebnictví vyvolat.

Bez zásadních změn vyvolá 13. novela stavebního zákona větší chaos než nezvládnutá digitalizace připravená minulou vládou

Usnesení představenstva ČKAIT (leden 2026)

ČKAIT doporučuje zastavit projednávání tisku 67/0 a nahradit ho odborně zpracovaným komplexním pozměňovacím návrhem přijatým standardním legislativním procesem, který vypořádá všechny zásadní připomínky.

Představenstvo ČKAIT vyjadřuje zásadní výhrady k poslaneckému návrhu již 13. novely nového stavebního zákona v podobě tisku 67/0. V předložené podobě tato novela nejenže nemůže naplnit cíle uvedené ve své důvodové zprávě, ale nemůže vyřešit ani současný neuspokojivý stav v oblasti povolování staveb, ani krizi bydlení. Novela má naopak ambici současnou vážnou situaci způsobenou nepovedenou digitalizací i předchozími nekoncepčními zásahy do stavebního práva dále zhoršit. Navržená novela bezprecedentně rozvolňuje požadavky na kvalitu výstavby a může být zdrojem mnoha občanských sporů i ústavních žalob.

13 zásadních výhrad ČKAIT ke 13. novele nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (tisk 67/0)

- 1. ČKAIT se na vzniku tohoto tisku nijak nepodílela,** přitom je orgánem veřejné moci a nejsilnější profesní organizací ve stavebnictví s 32 tisíci autorizovanými inženýry a techniky, kteří denně se stavebním zákonem pracují.
- 2. ČKAIT zásadně nesouhlasí se zvoleným procesním postupem** formou poslaneckého návrhu, tedy mimo standardní legislativní proces. Řádné připomínkové řízení je nezastupitelným nástrojem k identifikaci aplikačních, výkladových a systémových problémů návrhu.
- 3. Ani tato již 13. novela neřeší předchozí připomínky ČKAIT** (10 zásadních problémů NSZ) ke stávajícímu znění nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Kromě nových výhrad tedy stále platí i ty předchozí.
- 4. Velkým problémem je i v této novele absence správně nastavených přechodných ustanovení.** Přechodné období buď není vůbec, nebo je stanoveno příliš krátké. Takže tato s odbornou veřejností neprojednaná novela bude platit de facto ze dne na den.
- 5. Navrhovaný vznik jednotné státní stavební správy je příliš rychlý,** i přestože snížit počet stavebních úřadů a odložit nástup plné digitalizace je žádoucí změna. Bez kvalitní analýzy a identifikace rizik včetně plánu na jejich zmírnění nebude možné takto rozsáhlou změnu adekvátně řídit. Obáváme se, že na reorganizovaných stavebních úřadech

nebude dostatečný počet motivovaných, proškolených úředníků, a že jejich přechod pod státní stavební správu (a i s tím spojená integrace většiny dotčených orgánů) nebude bezproblémový, naopak způsobí zpomalení řízení.

- 6. Podle 13. novely se má začít postupovat jen několik měsíců po schválení, a to i v zahájených řízeních.** To může vyvolat ještě větší chaos než nezvládnutá digitalizace minulé vlády. Tato novela je totiž velmi rozsáhlá, v intencích téměř nového zákona.
- 7. Údajně pomalé povolování staveb je mýtus,** který nevychází ze skutečnosti a nesouvisí se stavebním zákonem (viz průzkum ČKAIT z ledna 2024 a ledna 2026). Z obou průzkumů vyplynulo, že většina staveb (80 %) je povolena do roka, polovina z nich je povolena do půl roku od podání žádosti. Pomalé projednávání stavebních povolení na některých stavebních úřadech souvisí podle průzkumů spíše s jejich nedostatečným personálním obsazením.
- 8. Smyslem stavebního zákona jakožto veřejnoprávního předpisu má být přiměřená ochrana veřejných zájmů** (mj. i života, zdraví). Stavby je třeba nejen povolit, ale je nezbytné vytvořit také právní podmínky pro jejich bezproblémové dokončení, kolaudaci (uvedení do provozu) a poté bezproblémové užívání po celou dobu jejich plánované životnosti. Stavby by se proto neměly bezvýhradně povolovat podle příliš zjednodušené dokumentace, a to dokonce s možností odchýlení se od územního plánu, norem či požadavků na výstavbu.
- 9. Tento zákon bezprecedentně relativizuje význam územně plánovací dokumentace a naprosto neopodstatněně snižuje technické požadavky na stavby včetně rušení závazných norem, a to dokonce i z hlediska požární bezpečnosti.** A naopak zatěžuje stavební praxi 13 novými městskými předpisy. Toto rozhodně není ani zjednodušení, ani ve veřejném zájmu!
- 10. Novela zásadně zvyšuje odpovědnost autorizovaných osob** za bezpečnost stavby a za dostatečné zajištění ochrany veřejných zájmů. Na druhé straně nevytváří podmínky pro řádné naplnění této odpovědnosti.
- 11. Novela zásadně rozšiřuje počet staveb, kde projektovou dokumentaci nemusí zpracovat autorizovaná osoba** a jedinou autorizovanou osobou pak bude stavbyvedoucí. Co ten ale může udělat s nekvalitně navrženou stavbou? Jaká bude odpovědnost kvalifikovaných osob, které zpracují dokumentaci stavby? Jak je bude stavebník dohlédávat v případě havárie či vážného poškození zdraví či života?
- 12. Navržené úpravy nepovedou ke zvýšení cenové dostupnosti hromadného bydlení.** Naopak navržené znění zvýhodňuje úzkou skupinu velkých stavebníků a diskriminuje odbornou veřejnost (projektanty, stavbyvedoucí) stejně jako laickou veřejnost (malé stavebníky a budoucí uživatele staveb).
- 13. Terminologie tohoto tisku není jednoznačná,** chybí definice některých pojmů, používají se nevhodné nebo překonané pojmy, některá ustanovení jsou ve vzájemném rozporu, jiná jsou v rozporu s dobrou stavební praxí.



Podle 13. novely nového stavebního zákona se mimo jiné ruší povinnost, aby stavební pozemek měl přístup z veřejně přístupné komunikace. Zákodárce asi počítá s každodenní dopravou pomocí helikoptér



Zásadní připomínky legislativní komise ČKAIT k paragrafovému znění tisku 67/0

Legislativní komise ČKAIT dne 13. ledna 2026 na svém zasedání projednala a odsouhlasila 13 zásadních konkrétních připomínek k paragrafovému znění poslaneckého tisku 67/0, který je již 13. novelou nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Tyto připomínky se staly odborným podkladem pro přijaté usnesení představenstva ČKAIT z 30. ledna 2026 (viz předchozí strana).



Ing. František Konečný, Ph.D.

místopředseda představenstva ČKAIT pro legislativu,
předseda legislativní komise ČKAIT,
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

ČKAIT prozatím nestihla kompletně projednat navrhovanou novelu a vyvolané změny v navazujících 42 zákonech prostřednictvím všech svých profesních aktivit. Nelze tedy vyvozovat, že níže uvedené zásadní výhrady k návrhu novely jsou konečné, úplné a vyčerpávající. Na to byla od 12. prosince 2025 příliš krátká doba. Nicméně je nezbytné se věnovat podrobnějšímu popisu a odůvodnění jednotlivých připomínek, neboť je důležité založit argumentaci stavebních inženýrů na znění a významu konkrétních paragrafů navrhovaného tisku.

1) Nesouhlas s navrhovaným zněním podpory hromadného bydlení

§ 5 odst. 7 – *Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převážující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m².*

§ 5 odst. 8 – *Výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu.*

§ 27 odst. 2 písm. g) – *(Zastupitelstvo nebo rada obce) uděluje souhlas k možnosti odchýlit se od územně plánovací dokumentace nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.*

§ 193 odst. 2 – *Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území pořídil, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší cíle a úkoly územního plánování ani jiné veřejné zájmy a nedotkne se nepřiměřeně jiných osob.*

Pokud by tato novela byla skutečně přijata, jednalo by se o jeden z největších excesů navrhované novely NSZ. Je nepochybné, že zajištění dostupného bydlení je jednou z důležitých priorit státu. Navrhovaná ustanovení 13. novely však k tomuto cíli nejenže nepovedou, ale jejich uplatnění může nastat i za cenu možného vyvlastnění práv k pozemkům pro zamýšlené stavby hromadného bydlení o rozsahu přibližně 150–200 bytů, a to bez řešení jejich cenové dostupnosti a odpovídající kvality (viz navazující zásadní připomínky). Mají se vyvlastňovat drobní vlastníci, aby vznikaly předražené a nekvalitní byty?

Navrhované znění by umožnilo omezit majetková práva nebo až vyvlastnit majetek menších majitelů nemovitostí ve prospěch větších soukromých investorů. Ve svém důsledku by navrhované znění významně zvýhodnilo velké stavebníky (developery), kteří by mohli snadněji získat jakýkoli pozemek nebo skupinu pozemků, pokud by deklarovali, že na nich postaví objekt pro hromadné bydlení s podlahovou plochou nad 10 000 m².

Nový právní pojem „stavba pro hromadné bydlení“ není v návrhu novely dostatečně definován, formulace ustanovení je obecná a neurčitá. Rozhodně nedefinuje veřejný zájem. V této podobě bez upřesňujících objektivních kritérií, které by definovaly požadavek na výslednou kvalitu a prodejní cenu, rozhodně nepovede k větší dostupnosti bydlení.

Zákonem stanovený veřejný zájem má přímý dopad na vyvlastňování, předkupní práva, zásahy do vlastnického práva a povinnosti obcí a státu. (Např. vlastníci pozemků mohou být vystaveni tlaku na jejich prodej nebo vyvlastnění bez individuálního posouzení veřejného zájmu. Na obcích může být vyžadována podpora projektů, které nejsou v souladu s jejich územním plánem.) Účastníci řízení nemohou předvídat, jak bude stavba posouzena a zda bude prohlášena za veřejný zájem.

Žádný okruh staveb nelze dopředu prohlásit veřejným zájmem. Je to v rozporu s nálezem Ústavního soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04. Podle Ústavního soudu veřejný zájem má být konkrétní, prokázaný, odůvodněný.

ČKAIT nesouhlasí s navrhovaným zněním. Navrhovaná změna je riziková i ve spojení s novým ustanovením, které umožňuje, aby rada nebo zastupitelstvo schválilo změnu územního plánu bez dodržení požadavků na řádné veřejné projednání takovéto změny.

2) Nesouhlas s tím, aby nejasně definované ekonomické důvody byly nadřazeny závazným požadavkům na výstavbu

§ 137 odst. 4 – **Požadavky na výstavbu ... se neuplatní u změny dokončené stavby, změny užívání, stavby v proluce ... pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům.**

„*Ekonomická nepřiměřenost vůči přínosům*“ je pojem bez definice, není zřejmé, podle jakých kritérií se má posuzovat, o jaký přínos se jedná a pro koho. Zda se hodnotí z pohledu stavebníka/investora, budoucího uživatele, obce nebo veřejného zájmu. Např. stavebník může prohlašovat, že požadavek je „*ekonomicky nepřiměřený*“, protože je drahý, nebo úřad může podle své úvahy rozhodnout, že požadavek je „*ekonomicky nepřiměřený*“.

Navržené ustanovení může mít negativní dopad mj. na ochranu budoucích majitelů bytů, vlastníků sousedních nemovitostí, účastníků řízení a ochranu veřejných zájmů. Pokud se ve vyjmenovaných případech neuplatní nebo omezí výše zmíněné požadavky veřejných zájmů (např. denní osvětlení, hluk, parkování, přístupnost atd.), realizované stavby mohou být následně nevyhovující, může dojít i k degradaci kvality prostředí, mohou být nebezpečné atd.

Ustanovení v textu používá také pojem „*jiný veřejný zájem*“, který neupřesňuje. Není zřejmé, zda má na mysli ochranu veřejných zájmů, zájmů dotčených orgánů, nebo zda se může jednat i o veřejné účely jako zájem obce, stavebníka/investora, zájem státu, zájem na rychlé výstavbě, zájem na dopravní obsluze apod. Tato formulace by umožňovala provádět změny

staveb nebo změny užívání, které by byly v rozporu s veřejným zájmem, např. byty bez oken, zatížené enormním hlukem, s nízkými stropy atd.

ČKAIT nesouhlasí s navrhovaným zněním a navrhuje ponechat původní text, který je z pohledu stavařské praxe dostatečně zmírňující.

§ 137 odst. 7 – **Požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost.**

Navrhovaná formulace vnáší do požadavků na výstavbu prvek posuzování stavby podle její ekonomiky. Pro stavební úřady je to právně neuchopitelné a je tím zdůvodnitelné jakékoli uživatelsky problematické řešení. Právní úprava požadavků na výstavbu v právních předpisech patří k základním dokumentům při posuzování projektové dokumentace a dosažení požadované úrovně bezpečnostních, zdravotních požadavků a dalších stanovených požadavků veřejného zájmu jak pro státní, tak pro soukromou sféru působící v oblasti přípravy, realizace a užívání staveb. Tyto požadavky řeší pouze požadovanou technickou a funkční kvalitu stavby, nikoliv ekonomickou výhodnost.

Právní řád EU/ES pro tuto oblast konkretizuje požadavky veřejného zájmu ve výstavbě v Nařízení EP a Rady č. 2024/3110 (dále nové CPR), kterým se stanoví harmonizovaná pravidla pro uvádění stavebních výrobků na trh a zrušuje nařízení (EU) č. 305/2011. Nařízení vstoupilo v platnost dne 7. ledna 2025, účinné je od 8. ledna 2026. Požadavky z tohoto nařízení jsou implementovány v našem právním řádu a nařizují odpovědnost za to, aby pozemní a inženýrské stavby byly navrhovány a prováděny tak, aby neohrožovaly bezpečnost osob, zvířat, majetku, zajišťovaly ochranu zdraví, života, ŽP, úspory energie a další důležitá hlediska (výčet požadavků viz příloha č. 1 nařízení). **Citované evropské nařízení žádné ekonomické prvky nepoužívá ani nedefinuje, stanoví výhradně technický obsah požadavků.**

Pojem „*ekonomická proveditelnost*“ opět není vysvětlena/odůvodněna, obdobně jako v předchozích ustanoveních. Není zřejmé, proč je v textu ustanovení přiřazena k technickým požadavkům na výstavbu, jedná se o zcela odlišný prvek. Stavebník může tvrdit, že požadavek je „*ekonomicky neproveditelný*“ s ohledem na finanční náročnost a rovněž úřad může rozhodnout o „*ekonomické neproveditelnosti*“ návrhu bez dalšího prokazování.

ČKAIT nesouhlasí s navrhovaným zněním.

§ 137 odst. 7 – ... **Stanoví-li mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu nebo požadavku na stavbu právní předpis Evropské unie, považuje se takový požadavek za splněný, je-li splněn v této úrovni. ...**

Právní předpisy Evropské unie nestanoví obecné požadavky na stavbu, ale je to v kompetenci jednotlivých států. Každá země EU má specifické klimatické a další podmínky a nelze je zobecňovat. Tato formulace povede ke zmatku ve stavebnictví, neboť požadavky na výstavbu se v rámci EU liší v závislosti na klimatických podmínkách jednotlivých zemí.

EU vydává pouze obecné požadavky na vlastnosti stavebních výrobků, bezpečnost, energii a životní prostředí, což musí být stejně implementováno do českých předpisů a norem.

ČKAIT nesouhlasí s navrhovaným zněním.

§ 193 odst. 3 – ... **Nelze-li zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací, nebo je-li jejich splnění technicky, funkčně či ekonomicky nepřiměřené, považuje stavební úřad tyto limity za splněné...**

Tento návrh opět vnáší do výstavby výrazný ekonomický prvek. Když to nebude pro investora ekonomické, tak nemusí dodržovat podmínky vyhlášky o požadavcích na výstavbu. Je to v rozporu s veřejnými zájmy a pro stavební úřady je to neuchopitelné.

ČKAIT nesouhlasí s navrhovaným zněním.

3) Nesouhlas s tím, aby stavební pozemek nemusel mít přístup na veřejně přístupnou komunikaci

§ 140 odst. 2 – Stavební pozemek se vymezuje tak, ... aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci nebo k němu **byl zajištěn jiný přístup.**

Pojem „jiný přístup ke stavbě“ je v rozporu s předchozí částí věty. Přístup musí umožňovat příjezd vozidel IZS v jakýchkoliv klimatických podmínkách.

ČKAIT nesouhlasí s doplněním „jiný přístup ke stavbě“ a navrhuje jej vypustit.

4) Nesouhlas s navrženým zrušením požadavku na odstupy staveb

§ 144 odst. 3 – Požadavky na odstupy staveb se neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb, či společně řešeného celku.

ČKAIT navrhuje doplnit text „pokud to není v rozporu s jinými právními předpisy“. Dále navrhuje definovat pojem „celek“ nebo jej vypustit.

5) Nesouhlas s navrženým rušením určených (závazných) norem nebo určením pouze části normy z důvodů možné chybné interpretace

§ 152a – nové ustanovení o určených technických normách ve stavebnictví

§ 153 – požadavky na výrobky pro stavby

§ 152 odst. 1 hovoří o „českých technických normách nebo jejich částech“, ale odst. 2 jen o konkrétních částech normy. Nelze určit část normy, tedy např. vybrané konkrétní články dané normy, které by podrobněji vymezovaly obecný požadavek právního předpisu. Aby nedošlo k chybné interpretaci vybraných článků, musely by být dále určeny i další články normy obsahující např. termíny, definice, označení veličin, předmět

normy apod., ale ani toto nemůže nahradit celý kontext normy. Z uvedeného důvodu jsou nyní určeny k vybraným požadavkům v rozsahu § 94 vyhlášky č. 146/2024 Sb. normy jako celek a z logiky věci se použijí jen taková ustanovení určené normy, která vymezují podrobnější požadavky obecného právního požadavku v kontextu celé normy. S určenými normami pracuje osoba znalá, v mnoha případech osoba autorizovaná, nikoli laik.

§ 152 odst. 3 v odkazu 34) na právní předpisy uvádí chybně odkaz na nařízení, které se k předmětné věci nevztahuje.

§ 152 odst. 4 umožňuje zrušit určené normy, ale to ve stavebnictví není možné. Musí být stanovena jejich souběžná platnost. Pro stavební praxi je důležité a tím i pro celý proces výstavby, provozování stavby a údržby budov, že budou vždy jen doplňovány nové záznamy v seznamu určených norem, ale nebudou žádné rušeny (vymazány), obdobně jako v OJEU!

§ 152 a odst. 5 – „Jiné části norem nebo jiné normy, než určené technické normy ve stavebnictví, nejsou závazné.“ Tento odstavec také musí být přeformulován. Je mnoho českých technických norem s výlučným odkazem v právním předpisu, tj. normy jsou nedílnou součástí právního předpisu, tedy stávají se závaznými, společně s daným právním předpisem. Postup musí být v souladu s těmito normami.

§ 153 chybné číslo odkazu 34) na právní předpis, nemůže být stejný jako v § 152a, měly by zde být uvedeny pod novým číslem odkazu tyto právní předpisy: zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., technické požadavky na vybrané stavební výrobky, nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011.

ČKAIT zásadně nesouhlasí s navrhovanými úpravami, je nutné vycházet ze znalosti práce se závaznými normami.

6) Nesouhlas s tím, aby jednoduché stavby pro bydlení a individuální rekreaci mohly projektovat neautorizované osoby

§ 156, § 157 a následující – projektová činnost, projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru – „Dokumentaci jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci nebo vodních děl, a dokumentaci stávajícího stavu stavby (dále jen „pasport stavby“) může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky 5 let praxe v projektování staveb.“

ČKAIT zásadně nesouhlasí s vypuštěním sousloví „s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci“.

Návrh je v rozporu s veřejným zájmem, jehož podstatou je ochrana stavebníků i veřejnosti před nebezpečnými stavbami. Je to dokonce v rozporu s požadavky zákona o požární ochraně. Tato nově navrhovaná skutečnost, že veškeré jednoduché stavby pro bydlení nebudou vyžadovat projektovou dokumentaci pro povolení stavby, totiž naráží na požadavek § 40 odst. 3 zákona o požární ochraně, podle něhož k zpracování požárně bezpečnostního řešení pro stavbu kategorie I a II

(kam spadají i jednoduché stavby pro bydlení) je oprávněna osoba, která je autorizovaná pro obor požární bezpečnost staveb podle autorizačního zákona.

Projekt rodinného domu je v detailech jednou z nejsložitějších staveb. Jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou omezeny pouze podlažností, tj. jedno podzemní, dvě nadzemní a podkroví nebo ustoupené podlaží. Tyto stavby nemají omezenou svou zastavitelnou plochu.

V navrženém znění by mohl středoškolák s maturitou stavebního směru a s 5 lety praxe např. projektovat rodinný dům 20 × 20 m s podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažím a podkrovím ve svahu na neúnosném podloží, včetně statiky objektu. Může to být také apartmánový dům (stavba pro rodinnou rekreaci) např. 100 m dlouhý, 50 m široký a 12 m vysoký.

Ve výsledku by rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci mohli projektovat technici jen se středoškolským vzděláním a bez povinného profesního pojištění, kteří podepíší nikým nekontrolované a blíže neurčené čestné prohlášení o své kvalifikaci. Tyto stavby by se povolovaly podle jimi zpracované zjednodušené dokumentace a nepotřebovaly by prováděcí dokumentaci.

Stavebníci budou místo jednoho ze 17 tisíc autorizovaných inženýrů a techniků potřebovat jednoho z pouhých 500 autorizovaných inženýrů pro požární bezpečnost staveb (PBR) a autorizovaného stavbyvedoucího. To je naprostý nesmysl a neznalost stavební praxe. Kolaudovat jednoduché stavby by pak mohl jen autorizovaný inspektor. Kdo by nesl odpovědnost v případě havárie s vážným ohrožením zdraví?

Autorizovaným osobám (stavbyvedoucím a inženýrům v oboru PBR) bude ČKAIT doporučovat, aby takové zakázky nepřijímaly, neboť by tímto na sebe převzaly větší odpovědnost a riziko, než odpovídá jejich běžné profesní činnosti.

Navíc dosavadní úloha a odpovědnost komory, která je zákonem pověřena posoudit dostatečnost vzdělání a praxe, se tímto rozhodnutím duplikuje. Stejnou činnost bude asi nově vykonávat i stát, který však na to nemá odborníky a bude muset najmout další úředníky. Je to tedy v přímém rozporu s proklamovanou snahou zeštíhlit státní aparát.

7) Nesouhlas s navrženou úpravou požadavků na projektovou dokumentaci stavby pro povolení záměru, opět bez ohledu na kategorii stavby a bez jednoznačných požadavků na dokumentaci skutečného provedení stavby

§ 157, § 158 a další – Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru, Obsah dokumentace

Důvodem, proč je nutné upravit požadavky na dokumentaci staveb, je značná odlišnost mezi projektem např. bytového domu a továrnou, nemocnicí apod. Při zjednodušené variantě může docházet následně namísto urychlení naopak

k prodloužení přípravy. Jedním z důvodů může být například nemožnost stanovení přesného rezervovaného příkonu a zahájení projektu přípojek až ve fázi projektu pro provedení stavby.

ČKAIT nesouhlasí s předloženým zněním a navrhuje, aby

- dokumentace pro povolení záměru byla definována dvěma variantami, a to jednoduché (v rozsahu stávajících požadavků) a dále podrobnější varianty (v rozsahu zhruba původní dokumentace pro společné povolení);
- byly doplněny požadavky na dokumentaci skutečného provedení stavby, která by měla být podkladem při kolaudaci stavby a měla by být centrálně archivována (toto požaduje i Komora zeměměřičů);
- v § 158 odst. 1 (Obsah dokumentace) doporučujeme ponechat původní text, neboť změna ve čtvrté větě se týká záměru a ne stavby, stavba je řešena v první větě.

8) Nesouhlas s navrženou relativizací požadavků územního plánu

§ 171 odst. 2 – Při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy, které již byly nebo **měly být posouzeny** při vydání územně plánovací dokumentace.

Pojem „nebo měly být posouzeny“ bude pro stavebníky, projektanty i stavební úřady neuchopitelný. Jak zjistí, že „něco“ mělo být posouzeno při vydání územně plánovací dokumentace?

ČKAIT navrhuje vypustit slova „nebo měly být“.

9) Rozpor mezi požadavky na podání projektové dokumentace

§ 172 odst. 1 – Je-li součástí podání dokumentace pro povolení záměru nebo jde-li o podání osoby, která má zpřístupněnou datovou schránku bez žádosti, lze podání včetně příloh učinit jen jako digitální úkon.

§ 172 odst. 4 – Nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.

Rozpor mezi odst. 1 (dokumentaci mohou poslat datovou schránkou) a odst. 4 (dokumentaci musím vložit do elektronické evidence dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka).

ČKAIT doporučuje škrtnout odst. 4 a ponechat možnost podání projektové dokumentace i datovou schránkou.

10) Nesouhlas s navrhovanou podobou navýšení pravomocí autorizovaných inspektorů při kolaudaci staveb

§ 220 odst. 1 – Kolaudační rozhodnutí vydává stavební úřad, nebo s výjimkou vyhrazených staveb autorizovaný inspektor.

Umožnit, aby stavby kolaudoval jeden ze současných cca 47 autorizovaných inspektorů, bez doplnění dalších požadavků, není ve veřejném zájmu. Pokud autorizovaný inspektor

vydá nezákonné rozhodnutí v rozporu s platnými předpisy, kdo a jak toto bude napravovat? Novela se navrácí k ustanovení, které zde již bylo a které bylo pro negativní zkušenosti zrušeno. Alternativní řešení by mohla být:

- Po kolaudaci autorizovaným inspektorem by mělo následovat ještě rozhodnutí o kolaudaci stavebním úřadem, který zkontroluje správnost podkladů.
- Využití zkušenosti ze zahraničí, kdy kolaudace je podmíněna dokladem o pojištění dokončené nemovitosti. Vztah k pojištění staveb a vstup pojišťoven do procesu uvádění staveb do provozu je velmi žádoucí, neboť pojišťovny si ve svém zájmu zkontrolují, aby stavby byly bezpečné a trvanlivé.

Cílem zákonodárce zřejmě je ulehčit práci stavebním úřadům. Je ale otázkou, zda se skutečně jedná o jedinou možnost, jak kolaudace zjednodušit a zároveň zajistit řádnou ochranu veřejných zájmů.

ČKAIT již delší dobu volá po jasnější a přehlednější úpravě kolaudace staveb. Ty by měly být kolaudovány nejen podle dokumentace pro povolení stavby, ale i podle dokumentace skutečného provedení stavby. Tato dokumentace skutečného provedení v současném stavu zcela chybí a je nutné ji navrátit do systému vyhlášky o dokumentaci staveb.

Dokumentace skutečného stavu by měla být také archivována na *portálu stavebníka*, neboť tvoří důležité propojení vystavěného prostředí s ohledem na zákon o BIM, s DTM a ČÚZK. To vše je bez DSPS takřka nemožné.

Pokud nebude tento zásadní nedostatek NSZ napraven, stavební úřady ani dotčené orgány stále nebudou mít prakticky co kontrolovat a po kolaudaci mohou vznikat složité právní spory mezi stavebníkem a ostatními účastníky stavebního řízení, čemuž nepomůže ani využití autorizovaného inspektora pro kolaudace staveb (vyjma těch vyhrazených).

ČKAIT nesouhlasí s navrženým zněním.

11) Nesouhlas s nesystémovým vydáváním prováděcích vyhlášek a městských předpisů

§ 333 odst. 3 – Ministerstvo dopravy vydá vyhlášku ..., kterou stanoví technické požadavky na stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, stavby drah a civilní letecké služby a rozsah a obsah projektové dokumentace k těmto stavbám.

Nesystémové řešení – všechny prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu včetně technických požadavků na vodohospodářské stavby přechází na Úřad, pouze vyhlášku pro dopravní stavby má vydávat Ministerstvo dopravy ČR. Logicky by měl všechny prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu vydávat a koordinovat Úřad.

ČKAIT navrhuje tento odstavec vypustit.

§ 333 odst. 4 – všechna krajská města mohou vydávat své stavební předpisy

Navržené řešení významně zvyšuje nestabilitu právního prostředí. Sledovat průběžně změny ve všech krajských městech je velmi nepraktické. Už dnes to není výhodné např. pro prosazovanou modulární výstavbu.

ČKAIT navrhuje návrat k jednotnému předpisu, ve kterém by byla v potřebných oblastech povolena odlišná řešení podle potřeby větších aglomerací.

12) Nesouhlas s nesystémovým zařazením jiných drobných staveb

Příloha č. 1 Drobné stavby, písm. a) č. 38 – je navržen text „Jiné stavby, které nemohou ani potenciálně zasáhnout do žádných veřejných zájmů ani práv třetích osob“

Pod toto ustanovení lze zařadit stavby bez jakéhokoliv omezení velikosti apod. Právně je to obtížně uchopitelné. Není vůbec zřejmé, co by tedy mohlo být takovou stavbou, důvodová zpráva k tomu žádné zpřesnění nepřináší. Takto formulovaným bodem se stírá rozdíl mezi vymezením drobné a ostatní stavby, což je jiná stavba neuvedená ve výčtu drobných, jednoduchých či vyhrazených staveb.

Je téměř jisté, že tento bod bude v praxi hojně využíván až zneužíván s cílem dosáhnout toho, že jde o stavbu nevyžadující povolení, a nikoliv stavbu ostatní, na kterou jsou kladeny přísnější požadavky. Má snad toto být posílení právní jistoty v území, které třináctá novela NSZ deklaruje jako svůj hlavní cíl?

ČKAIT nesouhlasí a navrhuje text u č. 38 vypustit.

13) Nesouhlas s používáním nesprávného pojmu „osoby se zdravotním postižením“

§ 13 odst. d, § 149 – přístupnost (bezbariérovost)

Závazná norma ČSN 73 4001:2024 Přístupnost a bezbariérové užívání vyžaduje, aby stavby nebyly přístupné pouze osobám se zdravotním postižením, ale aby byly přístupné pro všechny osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, které jsou definovány následovně:

- osoby s pohybovým postižením
- osoby se zrakovým postižením
- osoby se sluchovým postižením
- osoby s mentálním postižením
- osoby pokročilého věku
- těhotné ženy
- osoby doprovázející dítě v kočárku nebo dítě do tří let

ČKAIT nesouhlasí se zúžením významu a k překonanému pojmu „osoby se zdravotním postižením“.



Shrnutí dopadů 13. novely stavebního zákona, která zkomplikuje práci odborníkům a zároveň znevýhodní a ohrozí běžné občany

Poslanecký tisk 67/0 silně diskriminuje běžné občany a malé stavebníky. Navrhované změny vážně ohrožují spotřebitele a uživatele staveb a zároveň komplikují práci stavebníkům, projektantům, stavebním úředníkům, dotčeným orgánům i stavitelům.

Diskriminace běžných občanů a malých stavebníků

- Menší stavebníci se stávají lidmi „druhé“ kategorie, mají menší práva než ti velcí
- Občané mají méně práv než stavebníci. Návrh diskriminuje a ohrožuje běžné občany, kteří v daném místě žijí a nově nemají mít žádnou jistotu ohledně budoucího využití území své obce. (Na místě jakéhokoliv parku může pouze na základě jednoho rozhodnutí rady vyrůst vepřín, továrna nebo hobbymarket, a to bez povinnosti dodržovat odstupové vzdálenosti, technické normy a požadavky)

Bezprecedentní snížení požadavků na kvalitu staveb ohrožuje spotřebitele (uživatele staveb)

- Bezprecedentní relativizace závazných požadavků na výstavbu (pokud to pro investora není ekonomické, nemusí plnit požadavky na ochranu před hlukem, nemusí zajistit přímé osvětlení i větrání, nemusí dodržet světlé výšky místností...)
- Zrušení požadavku dopravního napojení stavebního pozemku na veřejnou komunikaci
- Relativizace požadavku na odstupy staveb
- Zrušení závaznosti řady norem nebo určení pouze části normy ohrožuje základní kvalitu staveb
- Jednoduché stavby pro bydlení a individuální rekreaci mohou projektovat neautorizované osoby bez povinného profesního pojištění a garance odbornosti
- Příliš zjednodušená projektová dokumentace stavby pro povolení záměru negarantuje realizovatelnost a bezproblémové užívání

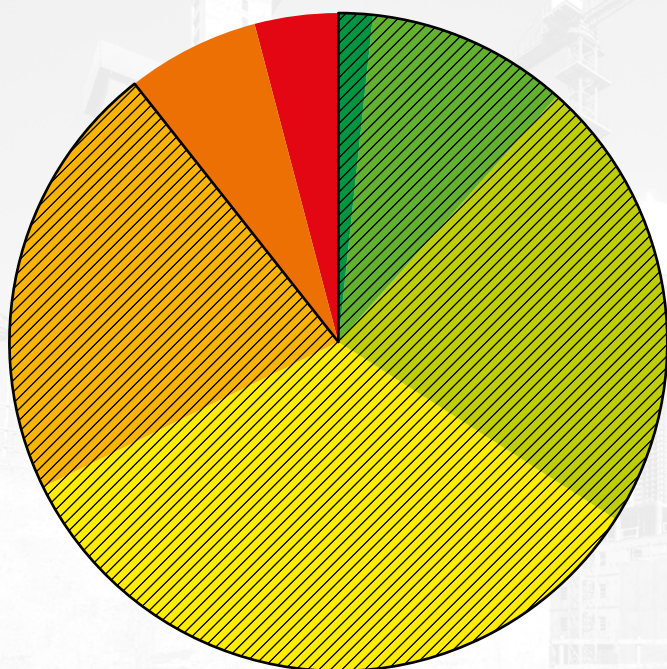
- Stavby nemohou být přístupné jen „osobám se zdravotním postižením“, ale i seniorům či rodinám s kočárkem
- Chybí jednoznačně definované požadavky na dokumentaci skutečného provedení stavby, což komplikuje evidenci, užívání, prodej i pronájem staveb
- Navýšení pravomoci současných 47 autorizovaných inspektorů (průměrný věk 69 let) při kolaudaci staveb ohrožuje vymahatelnost odpovědnosti za škody v případě vážných havárií

Komplikace práce projektantů, stavitelů a stavebních úředníků

- Nesystémové vydávání prováděcích vyhlášek komplikuje projektování a realizaci staveb
- Nesystémové zařazení „jiných drobných staveb“ znejasňuje kategorii „ostatní stavby“, které by díky tomu mohly být řešeny jako drobné

Co by měla veřejnost očekávat od stavebního práva?

- Nemělo by se soustředit jen na usnadnění a urychlení povolování staveb, zejména když údajně dlouhý povolená proces je jen mediálním mýtem
- Nemělo by zvýhodňovat úzkou skupinu velkých stavebníků
- Nemělo by diskriminovat odbornou veřejnost (projektanty, stavbyvedoucí) stejně jako laickou veřejnost (malé stavebníky a budoucí uživatele staveb)
- Mělo by garantovat kvalitu a bezpečnost vystavěného prostředí



V ČR je téměř 90 % staveb povoleno do jednoho roku od podání žádosti

Vyřdit stavební povolení netrvá v ČR ani desetiletí ani dlouhé roky. Vyplývá to z obou průzkumů ČKAIT, kterých se v letech 2024 a 2026 účastnilo celkem 1800 autorizovaných stavebních inženýrů a techniků, tedy těch, kteří stavební řízení každodenně na stavebních úřadech pro stavebníky vyřizují.

Graf zobrazuje dobu mezi podáním žádosti přes *portál stavebníka* a vydáním stavebního povolení včetně nabytí právní moci po 1. červenci 2024. V průzkumu z ledna 2026 odpovědělo na otázku 668 osob, 41 osob neodpovědělo.



Rekodifikace stavebního práva a společenské mýty

Odborníci varují před opakováním jednostranných excesů i před prováděním nesystémových změn a „školáckých“ chyb v již 13. návrhu novely stavebního zákona (poslanecký tisk 67/0). Další bezprecedentní rozvolnění pravidel výstavby a nárůst existujícího chaosu, k němuž v posledních letech dochází, nepřinese české společnosti nic dobrého. Stavební právo je sice označováno jako brzda hospodářského růstu, avšak toto tvrzení nevychází z žádné analýzy. Je proto výchozím mýtem, na nějž navazuje řada dalších domněnek a nepravd. Některé vznikají z nevědomosti, jiné jsou vytvářeny účelově v zájmu nejrůznějších vlivových skupin. Je s podivem, jak nekriticky je přejímají politici i média. Přinášíme tedy podrobný rozbor 12 mýtů stavebního práva, které v posledních letech zcela nahradily znalost problematiky stavebního práva a povolování staveb.



JUDr. Jan Mareček

předseda České společnosti pro stavební právo



JUDr. Jiří Kubík, MBA

vedoucí oddělení odvolání a stížností odboru stavebně správního Magistrátu města Plzně

Posledních 20 let probíhají nové a nové rekodifikační experimenty, které ve svém důsledku situaci na úseku stavebního práva zpravidla spíše zhoršují. Tento neblahý legislativní vývoj je dále doprovázen zejména postupným institucionálním, organizačním a personálním rozkladem české soustavy stavebních úřadů. Navíc neustálé změny v předpisech neumožňují ustálení judikatury v celé řadě otázek a předvídatelnost práva pro jejich uživatele. Stavební právo je tak stále označováno jako brzda hospodářského růstu.

Místo řádné správy a řízení (governance) a vytvoření funkčního systému s inspirací v dobré mezinárodní praxi proběhlo v posledních letech v Česku bezprecedentní uvolnění pravidel výstavby. Místo posílení účelu a kvality rozhodování

a systémových změn došlo k rušení pravidel s falešnou vírou, že se tím problém vyřeší. Je třeba se ptát, proč k tomuto pokračujícímu úpadku smyslu a role stavebního práva dochází.

Odpovědí je podle našeho názoru přejímání mýtů o této problematice bez jasné představy, jak má moderní a uživatelsky přátelské stavební právo a jeho správa a řízení vypadat. Tyto mýty vznikají někdy nevědomě jako důsledek nesystematického přístupu, kdy se zákonodárce vůbec nezaobírá analýzou situace v praxi a nebere si inspiraci u výkonnějších národních systémů v zahraničí.

Tyto mýty ale také vznikají účelově k prosazení dílčích zájmů nejrůznějších vlivových skupin. Je až s podivem, jak jsou tyto mýty přebírány, ať už politiky nebo médií, kdy je realita pod jejich rozlišovací schopností, a jsou ochotni papouškovat ať už **přehnaná hodnocení negativních jevů bez rozlišení skutečných příčin stávajícího stavu veřejného stavebního práva nebo šířit naděje z připravené novely stavebního zákona, kdy obecné proklamace, jak je skvělá, jsou pro odborníky více než úsměvné.**

To neznamená, že neplédujeme pro zásadní změnu legislativy. Je však třeba při vytváření nové státní stavební správy naplnit komplexní požadavky pro její činnost tak, aby byla skutečně funkční, a vyvarovat se jednostranných excesů a „školáckých“ chyb při návrhu novely stavebního zákona i souvisejících zvláštních právních předpisů.

Když k 1. lednu 2018 začala kolabovat soustava stavebních úřadů v důsledku zavedení závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a leckde docházelo k zastavení povolování staveb až na dva roky, předpokládali jsme, že se jedná o mimořádný excés, kterého se již v budoucnu nikdo nedopustí. Jak pak ukázala následující rekodifikace prozatím završená nedomyšlenou rekodifikací, hrozby pro soustavu stavebních úřadů byly mnohem větší...

Už tehdejší novela k 1. lednu 2018 byla jen pokračující snahou zákonodárce urychlit něco, co v podstatě urychlit nelze. Základní parametry a lhůty stavebního řízení prostě jiné být nemohou. Od konce 19. století jsou přibližně stále stejné. Základní problém v posledních letech nebyl přímo jen v úpravě povolování staveb podle stavebního zákona, ale v „džungli“ hypertrofovaných požadavků zvláštních právních předpisů, v prodlevách na straně dotčených orgánů, v alibistické přípravě staveb, v kvalitě projektových dokumentací předkládaných stavebním úřadům a jejich sáhodlouhém doplňování. Když ministr dopravy zatlačil na Ředitelství silnic a dálnic, tak se dálnice začaly „stavět jako o život“.

Mýtus o stavebním zákoně jako hlavní překážce výstavby

Již se ukázalo, že problém nedostatečné přípravy výstavby bydlení není v pravidlech jejich povolování, ale v nechuti státu a obcí toto téma řešit a do bydlení investovat, což je na západ od nás jedna z klíčových oblastí veřejné politiky. Na stavební zákon se tak celá řada problémů jen svalovala a ve veřejných diskusích se tak uchytila řada falešných dilemat. Typicky se selhávání územního plánování v Praze svalovalo na nekvalitní legislativu. Avšak to, že některá obec či město neměly ani po 10 letech dokončenu změnu územního plánu, není primárně problém stavebního zákona, ale poukazuje na jiné selhání. Pravidla kritického myšlení šla stranou a do médií se prohlašovalo, že stavební řízení v Praze trvá kvůli špatné legislativě 10 a více let, což je v principu účelově šířený nesmysl.

Nyní navrhovaný nový stavební zákon není novým zákonem, ale je v podstatě jen další novelou stavebního zákona z roku 2021. Původní text z roku 2021 obsahoval ve stavební agendě „čistou státní správu“, což změnila Fialova vláda, která se rozhodla ponechat stavební úřady na 700 obcích v rámci jejich přenesené působnosti. Nyní je navrhován návrat k původní „čisté státní správě“ ve snaze po redukci nadbytečného počtu stavebních úřadů. To hlavní, co přináší, v zásadě znamená, že k 1. lednu 2027 stavební úřady přestávají být součástí obecních a městských úřadů, ale vzniká na samosprávě nezávislá soustava stavebních úřadů v režimu služebního zákona. Návrh se také snaží zabránit exodu zaměstnanců navýšením jejich celkového ročního platu o 10 %.

Je zjevné, že záměry předkladatelů novelizace, spočívající v redukci počtu stavebních úřadů ze 700 na 205, mohou být pozitivní a měly být provedeny již dávno. Odborná praxe po tomto kroku mnoho let volala. Vše ale bude také záležet na praktické realizaci reformy, neboť vytvoření jednotné struktury musí být dobře projektově naplánováno a profesionálně řízeno, což není v praxi veřejné správy v Česku samozřejmou záležitostí.

Termín na plnou digitalizaci se současně odsouvá na rok 2030, tedy z tohoto důvodu nehrozí systémový kolaps jako v roce 2024. V mezidobí je tedy reálné vytvořit funkční systém digitalizace stavební agendy, což odpovídá podmínkám 21. století, a tomu, co již některé země v EU mají již několik let zrealizováno, např. Estonsko. Je však otázkou, zda Česko nebude muset postupovat v digitalizaci mnohem rychleji, a to zejména s ohledem na zavádění digitálních stavebních povolení (Digital Building Permits, DBP) a systému Digital Building Logbooks (DBL). Neměli bychom si tedy pozvat odborníky z Estonska, abychom se mohli nechat inspirovat zemí, která je v této oblasti mnohem dále? Půjdeme stále českými cestami?

Současný stav? České digitální systémy se i nadále potýkají s problémy. V praxi se proto ve většině případů stále řídí ve softwaru *Vita*. Zpětná vazba od projektantů i dotčených orgánů pracujících s *portálem stavebníka* navíc nadále upozorňuje na přetrvávající funkční nedostatky.

Mýtus o spáse skrze digitalizaci

První zadání digitalizace stavebního řízení vznikalo v polovině 90. let 20. století. Druhé zadání vznikalo v letech 2011 a 2012. Selhání státu v této oblasti nahradily soukromé subjekty, kde v rámci konkurenčního boje většinu trhu nakonec obsadila společnost VITA software s.r.o.

Absence funkční „státní“ digitalizace je příkladem tristního přístupu státu k této problematice. Nicméně ve společnosti vznikl nereálný předpoklad, že pouhou digitalizací dojde k urychlení povolovacích procesů, a tím i k nastartování hospodářského růstu. Této falešné představě mohl věřit pouze ten, kdo neměl ani základní představu o průběhu procesů povolování staveb. Digitalizace tyto procesy ve stavu, v jakém se systém stavebního práva nacházel a v mnoha ohledech stále nachází, nijak zásadně urychlit nemohla.

Základní procesní lhůty jsou totiž v Česku jasně dané od konce 19. století. Po oznámení řízení je stávající 15denní lhůta pro uplatnění námitek rozumná, stejně tak 15denní odvolací lhůta po vydání rozhodnutí. Digitalizace by tedy mohla usnadnit a zrychlit postupy v zásadě jen v oblasti doručování a práci se stavebními spisy. V situaci, kdy však celá řada účastníků řízení nemá datovou schránku, se fyzickému doručování stále nevyhne ani nyní.

Digitalizace stavebního řízení v této úzké podobě, tj. bez integrace DBL a jiných vyšších prvků digitalizace (např. BIM), mohla být na úrovni státu zavedena minimálně od roku 2000, nicméně nikoliv jako spásné řešení, ale jako odpověď na přirozený technologický pokrok, podobně jako se zavádějí digitální systémy v bankách.

Sousední Rakousko například zavedlo digitalizaci stavebních procesů teprve v roce 2025, a to jako pilotní projekt v kompetenčních hranicích stavebního úřadu v Linci. Toto město tak slouží jako průkopník pro celé Rakousko. V zahraniční praxi je tento přístup označován jako „regulační pískoviště“ („regulatory sandbox“) a běžně se využívá při zavádění složitých či komplexních změn.

Rovněž v Německu, třetí největší ekonomice světa, se stala digitalizace v celé řadě regionů povinnou k 1. lednu 2025. Také zde jdou cestou zavedení v jedné spolkové zemi, aby se následně již plně funkční systém přenesl na celé Německo. Toto srovnání uvádíme záměrně, aby bylo zřejmé, že u našich západních sousedů v tomto smyslu postupují opatrněji a plošně digitalizaci zavádějí až po pilotním ověření v dílčím regionu. Tyto konkrétní příklady jsou i inspirací pro nás.

Digitalizace má nepochybně potenciál větší transparentnosti a dynamiky povolovacích procesů, kdy je jedna projektová dokumentace nahrána a přístupná ve strojově čitelné podobě všem. K urychlení pak může dojít také díky usnadnění komunikace s dotčenými orgány a účastníky řízení. Nicméně stále platí, že mnohaletá zdržení, o kterých se na veřejnosti hovoří, lze spojit spíše s fází přípravy stavby a na úseku územního plánování, jakož i celkovým nastavením institucionálním (správa a řízení). Digitalizace má potenciál urychlit týdny či měsíce, ne roky.

V rámci rekodifikace však v této oblasti panovalo přílišné nadšení a termín 1. července 2023 při debatách s majiteli softwarových firem vzbuzoval oprávněné obavy. Nakonec došlo ke změně vlády a k posunu termínu na 1. červenec 2024. Společenský a politický kapitál za vyvrácení tohoto mýtu nakonec zaplatil Ivan Bartoš, který odmítl proaktivně připravené řešení společnosti VITA (jako jediný záchranný kruh na obzoru) a vydal se cestou vlastního neexistujícího informačního systému.

Pozitivním dopadem této společenské zkušenosti je odsunutí digitalizace na rok 2030, který je s ohledem na legislativu veřejných zakázek, požadovaného prostoru na zpracování zadání a vlastní realizaci již blízko reality. Je však škoda, že nám utekl čas a že jsme, stejně jako naši někteří sousedé (viz výše citovaný případ Německa a Rakouska), mohli pracovat alespoň na „regulačním pískovišti“.

NERV a jeho mýty na úseku stavebního práva

Základní východisko posledních dvaceti let je modernizace stavebního práva ve jménu hospodářského růstu. Celkem pravidelně vychází z doporučení Národní ekonomické rady vlády (NERV) týkající se „debyrokratizace“ a urychlení povolovacích procesů, což má vést k růstu národního hospodářství. Tyto myšlenky jsou v obecné rovině jistě správné. Jen při trochu bližším zkoumání zjistíme, že nemají jakoukoliv oporu v realitě. Ve skutečnosti ji ani mít nemohou, protože v uplynulých dvaceti letech nikdo seriózně a analyticky, v kontextu mezinárodní dobré praxe, reálnou efektivitu českých povolovacích procesů nezkoumal.

Autoři těchto doporučení tak nemají analytický srovnávací základ pro odborný vhled do problematiky výkonnosti soustav stavebních úřadů a stavebních procesů. Jejich pravidelná doporučení jsou tedy ve své podstatě ideologická bez vazby na skutečnost, tj. bez zjištění podpořených přesvědčivými důkazy o reálných „úzkých hrdlech“ současného systému povolování staveb v Česku, včetně absence solidního průzkumu u úředníků, kteří tuto agendu vykonávají. Tento základ k dispozici není a jeho absence je pak nahrazována z důvodu neznalosti nebo úmyslně „stavební mytologií“.

Odvahu NERVu dokládá vyjádření k údajně přílišnému množství norem, podle kterých probíhá výstavba v Česku, což vyvolalo i reakci České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) jako profesní komory.

Jindy NERV navrhuje ponechat bytovou výstavbu na volné ruce trhu, což je v kontextu veřejné politiky Rakouska, Německa a Švýcarska zcela originální pohled na věc, ale žádnou hlubší argumentaci spojující smysl, účel a mezinárodní dobrou praxi podložený pohled na věc. V tomto kontextu je otázkou, zda by takto ctihodná skupina expertů měla udílet rady i v oblasti, kde ji z hlediska pravidel kritického myšlení chybí analytické podklady a odbornost.

V živé paměti máme vyjádření dnes již bývalého člena NERVu v otázkách Václava Moravce v květnu 2024, že digitalizaci Ivana Bartoše by spustil. Pro takové výroky nemohl mít jakýkoliv opodstatnění, ostatně jeho omyl pak čas také následně ukázal. I prezident republiky veřejně varoval před spuštěním systému. Na rozdíl od něho si prezident republiky zjistil o problematice základní informace. Odborná veřejnost v tu dobu tajně doufala v „stavebně-procesní široký bypass“, který by zabránil nastalému znefunkčnění stavebních úřadů. To se ale také nestalo.

Mělo by být osobní odpovědností každého experta, aby se veřejně vyjadřoval v souladu s běžnými zásadami kritického myšlení a neuváděl veřejnost do „slepých uliček dojmologie“, které pak brání řešení tak závažných problémů České republiky, které povolovací agenda staveb jednoznačně představuje.

Mýtus o pomalosti stavebního řízení a bláboly o mnohaletých lhůtách

Před dvěma lety ČKAIT uveřejnila výsledky svých dotazníkových šetření mezi projektanty ohledně délky povolovaných staveb a zjistila, že průměrný bytový dům je povolován 5 měsíců. Ve společnosti však novináři a političtí představitelé běžně operují s tvrzením, že povolování staveb u nás trvá mnoho let a nový stavební zákon zkrátí mnohaleté povolovací lhůty. Lidé, kteří se stavebním zákonem denně pracují, pak jen nechápavě kroutí hlavou, protože drtivá většina řízení trvá 2–3 měsíce.

Celá rekodifikace tak směřuje k urychlení procesů, které jsou v hrubých rysech od konce 19. století stále stejné a urychlit ve své podstatě bez institucionálních opatření nebo redukce legislativních požadavků nejdou. Veřejně publikované „bláboly“ o mnohaletých stavebních řízeních vždy jen prozrazují o tom, kdo je hlásá, že ani základně nepronikl do podstaty problému.

Pro pochopení těchto pohledů je nutno dodat, že veřejnost byla zmatena veřejně publikovanými závěry ročenky Doing Business Světové banky z roku 2020. Mediální prostor tak zaplavily dezinformace, že jsme na 175. místě na světě v rychlosti povolování staveb a jsme v tomto ohledu za Kamerunem. Skutečnost, že metodika byla špatná a neřešila rychlost povolování staveb, je již dnes notoricky známá. Přesto mediální dopady této dezinformace ve veřejném prostoru dodnes doznívají.

Když se však podíváme do sousedního Rakouska, zjistíme, že zde probíhá řešení identického problému podobnými legislativními řešeními. Průměrná délka stavebního řízení ve Vídni činí 9 měsíců, v Dolním Rakousku 5 měsíců. Součástí reformy je například odbourání letní dvoutříměsíční přestávky v povolovacích procesech... Rovněž v Rakousku se pokoušejí zavádět princip „jeden úřad, jedno razítko“. V sousedním Německu je doba povolování průmyslových staveb v průměru 1,5 roku.

Tento příklad jen dokládá, že základní principy povolování staveb jsou v hrubých rysech v našem regionu stejné. Je nutné podotknout, že inspiraci je dobré hledat v prostředí, kde tato regulace funguje.

Mýtus o přebujelé byrokracii a nutnosti „snížovat“ počty úředníků

Problémem stavebního práva v ČR není přílišná byrokracie, ale v mnoha ohledech selhávání státu při výkonu veřejné správy v této oblasti. Stát není schopen elementárně vymáhat dodržování práva, což ústí ve stav, kdy je 10 % staveb stavěno nelegálně a ani všechny stavební úřady nejsou schopny „zúřadovat“ přestupky.

Dnešní rozhodnutí o povolení stavby v případě konfliktních řízení mají i desítky stran. Procesní náročnost na úředníky stavebních úřadů vzrostla enormně. Rozhodnutí jsou u složitých staveb na úrovni soudních rozsudků. Základní problém tedy především tkví v tom, že stavební úřady nejsou dostatečně personálně obsazeny, a to jak kvalitativně, tak i kvantitativně. Zvládají „tak nějak“ zpravidla rutinně pouze nespornou agendu, nikoliv složitější řízení. Selhávání soustavy nastává u zhruba 2 % povolení, kde dochází k odvolání. Toto nejužší z „úzkých hrdel“ povolování staveb v Česku je zásadní, ale za dobu téměř 25leté praxe JUDr. Jiřího Kubíka a téměř 50leté praxe JUDr. Jana Marečka se nikdy seriózně a systematicky neřešilo. Naopak po digitalizaci došlo na stavebních úřadech k exodu a v rámci České republiky již kolabují, a to i velké stavební úřady na obcích s rozšířenou působností. K debyrokratizaci tedy samovolně dochází, ale nic pozitivního na tom shledávat nelze. Pokud v této situaci kolapsu soustavy zaznívají názory o debyrokratizaci stavebního řízení, působí to pro člověka znalého oboru jako zcela absurdní výrok a falešné dilema.

Problémem jsou složitá a právně náročná řízení, na která fragmentovaná česká soustava stavebních úřadů není personálně dimenzována. Tento problém částečně řeší odvolací stupeň (apelace), kdy odvolací orgán často napravuje

Druhý průzkum ČKAIT k délce povolovacího řízení v ČR

Do průzkumu se ve dnech od 14. do 25. ledna 2026 zapojilo 709 autorizovaných osob, a to pouze formou přímého odkazu. Mezi respondenty bylo 72 % autorizovaných inženýrů a 28 % autorizovaných techniků. Většina z nich, konkrétně 64 %, je autorizovaných v oboru pozemní stavby.

Podíl autorizovaných osob ČKAIT, které si i po 1. červenci 2024 osobně zajistily vyjádření dotčených orgánů nebo správců dopravní a technické infrastruktury

92 % osobně

8 % prostřednictvím stavebního úřadu

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 669 osob, 40 osob neodpovědělo. Ze vzorku bylo vyřazeno 8 záporný hodnot. Respondenti takto vedli 9015 řízení.

Jak se podle autorizovaných osob ČKAIT změnila délka povolovacího řízení včetně inženýrské činnosti po 1. červenci 2024

65 % prodloužila se

30 % nezměnila se

5 % zkrátila se

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 674 osob, 35 osob neodpovědělo.

Jak se podle autorizovaných osob ČKAIT od 1. července 2024 změnila průměrná doba pro získání stanovisek dotčených orgánů a správců dopravní/technické infrastruktury

56 % délka řízení nezměnila

30 % prodloužila se

14 % zkrátila se

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 677 osob, 32 osob neodpovědělo.

Dotčené orgány a správci sítí, které jsou nejčastěji v kolizi s dodržováním termínů

50 % jednotného environmentálního stanoviska

27 % vodoprávní agenda včetně správců toků/povodí

20 % státní památková péče

3 % ostatní

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 598 osob, 111 osob neodpovědělo.

znalostní a dovednostní nedostatečnosti nižšího stupně, ale toto není systémové řešení. Možná 10% navýšení tarifů (z rozdílů platů) pro udržení stávajícího personálu stavebního řízení je fajn na udržení současné úrovně, ale stěžejním úkolem nové stavební soustavy je přitáhnout a dlouhodobě udržet kvalifikované a motivované odborníky. Pro takovou reformu je třeba mnohem většího koncepčního úsilí v oblasti vytvoření věcných, organizačních, podpůrných a motivačních podmínek. Jen navýšení odměn současná institucionální selhání nevyřeší.

Příčiny krize soustavy aneb úředníci to zvládnou

Když byl k 1. lednu 2024 spouštěn Dopravní a energetický správní úřad (DESÚ), nebyl z velké části personálně obsazen. Nešlo o náhodu, ale o nedostatečně včas vytvořené podmínky pro budování tohoto klíčového úřadu pro povolování zásadních staveb pro prosperitu a bezpečnost naší země. Je veřejným tajemstvím, že v Praze jsou oproti ministerstvům zásadně lépe placeni úředníci stavebních úřadů městských částí a magistrátů. To vysvětluje i malou ochotu lidí v oboru pracovat například i na MMR a dalších ústředních orgánech státní správy. Tento absurdní stav připomíná situaci, kdy by lékaři byli motivováni pracovat spíše v okresních nemocnicích než ve fakultních. Je to přístup „postavený na hlavu“, neboť tam, kde by měl být celý systém správy a řízení nastavován, nejsou zajištěny podmínky pro to, aby tam měli ambici pracovat ti s nejvyšší znalostmi, zkušenostmi a dovednostmi. Jako kdyby fotbalista v divizi či krajském přeboru pobíral více než ligový hráč.

Do již takto nedobré personální situace byla v roce 2021 navíc schválena novela služebního zákona, která stanovila délku služebního období na 5 let. Od té doby došlo k obměně všech ředitelů sledovaných odborů MMR. Státu se tak podařilo zbavit se lidí, kteří představovali kontinuitu a zároveň neexistují podmínky pro zlepšení stávajícího personálního stavu. Těžko lze očekávat, že po takové zkušenosti se státem, budou ochotni pro něj kdykoliv v budoucnu pracovat. Bohužel při návrhu soustavy stavebních úřadů se pro vedení soustavy vytváří opět funkční období, a to tentokrát na 6 let.

Inspirací pro čistou státní správu byly katastrální úřady. Ty sice oficiálně fungují, ale z rozhovorů s některými jejich úředníky vyplývá, že ochota pracovat ve vedoucích pozicích s funkčním obdobím 5 let klesá a objevují se problémy tato místa obsazovat. Je to pochopitelné: pragmatická osobní volba je „být v závětrí“, než při další nové vládě „balit kufry“.

Novela služebního zákona tedy byla a stále je pro soustavu náraz. Instituce fungují s jistou mírou setrvačnosti, která způsobuje, že špatná rozhodnutí se projevují až v řádu let. V této souvislosti je dobré připomenout, že také soustava stavebních úřadů začala personálně kolabovat až v důsledku soustavných legislativních změn uplynulých let.

Autoři článku se domnívají, že racionální se jeví, aby tato funkční období byla alespoň na 10 let. Tím se brání absolutní zakonzervovanosti systému dané neomezenými mandáty,

ale současně se udržuje potřebná kontinuita profesionálního výkonu. Obdobné řešení bylo přijato při koncipování délky mandátu člena Ústavního soudu ČR. Samozřejmě instalace úředníků do vedoucích pozic znamená provedení důvěryhodného a objektivního procesu výběrového řízení. Shrnuto, stávající soustava stavebních úřadů je dlouhodobě již v poměrně extrémní personální krizi. Myšlenka neztratit alespoň stávající úředníky garancí 10 % je jistě správná, ale v návrhu absentuje hledání cest, jak celý systém zajistit personálně. Měly by padat základní manažerské otázky, jací lidé budou soustavu tvořit a kde je získat. Těmto otázkám se i v minulosti zákonodárce úspěšně vyhýbal, což byl stěžejní faktor kolapsu v roce 2018.

Mýtus profesionální státní správy, kterou zajistí služební zákon

Služební zákon jsme přijali v roce 2014 jako poslední země Evropské unie, a to na nátlak pod hrozbou nečerpání dotací v programovém období 2014–2020. Je třeba podotknout, že existoval platný, ale neúčinný zákon z roku 2002, jehož přijetím byl podmíněn náš vstup do EU. Účinnost tohoto služebního zákona se celkem pětikrát odložila. Z procesu přijímání stávajícího služebního zákona je zřejmá dlouhodobá nechuť našich politických elit přijmout tuto úpravu a její principy za své.

Fungující služební zákon je přitom jedním ze základních pilířů právního státu, který garantuje, že se rozhoduje podle platné legislativy a nikoliv podle momentální libovůle. Je to i výraz záruk pro kvalitní správu a rozvoj veřejných politik a plnění základních funkcí státu, včetně jeho bezpečnosti. Bez tvořivých, odpovědných, motivovaných, odborně zdatných a zkušených úředníků se tak stát, který chce trvale prosperovat a být úspěšný, neobejde. Jen soukromý sektor celkový výkon Česka nezachrání. Naopak stát by měl vytvářet a průběžně inovovat podpůrný rámec, aby soukromý sektor a občanská společnost mohly naplnit svůj potenciál.

Jak se v tomto ohledu dařilo českému služebnímu zákonu? Finálně byl služební zákon zaveden k 1. ledna 2016 a bilance za dobu jeho účinnosti není dobrá. Stávající podoba služebního zákona především negarantuje předpokládaný účel zákona.

Kromě zavedení již zmíněného funkčního 5letého období vedoucích zaměstnanců v roce 2021, které od jeho přijetí znamenalo v mnoha oblastech politické čistky, je zde dále všudypřítomný strašák systemizace. Systemizace má oficiálně sloužit jako nástroj usnadnění reorganizace, fakticky se však používá jako nástroj k odstranění nepohodlných osob, a tak je i konstruována. Zaměstnanci v režimu služebního zákona jsou hůře placeni, což přes 10 let paralyzuje ministerstva a ústřední orgány státní správy.

Neexistence funkčního služebního zákona a nevýhod s ním spojených je tedy jedním z limitů přechodu úředníků pod stát. Je to jeden z faktorů, proč, pokud dostanou nabídku zůstat na jiných pozicích v rámci samospráv či soukromého sektoru, patrně ji využijí. Toto je neudržitelný stav pro kohokoli, kdo autenticky usiluje o prosazování skutečných českých zájmů.

Do této situace vchází návrh nového služebního zákona, který má postavení úředníků ještě zeslabit a veřejně se deklaruje, že jeho přijetí usnadní propouštění. Autoři článku si kladou otázku, jak tato nová právní úprava bude motivovat úředníky přecházet ze samospráv. V tomto kontextu je třeba dodat, že cílem článku není komentovat politiku posledních 4 let ani současné předávání moci. Nicméně se nyní ukazuje i v mediálním prostoru, že služební zákon státním zaměstnancům poskytuje relativně malou ochranu a s tímto institucionálním nastavením bude český stát velmi obtížně nacházet kvalitní odborníky do vedoucích pozic, kteří jsou však zásadní pro modernizaci Česka a její budoucí úspěch. Jen soukromý sektor celkový výkon Česka nezachrání.

Nový služební zákon nenaláká odborníky do státní správy. Stát není schopen zejména v Praze dlouhodobě získat zaměstnance, protože nedokáže platově konkurovat soukromému sektoru. Nový služební zákon navrhuje odstranit další výhodu, tedy pocit stability a jistoty. Možnost propuštění na základě dvou negativních hodnocení, která mohou následovat po 20 dnech působí poměrně radikálně. V takové situaci si autoři článku kladou otázku: Jaké lidi a jakým způsobem chce pro práci pro stát nalákat? Nelze se zbavit dojmu, že právě sledujeme pokládání základních kamenů další personální krize stavebních úřadů. K již existujícím problémům soustavy se přidávají nové.

Proč je moudré ponechat stavební úřady v prostorách stávajících úřadů?

Přechodné ustanovení návrhu novely stavebního zákona k úřadům rozvoje území krajů a jejich územních pracovišť navrhuje, aby se archívy a sídla stavebních úřadů na žádost Úřadu ponechaly na stávajících místech až 5 let od účinnosti zákona za náhradu ve výši běžného nájmu. Podle názoru autorů tohoto článku sice prvoplánově působí nevstřícně vůči samosprávám, v praxi ale jiné krátkodobé řešení objektivně k 1. lednu 2027 neexistuje.

V této souvislosti by bylo jisté v zájmu věci, aby došlo k dlouhodobě shodě nad podobou soustavy stavebních úřadů mezi politickými stranami. To se však v praxi neděje. Existují dva proudy politických názorů na tuto soustavu: jeden směr preferuje ponechání stavebních úřadů na obcích, druhý směr preferuje čistou státní správu. Politická scéna se neshodne ani na základních organizačních parametrech soustavy, což se pak projevuje na tomto úseku nestabilitou. V létě 2021 se tak schválil institucionální formát „čistá státní správa“, následně se však s příchodem nové vlády rozhodlo ponechat 700 stavebních úřadů. Nyní se po čtyřech letech opět vracíme k původnímu formátu. Nelze vyloučit, že v dalším volebním období padne návrh na opětovnou změnu soustavy zpět na obce. Opět chybí solidní veřejná debata podložená dobrými analytickými podklady se srovnávacími rozborů dobré mezinárodní praxe.

Bez ohledu na tento náš „národní folklór“ by však politický souboj o moc nad stavebními úřady neměl paralyzovat vlastní užitečnou a potřebnou činnost soustavy stavebních úřadů, pro kterou byla stvořena, což se bohužel již několikrát v minulosti stalo. Pokud tedy úředníci budou sedět stále na svých místech a budou se obrazně řečeno jen měnit cedulky na dveřích, což

však u všech obcí a krajů nelze předpokládat, byl by to pravděpodobně systém, který by měl potenciál napáchat v rámci boje za urychlení povolování staveb co nejmenší škody a v budoucnu zabránit mnohaměsíčním výpadkům systému povolování staveb v Česku. Tvůrci novely by tedy na řešení problému neměli nahlížet skrze aktuální mocenskou situaci v ČR a skrze horizont jednoho volebního období.

Mýtus blíže občanům – máme 3× více stavebních úřadů než nemocnic

Z výše uvedeného je patrné, že by měl být učiněn alespoň pokus uzavřít základní konsenzus nad počtem budoucích stavebních úřadů mezi současnou vládní koalicí a opozicí. Racionální se jeví soustava založená na prvním stupni odpovídající územní působnosti městských úřadů 205 obcí s rozšířenou působností (ORP).

Jen pro srovnání je třeba uvést, že v Česku máme cca 185 nemocnic a v odborných lékařských kruzích se poukazuje na skutečnost, že srovnatelně velké a lidnaté Rakousko jich má přibližně polovinu. Při srovnání se současným počtem českých nemocnic tak vyniká současná rozdílnost soustavy stavebních úřadů jako zjevná anomálie, která navíc není prakticky metodicky určitelná, nelze zajistit elementární vynucování práva, o složitých řízeních o odstranění stavby a vedení přestupkových řízení na úseku stavebního řádu ani nemluvě.

V tomto kontextu je třeba se zamyslet nad argumentem, že stát potřebuje 700 stavebních úřadů, aby byly blíže občanům. Je ale dostupnost stavebních úřadů občanům tím hlavním hlediskem, když stát není schopen zajistit jejich potřebnou výkonnost? Při počtu 76 okresů znamená oněch 700 stavebních úřadů zhruba 9 na jeden bývalý okres. Oněch 205 ORP znamená v průměru cca 2,7 stavebního úřadu na bývalý okres a podle mého soudu jde pro potřeby blízkosti o dostatečný počet.

Na těchto 205 ORP jsou ostatně v systému české státní správy koncentrovány dotčené orgány. Po zásadní redukci počtu stavebních úřadů dlouhodobě volá i odborná veřejnost. Vše však naráží na potřebu regionálních politiků, kterým neformální vliv nad stavebními úřady vyhovuje a v řadě případů jej využívají.

Německo při 84 milionech obyvatel má 900 stavebních úřadů, což odpovídá zhruba 112,5 úřadu na počet obyvatel jako má ČR. Sousední Slovensko má po reformě 230 stavebních úřadů na 4,5 milionu obyvatel, což odpovídá na naše poměry 536 úřadům. Nicméně je zde dána podmínka, že každý z těchto úřadů musí zajistit alespoň dva kvalifikované zaměstnance pod hrozbou ztráty pravomocí. V této souvislosti je třeba podotknout, že po 1. lednu 1993 se Slovensko vydalo stejnou cestou jako Švýcarsko či Rakousko a stavebním úřadem byla vždy obec. Hlavním argumentem pro aktuální organizační změnu na Slovensku pak bylo velké množství případů řešených v této oblasti prokuraturou. I v našich podmínkách jde o utopii. Když odhlédneme od faktu, že máme 3× více obcí než srovnatelně lidnaté Rakousko, nefunguje u nás stavební správa ani na 690 největších obcích.

Mýtus vlivu povolování staveb na bytovou výstavbu

Stavební zákon se stal v oblasti bytové výstavby jakýmsi otloukánkem. Zakrývá se tím fakt, že stát a samosprávy rezignovaly na bytovou politiku a bytová výstavba zůstala čistě v rukou soukromého sektoru. Společenský vývoj po roce 1989 ukazuje, že některé oblasti nelze nechat jen volné ruce trhu (nehledě na důsledky nepromyšlené privatizace bytového fondu). V oblasti bytové výstavby se nesystematičnost a neschopnost chápat společnost jako funkční celek projevuje jako jeden ze základních faktorů ovlivňujících snížení porodnosti. To ve svém důsledku nastavuje významně deficitní demografický vývoj, který se projevuje a v budoucnu ještě více projevovat bude v obecném nedostatku pracovní síly, osob pro plnění kritických veřejných služeb (učitelé, lékaři, hasiči) a bez dalších zásahů predikované nerovnováhy průběžného důchodového systému. Pravidla nabídky, poptávky a motivace lidského jednání se v oblasti bydlení negativně projevují také v dalších oblastech života české společnosti a národního hospodářství. Máme tu tedy další problém, který byl schováván za nefunkčnost stavebního práva a přitom má své těžiště v krátkozrakosti a neuvážených prioritách veřejné politiky.

Mýtus dostupného bydlení skrze uvolnění pravidel

K 1. červenci 2024 došlo k revolučnímu uvolnění pravidel výstavby. Padly zejména sklopné výšky mezi stavbami pro bydlení, nároky na oslunění obytných místností a zejména došlo k dramatickému snížení nároků na počty parkovacích míst. Cílem mělo být zlevnění výstavby, následně cen bytů a napomoci tak růstu jejich počtu. Uplynulo tedy pouze 1,5 roku od přijetí nové vyhlášky, ale masivní nárůst bytové výstavby se stále nekoná a ceny bytů stále rostou. Pokud se něčeho dosáhlo, tak u nově stavěných staveb vzniká systémový deficit parkovacích stání, vznikají anomálie při umísťování staveb, protože minimální odstupové vzdálenosti nejsou dostatečné.

Nezaujatý pozorovatel se nemůže zbavit dojmu, že touto formou deregulace se ušetřily náklady developerům, ale ceny bytů stále stoupají a počty povolených bytů klesají.

Problémem této společenské zkušenosti jsou tak „nevratné fauly“ a škody v území. Na vyvrácení tohoto mýtu v praxi čekáme až na vznik dostatečného počtu zcela extrémních staveb. V mezidobí vyrostou tisíce staveb se systémovým deficitem parkovacích stání.

Trendy v Evropě volají po omezení automobilové dopravy ve městech, která je z dlouhodobého hlediska neudržitelná. V západní Evropě existují trendy dokonce stanovovat maximální počty parkovacích stání a hledají se cesty, jak přiblížit města lidem. Zcela jistě je na místě snižování nároku na dopravu v centrech velkých měst. Veřejný prostor má sloužit lidem. Relevantní je argument dát prostor zeleni.

Nicméně v našem prostředí omezení pravidel často neslouží k budování krásnějšího veřejného prostoru, ale umožňuje extrémní prostavěnost. To má jednoduchou příčinu, která

spočívá v nedůsledném a nesystematickém přístupu. Pokud neexistuje podrobná regulace území v důsledku absence funkčních regulačních plánů a uvolnila se možná rigidní regulace na úrovni prováděcích právních předpisů, tak při praktickém rozhodování ony správné teze nemají, jak být naplněny a hrozí excesy.

Je to stejné jako kdybychom tvrdili, že chceme chránit zdraví občanů a v nemocnicích zavřeli operační sály a přisun léků. Bez nástrojů a prostředků nelze léčit.

Pro rezignaci na dostatečné počty parkovacích stání v okrajových částech měst a při vzniku nových lokalit podle názoru autora není důvod.

Reálně máme 6,8 milionů aut, což odpovídá zhruba tomu, že každý dospělý člověk vlastní vůz. Z toho pohledu se jevila dosavadní praxe výstavby 1 parkovacího stání na 1 byt nedostatečná. V začátku diskusí na toto téma došlo k navýšení na 2 parkovací místa na 1 byt, což odpovídá současnému stupni automobilizace v ČR a lze předpokládat, že dalších 20 let bude. Výsledek 1 parkovacího stání na 120 m² plochy bytu neodpovídá realitě.

Protože bytová výstavba dnes pokrývá potřebu 1/3 nejbohatší společnosti, která má zájem o pravidelnou investici do nájemních bytů jako prostředku uchování hodnoty, převažuje výstavba malometrážních bytů. Vzhledem k tomu, že bytová výstavba zcela určitě neslouží pro pokrývání bytových potřeb mladé generace, tak člověka napadá otázka: Proč je nutné tak masivní uvolnění pravidel? Je reálné 1 parkovací stání na zhruba 3–4 bytové jednotky? V této souvislosti je třeba také připomenout názor ČKAIT, která upozorňuje, že byty lze stavět s přiměřeným ziskem za 60–70 tisíc Kč za m². Reálné ceny v Praze a ve velkých městech jsou řádově jinde. Otázce budování parkovišť v dostatečném množství jako limitu výstavby lze tedy směle oponovat.

Autoři článku předpokládají, že tyto utopické experimenty nemohou mít krom developerů vítěze. Pokud dojde k zahušťování kupříkladu sídlištní zástavby, kde je již dnes hustota obyvatelstva nejvyšší, patrně se z dlouhodobého hlediska zhorší již dnes problémy dopravy v klidu a ve svém důsledku jsme svědky budování vyloučených lokalit a ghett. Vychází se bohužel z představy převýchovy člověka do žádoucího stavu, a nikoliv z reálných potřeb obyvatelstva. Tyto názory, jakkoliv se promítají do platné legislativy, se celkem logicky mediálně nekomunikují. Poraženými budou kromě stávajících obyvatel těchto lokalit jistě také samosprávy, které nebudou schopny těmto extrémním změnám v území zabránit, ale v budoucnu budou pod tlakem občanů při hledání těchto řešení.

Mýtus veřejných zájmů jako příčiny neodůvodněných obstrukcí

Zákonodárce by si měl v samém počátku položit otázku: Jaké veřejné zájmy chce hájit a proč? Patrně by měla vzniknout diskuse o adekvátnosti a přísnosti v oblasti požárních předpisů, přiměřené ochraně životního prostředí či míře ochrany v oblasti památkové péče. Zcela jistě se nelze tvářit, že stávající podoba ochrany veřejných

zájmu je vždy adekvátní, když kupříkladu jsme svědky totální zkázy celé řady nemovitostí, kde jejich nepřiměřená ochrana kvazi veřejných zájmů znemožňuje smysluplné využití. K objektivní analýze v oblasti zvláštních právních předpisů dosud nedošlo, autorům článku se však jeví tento krok jako potřebný.

Nicméně pokud se ochrana veřejných zájmů zakotví v nějaké podobě do právního předpisu, měl by stát efektivně dohlížet na jejich vymáhání. Postup, který se v posledních letech často objevuje, že pokud státní moc organizačně selže při ochraně veřejných zájmů, právní předpisy není nutné dodržovat, je nebezpečný. Je poměrně absurdní situace, když zákonodárce v jednom právním předpisu stanoví ochranu dílčích zájmů, aby je jiným právním předpisem v praxi umožnil prolomit či zcela nevymáhat v případě organizačního selhání. To jde přímo proti základnímu smyslu existence stavebního zákona, autority a role práva obecně. Může vyvolávat nežádoucí představy o právu jako o jakémsi „symbolickém rituálním fenoménu“, který se jen naoko tváří, že někoho zavazuje. Tento přístup je důsledkem nedostatečné analýzy problémů a hledání účinných řešení v rovině, na které se problém skutečně nachází. Pokud orgány životního prostředí selhávají z důvodu organizačních, problém by měl být řešen v organizaci jejich působnosti, pokud je předpis příliš přísný, měl by se adekvátně změnit. Nejhorší je, že stát svou neschopností právní předpisy vynucovat a plnit de facto devalvuje jejich závaznost. Respekt k právu a státu se pak vytrácí.

Mýtus spásy skrze jednokolové povolovací řízení

Od počátku rekodifikace bylo upozorňováno, že vypuštění územního řízení pro největší stavby může být v praxi problém. Paradoxem je, že již předchozí stavební zákon umožňoval stavbu jednokolově povolit, což se v drtivé většině případů dělo. Nicméně zde existovala možnost vést územní řízení samostatně, což mělo u celé řady významných staveb opodstatnění. Zákonodárce se jednokolovým povolovacím řízením dostal do neřešitelné pasti projektové dokumentace. Její pořízení je lidově řečeno drahé a případné úpravy mohou dramaticky zpomalovat a prodražovat přípravu stavby. Zákonodárce šel tedy cestou zjednodušené projektové dokumentace, která však neumožňuje záměr posoudit komplexně z pohledu všech veřejných zájmů. Zákonodárci se tedy podařilo vytvořit stav, kdy rozhodnutí o povolení záměru negarantuje, že záměr stavěný podle rozhodnutí o povolení záměru je v souladu se všemi veřejnými zájmy, což bohužel popírá základní smysl stavebního zákona.

V této situaci je třeba se ptát, zda jednokolové řízení je skutečně nástrojem hospodářského růstu a zda je naplněn základní smysl stavebního zákona, tedy ochrana veřejných zájmů při výstavbě. Zpětná vazba z praxe říká, na což upozorňuje veřejně také ČKAIT, že zejména u velkých průmyslových staveb vznikají problémy při kolaudaci, protože stavebníci v této fázi zjišťují nesoulad s požárními a hygienickými předpisy. Tím dochází ke zpomalování výstavby a prodražování řešení těchto staveb.

Zkušenost autorizovaných osob ČKAIT s termíny kolaudace staveb podle nového stavebního zákona

43 %	o kolaudaci nežádali
23 %	kolaudace se zpomalila
13 %	kolaudace se zásadně zpomalila
12 %	kolaudace se zrychlila

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 669 osob, 40 osob neodpovědělo.

Zkušenost autorizovaných osob ČKAIT s termíny kolaudace staveb podle nového stavebního zákona

46 %	zjednodušení povolování ve sjednocení metodik a výkladů stavebních úřadů
43 %	profesionalizace, zlepšení personálního a finančního zajištění úřadů, sankce za nečinnost
40 %	v legislativních úpravách podle ČKAIT
37 %	přepracování prováděcích vyhlášek podle návrhu ČKAIT

Na dotaz v rámci průzkumu ČKAIT odpovědělo 670 osob, 39 osob neodpovědělo.

Inspirace jednokolovým řízením v zahraničí pak nevzala v potaz celkové souvislosti, kdy v celé řadě těchto států je jednokolové povolení řízení umožněno existencí podrobných regulačních plánů, v nichž jsou základní parametry umístění staveb předem prověřeny, což není případem našeho státu, a to ačkoliv institut regulačních plánů v našem stavebním právu je již dlouhá léta zakotven. Je třeba se tedy zamyslet, proč se v Česku institut regulačních plánů nevyužívá, zatímco na západ od nás ano.

Pokud máme hledat nástin řešení ještě dříve, než nás důsledky v praxi opět poučí, zdá se být vhodné se zamyslet, zda by vedení rámcového povolení nemohlo být fakultativně vedeno, bude-li to funkční, pro širší okruh staveb. Tím by se například nahradilo chybějící územní řízení zejména u velkých průmyslových a infrastrukturních staveb bez nutnosti zásadních zásahů do podoby zákona.

Mýtus o vlivu státu na územní plánování

Relativně nedávno se v českém veřejném prostoru začal objevovat nový mýtus týkající se přílišného vlivu státu na územní plánování. Přitom každý, kdo se o územní plánování, byť jen okrajově zajímá, ví, že v rámci tvorby územního plánu zejména menších obcí jsou často za stavební pozemky vymezena pole členů zastupitelstva či jejich příbuzných. Tento prostý argument sám o sobě tento mýtus do značné míry vyvrací. Je třeba připomenout, že územní plán zadává zastupitelstvo obce. Autorizovaná osoba jako obcí zvolený zpracovatel pak vytvoří návrh, který v maximální možné míře respektuje přání

chleboďárce. Věc pak projednává pořizovatel jako zaměstnanec úřadu obce s rozšířenou působností, který je v této oblasti proškolen a má zkoušku odborné způsobilosti. Dohlíží zejména na to, že jsou respektována stanoviska dotčených orgánů a měl by být garantem zákonnosti celého procesu.

Toto nastavení ale nezabránilo vzniku ustanovení § 26, který v odstavci 2 stanoví, že obce v samostatné působnosti zpracovávají a pořizují územně plánovací dokumentace (přitom nelogicky má pořizování na jejich žádost zajišťovat státní správa – Úřad rozvoje území – § 47 odst. 2 novely). Tímto došlo k nereflexování skutečného stavu a dalších reálných a vážných problémů českého stavebního práva. Hlavním problémem je absence funkční úpravy regulačního plánu, která v praxi citelně chybí; regulační plány jsou nahrazovány územními studiemi, které slouží jako kvazi regulační plány. Právní rozdíl mezi regulačním plánem a územní studií je totiž ten, že zatímco regulační plán je územně plánovací dokumentací a je tedy závazný, jakož jsou pro jeho pořízení také stanovena jednoznačná věcná a procesní pravidla, tak územní studie je jen nezávazný územně plánovací podklad, který se vlastně ani veřejně schvalovat nemusí.

V praxi stavebních úřadů se však v mnoha případech při absenci regulačních řádů sahá k autoritě územních studií a výsledkem jsou stavební rozhodnutí o rozsáhlých stavbách, které vytvářejí obrovské nerovnováhy v rozvoji území nad nimiž „zůstává rozum stát“. Toto „vypnutí transparentního územního plánování“ je výsledkem postupu, kdy se v územním plánu rozvoj území podmíní zpracováním územní studie, a tím se rezignuje na stanovení vyvážených parametrů pro rozvoj daného území. Následná územní studie pak otevírá stavidla pro lidovou tvořivost a parciální zájmy v území, aniž by měl občan možnosti být účasten procesu na jeho pořízení a právo vznášet námítky či jiné podněty, kterými by měl úřad povinnost se zabývat a které by případně i podléhaly i soudnímu přezkumu.

Problém v praxi navíc spočívá v rozdílné úrovni zpracovávání územně plánovacích dokumentací, kdy některé mají vynikající úroveň, některé tvoří spíše umělecky založené osobnosti s vrozeným odporem k požadavkům legislativy. To činí v praxi problém při práci s územně plánovacími dokumenty při konkrétním rozhodování. Cestou správným směrem by měl být jednotný standard, který do anarchie v této oblasti trochu silově vnášel řád, aby byl s velkou slávou opět byť částečně zrušen. V rámci pořizování územně plánovací dokumentace je třeba totiž vždy skloubit pohled urbanisty a právní stránku věci.

Jaké tedy jsou opravdové slabiny systému povolování staveb v České republice?

První podstatnou slabinou systému je, že v důsledku přílišné rozdrobenosti soustavy stavebních úřadů v Česku existuje přes polovinu úřadů, které realizují jen asi 14 % z celkového počtu agendy, tedy jsou nevytížené. Přílišná rozdrobenost soustavy způsobuje velké množství úřadů o 1–2 úřednících, kde je

Územně plánovací dokumentace nemohou být volnou umělecko-literární disciplínou. Do tvorby územního plánu a jeho následné právní vymahatelnosti se logicky musí promítnout právní pojmosloví a požadavky rozhodovací praxe, jinak se tyto závazné dokumenty stávají nesrozumitelnými, rozpornými, nejasnými a podobně. Tomu se zákonodárci podařilo úspěšně zabránit. V současnosti obrazně řečeno vyhráli urbanisté a je logicky otázka, zda vítězí veřejný zájem a ochrana práv dotčených osob?

Pořizování územního plánu je totiž relativně náročný proces a navíc jsou kladeny zvýšené nároky na odůvodňování opatření obecné povahy. S tím souvisí i relativně nízká úspěšnost pořizovatelů územních plánů v rámci soudních přezkumů. Logicky by se nabízelo, že zákonodárce bude mít snahu personálně posílit orgány územního plánování také o právně kvalifikované lidi a hledat cesty, jak odborně úřady územního plánování posílit. Ve jménu mýtu o vlivu státu na územní plánování, který v praxi probíhá pouze tím, že úředník musí mít zkoušku odborné způsobilosti a je na projednávání územního plánu proškolen, byl z procesu pořizování územního plánu vyhozen článek, který hlídal zákonnost. Nezbyvá tedy než zákonodárci doporučit, aby v horizontu 5 let provedl objektivní analýzu úspěšnosti přezkumu opatření obecné povahy a vůbec trendu kvality územně plánovacích dokumentací v praxi a jeho institucionální zajištění.

Kromě výše uvedeného v procesu pořizování územně plánovací dokumentace dochází k bezprecedentnímu oslabení pozice tzv. dotčených orgánů, které hájí veřejné zájmy obsažené ve zvláštních právních předpisech. Trochu s nadsázkou řečeno urbanisté zapomínají, že jsou součástí státu, kde platí právní řád, nad který nelze právo na samosprávu nadřadit. Za tuto hranici zákonnosti se novela na úseku územního plánování posouvá. Posílení role samospráv v tom smyslu, že se nemusí ohlížet na zákony, je cesta špatným směrem.

Velká města nejsou městskými státy, právo tvořit vlastní právní předpisy sice posiluje jejich autonomii, nicméně spolu se zrušením jednotného standardu územně plánovacích dokumentací se nelze zbavit dojmu, že cílem je atomizace směřující k chaosu. Již dnes má podstatná část projektantů a úředníků problém vnímat časté legislativní změny. Představa, že budou muset projektanti studovat u každého sídla odlišné požadavky na výstavbu není šťastná. Zákonodárce by měl jít cestou jasnosti pravidel, která jsou v praxi aplikovatelná.

To by se nedotklo paradoxně 90 % populace, protože by se odbouraly malé a nevytížené stavební úřady. V tomto bodu jde navržená rekodifikace stavebního práva v Česku správným směrem.

Druhou podstatnou slabinou systému je malá úspěšnost v odvolacích řízeních a soudních přezkumech. Cca 50 % rozhodnutí rušily za staré právní úpravy odvolací správní orgány a cca 60 % z potvrzených rozhodnutí v odvolacím řízení bylo zrušeno v rámci správního soudnictví. Tento problém částečně vyřešil princip apelace v odvolacích řízeních. Nicméně hlavní problém zvýšení kvality těchto řízení spočívá v rovině personální. Odvolací řízení, řízení o odstranění stavby, výkony rozhodnutí, přestupkové řízení na tomto úseku vyžadují již právně vzdělané úředníky. V soustavě 205 úřadů obcí tento problém řešitelný je. Podstatou této slabiny je absence manažerského řízení lidských zdrojů soustavy. Dodatečných 500 právně vzdělaných úředníků může v tomto smyslu dramaticky změnit poměry soustavy.

Třetí podstatnou slabinou jsou konstantní změny na úseku stavebního práva. Úředníci se musí učit stále nové právní předpisy a jejich změny, což vede k situaci, kdy není možné, aby se ustálila rozhodovací praxe. Důsledkem je větší právní nejistota a větší počet právních sporů. Žádoucí by bylo odstranit klíčové nedostatky s inspirací mezinárodní dobrou praxí a alespoň na 10 let zanechat experimentů o kvazi urychlování povolování

staveb v Česku. Jakkoliv je zavedení čisté státní správy za daných podmínek soustavy správný krok, existuje zde vysoká míra pravděpodobnosti, že pokud zvolené řešení nemá podporu opozice, po dalším volebním období nastane další změna. Přijaté řešení soustavy by mělo být navrženo s perspektivou přesahující jedno volební období.

Čtvrtou slabinou je pokles hmotněprávních podmínek povolování staveb pod standardy obvyklé v našem civilizačním okruhu, jak shora uvedeno. Standardy může být užitečné minimálně v základních parametrech vrátit na úroveň před 1. červencem 2024 a věc podrobit seriózní diskusi. Další „ekonomizace“ požadavků na přání developerů je vzpomínkou na expertizu KBV, jejíž důsledky na panoramatech řady měst počítujeme dodnes.

Pátou slabinou je absence alespoň fakultativního „územního řízení“ u velkých průmyslových a infrastrukturních staveb s výjimkou těch, které podléhají zákonu o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury. To ale lze nahradit současným rámcovým povolením.

Šestou slabinou je absence funkční digitalizace stavebního řízení, od které nelze očekávat spásu, ale alespoň vstup do 21. století. Absence funkční digitalizace neumožňuje rychlou a efektivní komunikaci stavebníků, projektantů a dotčených orgánů se stavebním úřadem.

Jako v Kocourkově aneb jeden z mnoha skutečných případů nepromyšleného zavádění a následného stejně nepromyšleného rušení nových legislativních nástrojů

Tento příklad je zařazen pro pochopení toho, jak nesystematicky a nahodile snahy po urychlování v našem právním a institucionálním prostředí probíhají. Nejprve se v roce 2018 zavedl nový legislativní nástroj – územní stanovisko, pro které ale stavebně-správní soustava neměla lidské zdroje a pro které, bez dalších účinných opatření ani s ohledem na 2% nezaměstnanost té doby mít nemohla. Když se pak soustava s nárazem vyrovnala a stanovisko se ukázalo být užitečným a fungujícím nástrojem, bylo bez vysvětlení k 1. červenci 2024 nepromyšleně zrušeno.

Závazná stanoviska orgánu územního plánování byla logickým krokem, protože v územním plánování převládl trend tvorby územních plánů, ve kterých se s jistotou jen těžko lze orientovat. To je samo o sobě složitější problém, protože jejich tvůrci nemají často ponětí o rozhodovací praxi a právním rámci, pro který je vytvářejí. Současně se vědělo, že pracovníci stavebních úřadů územní plány vykládali velmi nekvalitně, a tím narušovali právní jistotu, neboť stejný záměr, pokud byl posuzován různými referenty odlišně, ne vždy znamenal v konkrétním případě identický výsledek.

Volně formulované „územní plány a nejasná pravidla z nich vyplývající bohužel vytvářejí prostor pro selektivní rozhodování i spory, které zatěžují české správní orgány, zejména odvolací, a často i soustavu správního soudnictví. V důsledku toho tedy Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) navrhlo vznik závazného stanoviska orgánu územního plánování s očekáváním, že úředníci, kteří tyto územní plány projednávají, jsou v tomto smyslu odborně na vyšší úrovni. Není bez významu, že původně zamýšlený institut „předčítačů“ územně plánovací

dokumentace pro speciální stavební úřady, které se na základě licitace tehdejšího premiéra staly příslušnými ke společnému povolení souboru staveb s hlavní speciální stavbou, byl následně rozšířen i na obecné stavby. Úmysl dobrý, ale organizačně nedomyšlený. Po 1. lednu 2018 se totiž ukázalo, že se pro tuto novou agendu nezajistilo personální obsazení příslušných orgánů, což následně vedlo k paralýze povolování staveb leckde až na dva roky.

Samotné zavedení závazných stanovisek orgánů územního plánování tedy bylo pozitivní, „dáběl v detailu“ byl ale ve správě a řízení (governance). Úmysl zákonodárce nebyl doprovázen opatřeními na exekutivní úrovni. Pokud by se totiž při takové legislativní práci připravil současně kvalitní registr rizik a plán na jejich zmírnění, jak je zvykem u každého většího projektu či transformační změny v soukromém sektoru, muselo by se toto riziko identifikovat a adekvátně řídit. Bohužel ve veřejné správě se takto většinou nepostupuje a výsledkem jsou „úzká hrdla“ tohoto typu.



Právní analýza 13. novely nového stavebního zákona. Opravdu není čas ztrácet čas?

Nejnovější podoba nového stavebního zákona, která byla na konci ledna projednána Poslaneckou sněmovnou, nejenže neřeší většinu dosavadních problémů stavební praxe, ale vytváří i problémy zcela nové. V tomto článku analyzujeme možné dopady právě navrhovaných změn.



JUDr. Eva Kuzmová

členka legislativní komise ČKAIT

Máme tu novou vládu, nové složení Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR a s nimi novou zákonodárnou iniciativu. Skupina poslanců Andreje Babiše, Karla Havlíčka, Tomia Okamury, Petra Macinky, Aleny Schillerové, Zuzany Schwarz Bařtipánové (Mrázové), Borise Štastného, Vojtěcha Krnavského a Marie Pošarové předložila v pátek 12. prosince 2025 sněmovně tisk 67/0, což je návrh velmi rozsáhlé novely nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen NSZ). Původně se proslýchalo, že půjde o zcela nový zákon, nakonec byla tato změna předložena ve formě již 13. novely platného a účinného zákona. Tisk 67/0, který má několik set stran a mění nejen NSZ, ale i 42 dalších zákonů, nebude projednáván běžným legislativním procesem a nepovede se k němu žádné připomínkové řízení.

Tento návrh byl zaslán i vládě, která k němu vyjádřila souhlasné stanovisko. Cílem nové vlády je přijmout novelu do konce června letošního roku s nabytím účinnosti od 1. července 2026. Vznik kompletní státní stavební správy, která bude plně postupovat podle této novely, je plánován k 1. lednu 2027.

Vláda ČR ve druhé polovině ledna 2026 také zřídila novou pozici vládního zmocněnce pro stavební zákon. Vládní zmocněnkyní byla jmenována Ing. Hana Landová, dosavadní předsedkyně

sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory, v níž vedla tým, jenž je autorem znění nového stavebního zákona přijatého v létě 2021. Její předchozí profesní činnost byla úzce spojena s řadou developerských společností.

Podle důvodové zprávy musí změna nastat co nejdříve

Podle důvodové zprávy, která je součástí tisku 67/0, je tato 13. novela NSZ předkládána především z důvodu potřeby řešení přetrvávajícího neuspokojivého stavu v oblasti územního plánování, povolování staveb a výstavby. Tento stav je údajně jednou ze zásadních příčin dlouhodobé „krize bydlení“ v České republice, tedy rostoucích cen nemovitostí i nájmu a s tím spojené špatné dostupnosti bydlení zejména pro mladou generaci.

Důvodová zpráva dále uvádí, že z praktického hlediska stavební řízení trpí nefunkčností digitalizace stavební agendy a přetrvávajícími průtahy a frustrací úředníků i odborné a široké veřejnosti, což snižuje potenciál rozvoje celé ČR. Na základě těchto proklamací nelze jinak, než nabýt dojmu, že rychlé přijetí předkládaného návrhu novely nás má všechny „spasit“. Je tomu ale skutečně tak? Není rychlost a množství navrhovaných změn přece jen příliš překotné? Co vše je vlastně předmětem této úpravy?

Vznik jednotné státní stavební správy – cesta do stanoveného cíle je velmi nedotažená a rychlá. I probíhající řízení se mají od 1. ledna 2027 přesunout na nově vytvářenou síť státních úřadů!

Navrhovaná novela jako výchozí předpoklad svého úspěchu počítá se vznikem jednotné soustavy stavebních úřadů jako orgánů státu. Podle § 30 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ budou působnost ve věcech stavebního řádu vykonávat stavební úřady, kterými jsou úřady rozvoje území, jiné stavební úřady a autorizovaný inspektor. Soustavu úřadů rozvoje území má tvořit Úřad rozvoje území, úřady rozvoje území kraje a jejich územní pracoviště.

Komentář:

Určitě je dobré pokusit se překlenout současnou roztržku stavební správy (nyní cca 600 samostatných stavebních úřadů) se zajištěním jednotné metodiky s tím, že nástup plné digitalizace stavební agendy byl posunut k 1. lednu 2031 (integraci dotčených orgánů se budeme věnovat níže).

Nicméně změna navrhovaná novelou zůstává nedotažená, neboť jak je dále popsáno, finální počet územních pracovišť úřadů rozvoje území kraje může být mnohem větší než jen čistě 205 úřadů v sídlech ORP. Navíc, provedení této změny se zdá být překotně rychlé. (Nejen) úředníci na stávajících úřadech jsou frustrováni z neustálých změn stavebního zákona (NSZ má za necelých pět let své existence již celkem 12 novel) i dalších souvisejících předpisů. Sotva se metodikou překlenou určité výkladové problémy a rozpory zákona, už je tu nové znění a s ním spojené nové problémy, což bohužel platí i pro navrhovanou 13. novelu NSZ.

Ano, novela předpokládá navýšení odměny úředníků, kteří přejdou pod státní stavební správu, o 10 %, na druhé straně však na ně bude dopadat služební zákon, který se také poměrně tvrdě novelizuje, což může mnohé odradit. Navrhovaná 13. novela je navíc svým rozsahem opravdu obrovská, v intencích téměř nového zákona. Má se však podle ní začít postupovat velmi brzy, a to i v rozjetých řízeních. Bude opravdu dostatečný počet motivovaných, proškolených úředníků, aby přechod pod státní stavební správu (a s tím spojené integrace dotčených orgánů) byl, pokud možno, bezproblémový a nezpůsobil chaos a další průtahy v řízení?

Úřad rozvoje území – prvním ředitelem bude současný ředitel DESÚ

Úřad rozvoje území (Úřad) jako ústřední orgán státní správy pro územní plánování, povolování staveb a vyvlastnění má vzniknout spojením úřadů Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu (DESÚ). V čele Úřadu bude předseda s funkčním obdobím 6 let, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj s tím, že prvním předsedou Úřadu se podle přechodných ustanovení stane dosavadní ředitel DESÚ s funkčním obdobím 2 let.

Úřad má být nadřízeným správním orgánem úřadů rozvoje kraje a dále **má podle § 32 odst. 2 písm. h) a i) ve znění navrhovaném novelou NSZ vykonávat působnost stavebního úřadu (tedy úřadu 1. instance) ve věcech vyhrazených**

a s nimi souvisejících staveb a vydávat rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení. Nově se vyhrazenou stavbou stává i stavba pro hromadné bydlení, kterou tedy bude také řešit přímo Úřad. K těmto stavbám ještě podrobněji níže.

Úřad začne podle této novely postupovat hned od plánovaného nabytí její účinnosti, tj. **od 1. července 2026**, přičemž s ohledem na absenci přechodných ustanovení tak bude od tohoto data dokončovat i rozjetá řízení, která jsou doposud vedená DESÚ, podle nové právní úpravy.

Úřady rozvoje území kraje mají plně fungovat již od 1. ledna 2027

Podle navrhované novely NSZ má pod Úřadem vzniknout **14 úřadů rozvoje území kraje v sídlech krajů a hlavního města Prahy**.

Ty jsou nadřízenými správními orgány svých územních pracovišť a mají podle § 33 ve znění podle navrhované novely NSZ vykonávat **působnost stavebního úřadu (tedy úřadu 1. instance) ve věcech záměrů EIA, u kterých nevykonává působnost Úřad nebo jiný stavební úřad** (Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti), a dále vydávat rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu, včetně staveb souvisejících.

Oproti stávající úpravě byl tedy zmenšen rozsah působnosti „krajského stavebního úřadu“ v 1. instanci, tyto již nebudou řešit silnice I. třídy, výroby z obnovitelných zdrojů energie neuvedených v příloze č. 3 k NSZ, vyjmenovaných vodních děl a další stavby nyní uvedené v § 34 odst. 1 NSZ, tyto stavby budou nově v kompetenci „obecních stavebních úřadů“, pokud by nešlo o stavbu související s vyhrazenou stavbou, kterou bude řešit Úřad.

Působnost úřadů rozvoje území kraje má podle přechodných ustanovení novely vzniknout **k 1. lednu 2027** (přesně 6 měsíců od účinnosti této novely), k tomuto datu zanikají krajské stavební úřady a jejich působnost přechází od 1. ledna 2027 na příslušné úřady rozvoje území kraje. Rozjetá řízení, která budou vedená k 30. červnu 2026 krajským stavebním úřadem, budou od 1. července vedena i dále podle dosavadních předpisů a podle § 311 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ (povolení, které se podle NSZ vydává jako první úkon v řízení obsahuje pouze výrok, nelze se proti němu odvolat a jsou u něj zkráceny lhůty pro vedení přezkumného řízení).

Od 1. ledna 2027 tato rozjetá řízení převezme, dokončí nebo nahradí příslušný úřad rozvoje území kraje, a to platí i pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na úřady rozvoje území kraje. A aby to bylo ještě zamotanější, tato rozjetá řízení budou úřady rozvoje území kraje od 1. ledna 2027 dokončovat s ohledem na absenci přechodných ustanovení již podle nové právní úpravy.

Územní pracoviště úřadu rozvoje území kraje mají být také plně funkční jen šest měsíců po schválení zákona!

Pod úřady rozvoje území kraje mají vzniknout územní pracoviště, a to v obcích s rozšířenou působností (ORP). Má se tedy jednat o **205 územních pracovišť v sídlech ORP**. Nicméně, tento počet nemusí být konečný, protože úřad rozvoje území kraje může zřídit **územní pracoviště i v jiných obcích, je-li to potřebné**.

Podle § 34 ve znění navrhovaném novelou NSZ mají tato územní pracoviště **vykonávat působnost stavebního úřadu (úřadu 1. instance) ve věcech záměrů, u kterých nevykonává působnost Úřad, úřad rozvoje území kraje nebo jiný stavební úřad**. „Obecní stavební úřady“ tedy budou povolovat větší rozsah staveb než doposud.

Integrace většiny dotčených orgánů pod státní stavební správu znamená, že dotčené orgány již nebudou vydávat závazná stanoviska. Ta jsou zachována jen ojediněle. I závazné stanovisko HZS se změní jen na vyjádření

Dalším klíčovým prvkem, se kterým navrhovaná novela počítá, je integrace kompetence většiny dotčených orgánů pod státní stavební správu. Jak uvádí důvodová zpráva, spolu s přechodem kompetencí na státní stavební správu dojde k přesunu odborných pracovníků z dosavadních dotčených orgánů na příslušné stavební úřady.

Tím bude podle důvodové zprávy zajištěno, že posuzování jednotlivých veřejných zájmů (ochrana přírody, vodní hospodářství, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana veřejného zdraví apod.) budou i nadále provádět stejní odborníci se specializovanými znalostmi v příslušných oblastech.

I zde se dá ale hned podotknout, zda budou mít odborní pracovníci dostatečnou motivaci k takovému přesunu a jestli tak ambiciózní projekt bude skutečně personálně naplněn, jak již bylo výše popsáno u pracovníků stavebních úřadů.

Navrhovanou změnou dochází **každopádně ke zrušení většiny závazných stanovisek dotčených orgánů v řízeních podle stavebního zákona (mj. i závazného stanoviska JES) a k integraci posuzování jimi chráněných veřejných zájmů do řízení před stavebním úřadem. Pouze v ojedinělých případech je vydáváno podkladové (nezávazné) vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu.**

Komentář:

Je zřejmé, že striktní trvání na dodržování ochrany jednoho veřejného zájmu při nenarušení dalších může ve výstavbě

I zde platí, že **působnost územních pracovišť** má podle přechodných ustanovení novely **vzniknout k 1. lednu 2027** (přesně 6 měsíců od účinnosti této novely), k tomuto datu zanikají obecní stavební úřady a jejich působnost přechází od 1. ledna 2027 na příslušná územní pracoviště. Rozjetá řízení, která budou k 30. červnu 2026 vedená obecním stavebním úřadem, budou od 1. července vedena i dále podle dosavadních předpisů a podle § 311 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ. Od 1. ledna 2027 tato rozjetá řízení převezme, dokončí nebo nahradí příslušné územní pracoviště, a to platí i pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na úřady rozvoje území kraje. I zde platí, že tato rozjetá řízení budou územní pracoviště od 1. ledna 2027 dokončovat s ohledem na absenci přechodných ustanovení již podle nové právní úpravy.

Metodická činnost

Pozitivní je to, že se navrhovaná novela NSZ snaží zajistit **jednotné metodické vedení**, po kterém ČKAIT již delší dobu volá. Navrhované znění § 31 NSZ totiž počítá s tím, že jiné ústřední orgány státní správy v rámci své působnosti metodicky podporují výkon působnosti Úřadu v oblastech, ve kterých stavební úřady rozhodují o věcech v působnosti jiných ústředních orgánů státní správy.

způsobit mnohé problémové situace, ale na druhou stranu by tato ochrana zcela jistě neměla být bagatelizována. Smyslem stavebního zákona jakožto veřejnoprávního předpisu má být právě ochrana veřejných zájmů (mj. i života, zdraví), na kterou by měl stavební úřad dohlížet, a to i prostřednictvím řádně stanoveného rozsahu dokumentace pro povolení stavby odpovídající jejímu druhu a významu. Smyslem by tedy jistě nemělo být to, aby se stavby jen bezvýhradně povolovaly (dokonce s možností odchýlení se od územního plánu či požadavků na výstavbu – viz níže), jaký může novela budit dojem v tom, co je vlastně „psáno mezi řádky“.

Pokud při posouzení návrhu stavby dotčenými orgány a stavebním úřadem postačí volit nejmínějšší prostředky k ochraně veřejných zájmů, aby byly zachovány přínosy (aniž vlastně víme, koho či čeho), logicky se tím ještě více zvyšuje odpovědnost projektanta jako autorizované osoby za jím zpracovanou projektovou dokumentaci garantující, že stavba je bezpečná a ochrana veřejných zájmů je skutečně dostatečně zajištěna. Tím spíše, že § 162 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ výslovně stanoví, že projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace s právními předpisy.

Problémy:

A. Stavebník si tedy nebude moci oficiálně předjednat posouzení záměru s dotčeným orgánem před vlastním podáním žádosti na stavební úřad, ale bude se muset spoléhat na případné neformální přísliby či předběžnou informaci. Oficiální posouzení veřejných zájmů stavebník obdrží až ve výsledném rozhodnutí podle hesla „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“. Stavebník musí na stavební úřad podat již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru, a to společně s podáním žádosti o povolení záměru, a prostřednictvím *portálu stavebníka* ji musí vložit do evidence elektronických dokumentací.

B. Navrhovaná novela také přináší princip nárokovosti povolení záměru, i kdyby narážel na ochranu veřejných zájmů. Stavební úřad bude muset v případě zamítnutí žádosti o povolení záměru odůvodnit, proč není možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.

C. Kdo bude řešit případné rozpory v ochraně veřejných zájmů? Navrhovaná novela na to jednoznačnou odpověď nedává, což může přinést další spory.

Kdo a jak se bude ke stavebním záměrům vyjadřovat?

A. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, které se plně integrují do rozhodnutí stavebního úřadu

- **závazné stanovisko podle zákona o státní památkové péči podle § 14 pro záměr v památkové zóně, ochranném pásmu nemovité kulturní památky nebo nemovité národní kulturní památky**
- **závazná stanoviska a rozhodnutí podle zákona o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), mimo zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, ptačí oblastí, vojenské újezdy, mj.:**
 - souhlas k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce (§ 4 odst. 2)
 - stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků (§ 5b odst. 1)
 - povolení kácení dřevin (§ 8 odst. 1)
 - uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1)
 - výjimka ze zákazů stanovených pro jeskyně (§ 10 odst. 2),
 - souhlas k umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz (§ 12 odst. 2)
 - vydání souhlasu ke stanoveným činnostem v ochranných pásmech památných stromů podle (§ 46 odst. 3)
 - povolení výjimky ze zákazů u památných stromů (§ 56 odst. 1)
 - zrušení ochrany památného stromu (§ 46 odst. 4)
 - povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a zvláště chráněných druhů živočichů (§ 56)

- vydání souhlasu ke zřizování nebo rušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin mimo zastavitelná území obcí (§ 63 odst. 1)

• **závazná stanoviska podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF)**

- souhlas pro záměr agrovoltaické výroby elektřiny (§ 8a odst. 2)
- souhlas se záměrem realizace rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže nebo opatření potřebná k zajišťování zemědělské výroby (§ 8b odst. 2)
- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)

• **závazná stanoviska podle lesního zákona**

- souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- závazné stanovisko k dotčení lesních pozemků mimo národní parky (NP) (§ 14 odst. 2)
- rozhodnutí o odnětí/omezení lesních pozemků mimo NP (§ 16 odst. 1)

• **závazné stanovisko podle § 77 zákona o ochraně veřejného zdraví pro posouzení dotčených zájmů chráněných tímto zákonem a zvláštních právních předpisů včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik**

• **závazná stanoviska podle vodního zákona**

- povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami (§ 8)
- povolení k vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky nebo prioritní nebezpečné látky (§ 16 odst. 1)
- souhlas ke stavbám, které mohou ovlivnit vodní poměry (§ 17 odst. 1)
- výjimka pro zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody (§ 23a odst. 8)
- ochranná pásma vodních zdrojů (§ 30)
- manipulační řády vodních děl (§ 59 odst. 3)

• **vyjádření a stanoviska podle zákona o pohřebnictví**

- vyjádření ke zřízení neveřejného pohřebiště (§ 3 odst. 4)
- stanovisko ke zřízení krematoria (§ 12)
- stanovisko vodoprávního úřadu pro veřejné pohřebiště (§ 17 odst. 2)
- stanovisko krajské hygienické stanice pro veřejné pohřebiště (§ 17 odst. 2)

• **závazná stanoviska podle zákona o prevenci závažných havárií**

- závazné stanovisko ke stanovení podmínek pro umístění nového objektu a jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí (§ 49 odst. 3)
- závazné stanovisko pro záměry umístěné v dosahu havarijních projevů (§ 49 odst. 4)

- **závazná stanoviska a vyjádření podle zákona o odpadech**

- závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. a)]
- vyjádření ke změně dokončené stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. b)]

Komentář: co je třeba si uvědomit v souvislosti s integrací dotčených orgánů

V těchto případech tedy nebude vydáván žádný samostatný podkladový akt a rozhodnutí vydaná úřadem rozvoje území budou nahrazovat uvedená rozhodnutí či závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů. Úřad rozvoje území stanoví za dotčené orgány v těchto řízeních podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy. De facto půjde o to, že příslušný odborný pracovník, který bude integrován do stavebního úřadu, si přímo ve výsledném rozhodnutí napíše „svůj odstavec“ o ochraně jím chráněného veřejného zájmu.

Na takovéto posouzení ochrany veřejných zájmů, které bude integrováno do činnosti stavebního úřadu, nebudou dopadat procesní ustanovení podle § 175 a násl. NSZ. Tedy ani ustanovení o lhůtách pro jejich vydání či případné fikci souhlasného závazného stanoviska či vyjádření bez podmínek, které může nastat pouze u neintegrováných podkladových aktů. Zde budou platit pouze lhůty pro vydání výsledného rozhodnutí ve věci podle § 196 NSZ.

Nebude zde ani možné využít navrhovaný § 177 odst. 1 NSZ o tom, že žádost o vydání vyjádření či závazného stanoviska má obsahovat kromě obecných náležitostí podle správního řádu dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, neboť jsou-li uvedené úkony integrovány přímo do výsledného rozhodnutí stavebního úřadu, bude stejně potřeba, aby **žadatel na stavební úřad podal již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru a vložil ji nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru prostřednictvím portálu stavebníka do evidence elektronických dokumentací.**

Stavebník si tedy nebude moci u těchto podkladových aktů (a že jich nebude málo, z těch základních jsou integrovány téměř všechny) oficiálně předjednat a domluvit se na posouzení záměru s dotčeným orgánem (zde rozuměno integrovaným odborným pracovníkem) před vlastním podáním žádosti na stavební úřad, ale bude se muset spoléhat na případné neformální přísliby či předběžnou informaci poskytnutou stavebním úřadem na základě jeho žádosti ve smyslu § 174 NSZ (na niž je však i podle dosavadní praxe obvykle odpovídáno velmi obecně). **Oficiální posouzení těchto veřejných zájmů tak stavebník obdrží až ve výsledném rozhodnutí podle hesla „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“.**

B. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, u nichž dochází ke změnám jejich právní formy

- **závazné stanovisko podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně k posuzování stavební dokumentace a dodržení podmínek požární bezpečnosti se mění na vyjádření**
- **společné rozhodnutí podle ZOPK pro záměr, jehož část se nachází ve ZCHÚ, EVL anebo ptačí oblasti, se mění na společné závazné stanovisko (§ 83 odst. 9)**
- **závazný posudek Státní veterinární správy podle § 56 veterinárního zákona pro stavbu nebo zařízení, v nichž budou provozovány podniky, závody, popřípadě jiná zařízení, která podléhají schválení a registraci, se mění na vyjádření**
- **závazná stanoviska podle zákona o ochraně ovzduší se mění na vyjádření**
 - závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 [§ 11 odst. 2 písm. b)]
 - závazné stanovisko k povolení záměru dálnice nebo silnice I. třídy [§ 11 odst. 2 písm. d)]
- **závazná stanoviska dotčených orgánů při posuzování zralosti projektů společného zájmu energetické infrastruktury se mění na vyjádření**

C. Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, která zůstávají ponechána (příklady)

- **závazné stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro záměry, které podléhají posuzování vlivů**
- **závazné stanovisko pro úpravy kulturní památky, národní kulturní památky a stavby v památkových rezervacích podle § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči**
- **závazná stanoviska, vyjádření a rozhodnutí v případě záměrů ve zvláštním režimu, na něž se uplatňují speciální předpisy, například:**
 - vyjádření Úřadu pro jadernou bezpečnost podle § 228 odst. 1 zákona č. 263/2016 Sb., atomového zákona, ke stavbě nacházející se v areálu jaderného zařízení, není-li součástí jaderného zařízení nebo samostatným jaderným zařízením nebo stavbě dopravní nebo technické infrastruktury nacházející se vně areálu jaderného zařízení s možným vlivem na jadernou bezpečnost, radiační ochranu, technickou bezpečnost, monitorování radiační situace, zvládání radiační mimořádné události nebo zabezpečení jaderného zařízení
 - vyjádření Ministerstva zdravotnictví k záměru využívání přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody podle § 13 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona
 - souhlas Úřadu pro civilní letectví pro záměr v ochranných pásmech leteckých staveb podle § 40 odst. 2 a souhlas Úřadu pro civilní letectví a Ministerstva obrany ČR pro stavby nebo zařízení vysoké 75 m a více nad terénem a stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají

75 m a výše nad okolní krajinu podle § 41 odst. 1 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

- vyjádření krajského úřadu k povolení záměru v území se zvláštními podmínkami geologické stavby, zejména s předpokládanými ložisky nerostů nebo se zvlášť nepříznivými inženýrskogeologickými poměry podle § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- „provozní“ povolení, například integrované povolení podle § 13 zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, povolení provozu stacionárního zdroje podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, povolení provozu zařízení určeného pro nakládání s odpady podle § 21 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech

Komentář: stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí

Tyto podkladové akty (ad B. a C.) budou i nadále vydávány dotčenými orgány samostatně a pouze na tyto akty dopadá procesní právní úprava v dílu 2 hlavy II části šesté NSZ (včetně lhůt pro jejich vydání, možné fikce atd.).

Ochrana veřejných zájmů – je nová úprava v pořádku?

Podle § 1 odst. 3 ve znění navrhovaném novelou NSZ má být účelem tohoto zákona zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro bydlení, práci a život lidí, udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.

Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství a veřejné infrastruktury nebo nepovolit záměr půjde jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.

Na to navazuje § 1a odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ, který uvádí, že úřady rozvoje území zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení

jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona. Uplatňování požadavku ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů a k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku.

Podle § 2 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ platí, že **dotčené orgány** uplatňují stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona pouze **v mezích své působnosti** a činí tak **co nejdříve a v nejranější fázi**, kdy je to možné; přitom uplatňují **nejmírnější prostředky**, které jsou dostatečné k ochraně jimi chráněného veřejného zájmu.

Zmatečně pak může působit i navrhované **řešení rozporů těchto zájmů**. Nové ustanovení § 1a odst. 2 NSZ uvádí, že v případě rozporu zájmů úřad rozvoje území porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy (koho či čeho vlastně, stavebníka, developera?), limitní hodnoty stanovené právními předpisy a výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem a oprávněnými zájmy osob. Podle důvodové zprávy je primární, aby úřad rozvoje území řešil rozporné situace sám a samostatně poměřil jednotlivé aspekty.

Proti tomu pak stojí § 18 odst. 2 ve znění navrhované novely NSZ, který řeší projednání vydaných výstupů s dotčenými orgány (tedy těmi, jejichž kompetence nebudou integrovány do činnosti stavebního úřadu). Pokud by ani postupem podle tohoto ustanovení nedošlo k odstranění rozporů mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, případně mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle řešení rozporů, jak jej upravuje správní řád, který předpokládá dokonce i možnost finálního řešení rozporu vládou.

Komentář: řešení rozporů veřejných zájmů

Jak to tedy je? Kdo má skutečně řešit případné rozpory v ochraně veřejných zájmů, sám stavební úřad podle § 1a odst. 2 NSZ, či má v případě přetrvávajícího rozporu s odkazem na § 18 odst. 3 tohoto zákona nastoupit procesní postup podle správního řádu? Kde je dána hranice pro rozlišení těchto situací? Navrhovaná novela na to jednoznačnou odpověď nedává, což může přinést další problémy.

Mění se rozdělení staveb a požadavky kladené na stavby pro bydlení

Novela přináší úpravy výčtu drobných, jednoduchých a vyhrazených staveb, což bude mít vliv i na vymezení staveb ostatních. Základní systém rozdělení na 4 kategorie staveb zůstává následující:

- drobné (příloha č. 1 k NSZ)
- jednoduché (příloha č. 2 k NSZ)
- vyhrazené (příloha č. 3 k NSZ)
- ostatní (stavby, které nejsou uvedené v žádné ze zmíněných příloh)

Drobné stavby – kladem je zpřesnění definice pozemku u menších staveb pro bydlení, záporom je zavádění zmatečného pojmu „jiné ostatní stavby“

U drobných staveb nevyžadujících povolení dochází např. k předdefinování pojmu pozemek rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci na **pozemek zázemí domu**, který je nově definován v § 12 písm. c) navrhovaného znění NSZ jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami, které mají určující funkci v tomto souvislém celku.

De facto tedy došlo k přejmenování zastavěného stavebního pozemku na pozemek zázemí domu. S tímto počítají i přechodná ustanovení třinácté novely NSZ, která uvádějí, že tam, kde dosavadní právní předpisy používají pojmy zastavěný stavební pozemek a pozemek rodinného domu, rozumí se tím pozemek zázemí domu.

Pozemek rodinného domu nebyl doposud nikde definován a bylo pak obtížnější vymezit, co tedy vlastně vše spadá pod drobnou stavbu uvedenou pod body 1. a 2. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ, které tento termín používaly. Navrhované nové znění je tedy v tomto ohledu přehlednější, když zmíněné drobné stavby nevyžadující povolení stavebního úřadu vymezuje následovně:

1. *stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku zázemí domu, 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 zázemí domu,*
2. *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku zázemí domu v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemků.*

Podle navrhované novely NSZ dochází k **zjednodušení režimu u dočasných staveb** bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky. Tyto stavby uvedené pod bodem 6, písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ nebudou vyžadovat povolení stavebního úřadu, pokud **jejich umístění nepřesáhne namísto stávajících 30 nově až 90 po sobě jdoucích dnů.**

Dále dochází ke **zjednodušení režimu elektrických, plynovodních, teplovodních, vodovodních nebo kanalizačních přípojek** uvedených pod body 28., 29. a 30. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ. Tyto budou drobnými stavbami nevyžadujícími povolení nově až **do limitu 100 m** od stávajícího vedení namísto dosavadních 25 m, samozřejmě při splnění všech dalších kritérií uvedených v těchto bodech.

Nově se ve výčtu drobných staveb objevují následující **body 35. – 38. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ:**

35. *sítě elektronických komunikací, pokud se umístí na vlastních nemovitostech nebo pokud s jejich umístěním vlastníci dotčené nemovitosti souhlasí,*
36. *uložení stávajícího nadzemního vedení nízkého napětí v zastavitelném území pod zem, pokud s tím vlastníci dotčených pozemků souhlasí.*
37. *dočasné stavby náhradních tras dopravní a technické infrastruktury, jejichž trvání nepřesáhne 6 měsíců,*
38. **jiné stavby, které nemohou ani potenciálně zasáhnout do žádných veřejných zájmů ani práv třetích osob.**

Drobnou stavbou nevyžadující povolení budou **stavební úpravy**, uvedené pod písm. e) odst. 1 přílohy č. 1 k NSZ, a stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, uvedené pod písm. f), pokud se jimi při splnění dalších podmínek **nezasáhne** (nově) **do podstaty nosných konstrukcí stavby** (nikoliv už jen obecně do nosných konstrukcí stavby). Definice zásahu do podstaty nosných konstrukcí je nově vymezena v § 224 odst. 3 NSZ a rozumí se jí takový zásah, který negativně ovlivňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu staveb. V uvedeném případě tak stejně bude záležet na posouzení autorizované osoby, zda se o takový zásah jedná či nikoliv. S ohledem na řádnou ochranu veřejných zájmů není možné, aby si tento závěr učinil přímo sám stavebník.

I nadále bude platit, že ve vztahu k drobným stavbám není zákonem dokumentace předepsána, tyto se nepovolují, nekontrolují a stavebník si většinu drobných staveb může provést sám svépomocí s neautorizovanou osobou stavebního dozoru. Výjimku tvoří drobné stavby uvedené v odst. 1 písm. a) bodu 11, 12 a 25 a v odst. 1 písm. f) přílohy č. 1 k NSZ, které musí být vždy provedeny dodavatelsky stavebním podnikatelem s autorizovanou osobou stavbyvedoucího.

Komentář: nová definice drobných staveb

Zejména zmatečné je vymezení drobné stavby nevyžadující povolení stavebního úřadu pod bodem 38. Není vůbec zřejmé, co by tedy mohlo být takovou stavbou, důvodová zpráva k tomu žádné zpřesnění nepřináší. Takto formulovaným bodem se však může stírat rozdíl mezi vymezením drobné a ostatní stavby, což je jiná stavba neuvedená ve výčtu drobných, jednoduchých či vyhrazených staveb. Je téměř jisté, že tento bod bude v praxi hojně využíván až zneužíván s cílem dosáhnout toho, že přece jde o stavbu nevyžadující povolení, a nikoliv stavbu ostatní, na kterou jsou kladeny přísnější požadavky. Má snad toto být ono posílení právní jistoty v území, které třináctá novela NSZ deklaruje jako svůj nosný bod?

Jednoduché stavby – snaha o další zjednodušení požadavků na jednoduché stavby pro bydlení způsobí stavebníkům řadu problémů

U jednoduchých staveb vyžadujících povolení stavebního úřadu dochází pouze k drobným úpravám. Podstatnější je změna uvedená u **stavebních úprav pro změny v užívání části stavby** pod odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 k NSZ, pokud se jimi **nezasahuje** (opět nově) **do podstaty nosných konstrukcí stavby a nemění se významně její vzhled.**

Zásadně se však **mění povinnost stavebníka mít projektovou dokumentaci pro povolení pro tyto stavby**, neboť tato bude **nově vyžadována pouze u jednoduchých staveb vodních děl, ale už ne u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci**, nejen v případě výměnky a změn těchto staveb (přístavba, nástavba, stavební úprava) v interech jednoduché stavby, ale dokonce i u novostavby stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené

podlaží. V těchto případech nebude nutná projektová dokumentace pro povolení, ani pro provádění stavby. Postačí pouze dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou ve smyslu § 156 odst. 2 NSZ, tedy osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň (nově) 5 let praxe v projektování staveb.

Co se týče kolaudace jednoduchých staveb, mají se nově **kolaudovat pouze novostavby staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci uvedené v příloze č. 2 odst. 1 písm. a) NSZ**, nikoliv už tedy veškeré jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci.

I nadále bude platit, že si většinu jednoduchých staveb může stavebník provést sám svépomocí s neautorizovanou osobou stavebního dozoru. Pokud však jde o stavby pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Výjimku pak tvoří jednoduché stavby uvedené v odst. 1 písm. m), r) a s) přílohy č. 2 k NSZ, které musí být vždy provedeny dodavatelsky stavebním podnikatelem s autorizovanou osobou stavbyvedoucího.

Komentář: definice jednoduchých staveb

Tím, že stavebník nemusí mít pro povolení veškerých jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci zpracovanou projektovou dokumentaci od autorizované osoby, ale postačí pouze dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou ve smyslu § 156 odst. 2 NSZ, má podle důvodové zprávy dojít k zjednodušení, zrychlení a zlevnění rekonstrukcí jednoduchých staveb pro běžné bydlení lidí. Důvodová zpráva už ale zcela opomíjí fakt, že uvedené se vztahuje nejen na „rekonstrukce“ jednoduché stavby pro bydlení, ale i na samotnou novostavbu rodinného či bytového domu i stavby pro rodinnou rekreaci podle odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 k NSZ. V takových stavbách tráví lidé valnou většinu svého času, proto by zejména u těchto staveb mělo být garantováno, že budou bezpečné, což mají stvrdit odborné znalosti příslušné fyzické osoby s autorizací.

Pokud NSZ nově v navrhovaném znění § 1 odst. 3 výslovně uvádí, že účelem stavebního zákona je vytvářet podmínky pro bydlení, je pak v uvedeném kontextu snad veřejným zájmem to, že dokumentaci pro povolení takových staveb mohou zpracovávat osoby neproověřené zkouškou odborné způsobilosti? Důležitá tedy nemá být ochrana života, zdraví, bezpečnost, ale hlavně nízká cena za dokumentaci stavby, která se v důsledku možných vad díla způsobených neodborností může vlastně ve finále o dost prodražit? NSZ má ve svém stávajícím znění aktuální a účinný nástroj pro řešení dostupného nájemného bydlení, který ale třináctá novela NSZ ruší odůvodněním, že se v praxi neosvědčil (aniž by byl tento závěr podložen analýzou) a podpora bydlení je v navrhovaném znění řešena prostřednictvím obecných institutů (opět bez konkrétního zdůvodnění).

Tato nově navrhovaná skutečnost, že veškeré jednoduché stavby pro bydlení nebudou vyžadovat projektovou dokumentaci pro povolení stavby, ale každopádně naráží na požadavek § 40 odst. 3 zákona o požární ochraně, podle něhož

k zpracování požárně bezpečnostního řešení pro stavbu kategorie I a II (kam spadají i jednoduché stavby pro bydlení) je oprávněna osoba, která je autorizovaná pro obor požární bezpečnost staveb podle autorizačního zákona, přičemž navíc k 1. lednu letošního roku skončilo přechodné období, kdy mohly požárně bezpečnostní řešení zpracovat osoby k tomu oprávněné podle dosavadních předpisů.

Mezi vyhrazené stavby nově spadají i stavby pro hromadné bydlení – změna těchto požadavků má ambici se stát největším excesem této novely

Pro vyhrazené stavby i nadále platí, že vyžadují povolení, projektovou dokumentaci pro povolení i pro provádění stavby, kolaudaci, dodavatelské provedení autorizovanou osobou stavbyvedoucího a povinný dozor projektanta při provádění této stavby. Nově je bude povolovat Úřad.

Zásadní změnou ve výčtu těchto staveb je **nově uvedená vyhrazená stavba pod písm. r) přílohy č. 3 k NSZ**, a to konkrétně stavba pro hromadné bydlení. Ta je definována v navrhovaném § 2 odst. 7 NSZ tak, že se jedná o **stavbu nebo soubor staveb s převládající funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m²**. Novelou je pak v § 2 odst. 8 NSZ uvedeno, že **výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu**.

Důvodová zpráva k tomu stanoví, že podpora výstavby pro bydlení je jednou ze zásadních priorit, bydlení je jedna z nejdůležitějších potřeb obyvatel, která musí být primárně uspokojena. Proto je podle důvodové zprávy snahou urychlit bytovou výstavbu, a to zejména pro hromadné bydlení. K tomu má údajně přispět i zařazení hromadné stavby pro bydlení do výčtu vyhrazených staveb, o nichž bude rozhodovat přímo Úřad.

Komentář: vyhrazené stavby a stavby pro hromadné bydlení

V této souvislosti může být velmi citlivým tématem otázka, zda bude možné pro uskutečnění takovéto stavby odejmout či omezit vlastnické právo nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku. Vyvlastňovací zákon (zákon č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) předpokládá, že vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Jak pak v celkovém kontextu vnímat navrhovaný § 2 odst. 8 NSZ, který říká, že výstavba veřejné infrastruktury a veřejných staveb je ve veřejném zájmu? Důvodová zpráva k tomu uvádí, že tyto stavby slouží potřebám společnosti jako celku, a proto je na jejich realizaci dán obecný veřejný zájem. Lze to tedy vnímat jako účel vyvlastnění? Na to navazuje i nová úprava mezitímního rozhodnutí i v § 4a odst. 1 zákona o urychlení strategicky významné infrastruktury, kde je uvedeno, že pokud vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení dospěje k závěru,

že podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění, týká-li se vyvlastňovací řízení práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění vyhrazené stavby podle NSZ (tedy těchto staveb obecně) a dalších zde uvedených staveb.

Pokud by tomu tak skutečně bylo, jednalo by se o jeden z největších excesů navrhované novely NSZ. Je nepochybné, že zajištění bydlení je jednou z důležitých priorit státu, otázkou však je, zda je to nutné i za cenu možného vyvlastnění práv k pozemkům pro stavby hromadného bydlení o rozsahu zhruba 150–200 bytů. Proč novela přistupuje bez podrobnějšího odůvodnění (pouze s výkřikem, že se v praxi neosvědčilo) ke zrušení dostupného nájemného bydlení, které se může racionálně na zajištění bydlení podílet?

Stavební právo hmotné bezprecedentně rozšiřuje možnosti odchylek od stanovených požadavků na výstavbu

Navrhovaná novela NSZ přináší i **podstatnou úpravu požadavků na výstavbu v hlavě I části čtvrté (stavební právo hmotné)**. Stále bude platit, že základní ustanovení k požadavkům na výstavbu bude vymezovat přímo NSZ, podrobnější úprava je pak dána celostátním prováděcím předpisem – vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která se v současné době novelizuje. Změna přichází v počtu městských stavebních předpisů. Ty mohou stanovit požadavky na výstavbu odchylem od celostátní vyhlášky s výjimkou požadavků na výstavbu staveb dálnic, silnic, drah a civilních leteckých staveb a technických požadavků na stavby technické infrastruktury. Tyto **městské stavební předpisy** mohou podle navrhovaného znění § 333 odst. 4 NSZ **nově mít nejen Praha, Brno a Ostrava, ale všechna krajská města**.

To by u problematiky požadavků na výstavbu mohlo způsobit nepřehlednou až chaotickou situaci. Sledovat průběžně změny ve všech krajských městech je velmi nepraktické. Ideální by bylo vrátit se k jednotnému prováděcímu předpisu, ve kterém by byla v žádoucích oblastech povolena odlišná řešení pro potřeby větších aglomerací.

Navrhovanou novelou má dále dojít k deregulaci a liberalizaci zákonných požadavků na výstavbu u stávajících staveb úpravou § 137 odst. 4 a zcela novými odst. 5–7 NSZ.

Kdy se požadavky na výstavbu neuplatní přímo na základě zákona

Navrhované znění § 137 odst. 4 NSZ uvádí, že **požadavky na výstavbu, zejména požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. b) až g) se neuplatní u**

- a) změny dokončené stavby,
- b) údržby dokončené stavby,
- c) změny v užívání stavby,
- d) dočasné stavby,
- e) zařízení staveníště,
- f) pozemku nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně,
- g) stavby v proluce,

a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují,

nebo pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům.

Uvedené ustanovení obsahuje demonstrativní výčet požadavků, které se při splnění zákonem definovaných kritérií neuplatní. Nadto se rozšiřuje skupina situací, kdy se požadavky na výstavbu uplatnit nemusí, a to za situace, pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené.

Komentář: neuplatnění požadavků na výstavbu přímo podle zákona

Už ze současného znění ustanovení § 137 odst. 4 NSZ dostatečně jasně vyplývá, že požadavky na výstavbu se ve vyjmenovaných případech použijí pouze v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. Podle mého názoru tedy nebyl dán důvod ke změně tohoto ustanovení.

Navíc, nové znění doplňuje další (podle mého soudu velmi problematickou a lehce zneužitelnou) možnost, kdy by se v uvedených případech požadavky na výstavbu neuplatnily, a to tehdy pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům. Přínosům koho či čeho? Stavebníka, developera? Chce snad toto ustanovení říct, že když to nebude ekonomicky výhodné, tak si zde nemusíme požadavků na výstavbu vůbec všimnout? Jak pak bude garantována bezpečnost stavby a ochrana dalších veřejných zájmů?

Nové znění rovněž uvádí výčet takovýchto požadavků na výstavbu, kterých by se to mělo týkat – požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. b) až g). Výčet těchto požadavků je však pouze demonstrativní (prostřednictvím aplikace slova „zejména“), což znamená, že za uvedených podmínek se nemusí uplatnit ani další požadavky na výstavbu nad rámec tohoto výčtu. Znamená to snad, když bychom šli do extrému, že když to bude ekonomicky nepřiměřené, nemusí se ve vyjmenovaných případech zohledňovat ani požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu? V této souvislosti je opět nutné zdůraznit, že se takto ve svém důsledku opět jen zvýší už tak rozsáhlá odpovědnost autorizované osoby za zpracovanou dokumentaci.

Uplatnění požadavků na výstavbu ve specifických situacích

Navrhované znění § 137 odst. 5 NSZ uvádí, že u pozemků nebo staveb, které jsou **kulturními památkami** nebo se nacházejí **v památkových rezervacích nebo památkových zónách**, se požadavky na výstavbu uplatní **přiměřeně s ohledem na zájmy státní památkové péče**.

Podle nového § 137 odst. 6 NSZ lze požadavky na výstavbu, jejichž povaha to nevylučuje, zejména požadavky na parkování, napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, hygienická zařízení či nakládání s odpady a s vodou, **splnit též poskytnutím příspěvku na jejich společné řešení na základě plánovací smlouvy uzavřené s obcí**.

Další nové ustanovení § 137 odst. 7 NSZ stanoví, že **požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost**. Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží **jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby**. Stanoví-li **mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu nebo požadavku na stavbu právní předpis Evropské unie**, považuje se takovýto požadavek za splněný, je-li splněn v této úrovni. **Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu**, považuje se takovýto požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný (zde rozuměj nezávazný, doporučující).

Komentář: neuplatnění požadavků na výstavbu ve specifických případech

Tato nově navrhovaná ustanovení přinesou jen chaos, který ještě může být umocněn novinkou v podobě vydání městských stavebních předpisů a tam upravených odchylek pro všechna naše krajská města.

Navíc, požadavky na výstavbu jednotlivých států Evropské unie by měly především zohlednit podmínky (včetně klimatických) daného území, které se odráží v národních předpisech. Někdy může předpis Evropské unie stanovit mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu či stavbu, ale aplikovat jej jen čistě bez dalšího zohlednění na naše podmínky může být opravdu jen čirým bláznovstvím.

Nebudou tato ustanovení opět spíše zneužívána? Bude při všem tom množství nejružnějších výjimek pro aplikace požadavků na výstavbu, kdy má stavebník za určitých podmínek dokonce danou možnost jejich volby, skutečně dostatečně zajištěna ochrana veřejných zájmů? **Znovu je potřeba pamatovat na to, že veškerou odpovědnost za řádně zpracovaný návrh dokumentace stavby, který by měl takovou ochranu garantovat, v důsledku ponese (kdo jiný než) autorizovaná osoba.**

Požadavky na vymezení pozemků

Navrhovaná novela např. doplňuje a zpřesňuje pravidla pro tvorbu veřejných prostranství, což je v pořádku.

Problematické ale může být ustanovení § 140 odst. 2 ve znění navrhované novelou NSZ, podle něhož má platit, že **stavební pozemek** se vymezuje vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl **dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci nebo k němu byl zajištěn jiný přístup**.

Komentář: požadavky na vymezení pozemků

A co se tedy rozumí tímto jiným přístupem ke stavebnímu pozemku? Když to přeženeme, třeba i možnost, že na takovýto pozemek je zajištěn přístup prostřednictvím helikoptéry? Uvedené ustanovení je velmi vágní, při absenci podrobnějšího vymezení může být lehce zneužitelné.

Požadavky na umístění staveb

Novelou jsou mj. blíže řešeny požadavky na umístění staveb fotovoltaických výroben elektřiny a doplněna regulace staveb pro reklamu a reklamní zařízení.

U odstupů staveb je nově do § 144 zařazen odst. 3, podle něhož se **požadavky na odstupy staveb neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb či společně řešeného celku**.

Dále je v § 144c nově upraven koncept **pohody bydlení**.

Komentář: k umístění staveb

Nový § 144 odst. 3 NSZ není upraven zcela šťastně. Jednak může být zavádějící to, co se vlastně rozumí společně řešeným celkem, když jeho definici zákon neobsahuje, za druhé může toto znění narazit na rozpor se zvláštními právními předpisy, např. u požární bezpečnosti. Bylo by minimálně vhodné uvést do navrhovaného ustanovení dodatek, že se uvedené uplatní pouze tehdy, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak.

Pohoda bydlení, tak jak je upravena v § 144c NSZ, je nadbytečným ustanovením, neboť tato má být podle ustálené judikatury ve vztahu k povolování staveb každopádně bez dalšího zohledňována.

A jen dodatek k novému vymezení osob, na které dopadají ustanovení o přístupnosti, tak jak je uvedeno v § 13 písm. d) NSZ a propsáno do § 149 tohoto zákona upravujícího v rámci technických požadavků na stavby požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě. Přístupnost se podle nového vymezení nemá týkat osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace, ale osob se zdravotním postižením, což je projevem absolutní neznalosti příslušné normy. Ta dopadá nejen na osoby se zdravotním postižením, ale i na těhotné či kojící ženy a osoby pokročilého věku. Je tedy nutné vrátit se k původnímu vymezení.

Stavební řád – procesní souvislosti

Obecná a společná ustanovení

Podle nově navrhovaného ustanovení § 171 odst. 2 NSZ má platit, že **při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy, které již byly nebo měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace.**

Dále dochází k úpravě § 172 odst. 1 NSZ, která má nově uvádět, že podání podle této části je možné učinit v listinné nebo elektronické podobě, a to také prostřednictvím *portálu stavebníka*. **Je-li součástí podání dokumentace pro povolení záměru nebo jde-li o podání osoby, která má zpřístupněnou datovou schránku bez žádosti, lze podání včetně jeho příloh učinit jen jako digitální úkon.**

Ustanovení § 172 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ pak stanoví, že **nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.**

Uvedené má podle důvodové zprávy přispět ke zjednodušení a zrychlení povolování.

Komentář: obecná a společná ustanovení

Navrhovaná novela se snaží v oblasti veřejných zájmů důsledně zavést tzv. princip koncentrace, když uvádí, že veřejné zájmy, které již byly nebo měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace, se už v řízení u stavebního úřadu znovu neuplatňují, což má údajně zamezit opakovanému a neřídká protichůdnému posuzování těch samých otázek. Tento návrh má svou logiku, pokud jde o veřejné zájmy, které již byly při vydání územně plánovací dokumentace posouzeny. Ale vztahovat takovýto závěr i na veřejné zájmy, které „měly být“ při vydání územně plánovací dokumentace posouzeny, je v praxi neuchopitelné, resp. velmi snadno zneužitelné, a spíše než k zjednodušení to může vést k chaosu.

Nově formulovaná znění § 172 odst. 1 a 4 NSZ jsou pak ve vzájemném rozporu. Odst. 1 uvádí, že osoby, které mají ze zákona zpřístupněnou datovou schránku bez žádosti, mohou činit podání (kterým se podle správního řádu rozumí mj. i žádost) výlučně jako digitální úkon, stejně tak je-li součástí podání projektová dokumentace. Když si stavebník nebo autorizovaná osoba přečte toto ustanovení, zajásá, protože nabyde dojmu, že by bylo možné žádost (ať už o vydání povolení záměru stavebního úřadu nebo vyjádření či závazného stanoviska dotčeného orgánu) poslat spolu s dokumentací pro povolení záměru jen prostřednictvím datové schránky. To ale popírá odst. 4, podle něhož bezvýjimečně platí, že dokumentaci pro povolení záměru vloží do evidence elektronických dokumentací stavebník, a to dokonce včetně dokumentace zpracované kvalifikovanou osobou podle § 156 odst. 2 NSZ, u níž doposud takováto povinnost nebyla. Stavebník tak odpovídá za to, že nejpozději s podáním žádosti bude dokumentace vložena prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací. Pokud by dokumentace byla na příslušný úřad zaslána pouze prostřednictvím datové schránky, bylo by to nedostatečné, neboť stavební úřad ani dotčený orgán nemá povinnost ji za stavebníka do této evidence vložit.

Úkony před zahájením řízení

Předběžná informace

Novelou dochází k **rozšíření okruhu informací poskytovaných stavebním úřadem a dotčeným orgánem v rámci předběžné informace.**

Ustanovení § 174 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ uvádí, že *stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci*

- a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,*
- b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace či rekolaudace,*
- c) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,*
- d) o účastnících a dotčených orgánech ve vztahu k záměru,*
- e) o souladu záměru s územně plánovací dokumentací,*
- f) o požadavcích na výstavbu, které se podle § 137 odst. 4 nepoužijí, nebo o možnosti udělení výjimek podle § 138 odst. 1,*
- g) o možnostech společného řešení požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 6.,*
- h) o posuzování podstatných a nepodstatných změn stavby před jejím dokončením podle § 224.*

Dotčený orgán poskytne podle navrhovaného § 174 odst. 2 NSZ tomu, kdo požádá v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci

- a) o nezbytnosti vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu,*
- b) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,*
- c) o rozsahu nezbytné dokumentace a podkladů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu.*

Navrhuje se též **poskytování předběžné informace ze strany obce a kraje** také do 30 dnů od požádání, a to o jejich stanovisku k záměru, případně o požadavcích, po jejichž splnění vydá obec či kraj se záměrem souhlas, a dále o požadavcích vyplývajících z územně plánovací dokumentace, kterou vydaly (navrhovaný § 174 odst. 3 NSZ).

Podle § 174 odst. 5 ve znění navrhovaném novelou platí, že **od předběžné informace se lze odchýlit pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností nebo na základě změny okolností či právních předpisů.** Ustanovení § 3 NSZ pak má platit obdobně.

Komentář: předběžná informace

Podle důvodové zprávy se předběžná informace může týkat všech požadavků, které mohou ovlivnit povolení a realizaci záměru. Rozšířením poskytování předběžných informací mohou žadatelé údajně získat komplexní představu o proveditelnosti záměru. Účelem má podle důvodové zprávy být zvýšení právní jistoty příjemce informací a posílení předvídatelnosti

správního rozhodování a zároveň možného snížení počtu žádostí o povolení záměru, kterým by nebylo možné vyhovět.

Poskytování předběžné informace příslušnými subjekty jistě může napomoci pro získání lepší představy o celkové proveditelnosti záměru. Ale nesmíme zapomínat, že poskytování takovéto informace probíhá na základě stavebníkem předložených údajů o záměru, a to technického provedení záměru, které nemusí být tak konkrétní a podrobné jako výsledná projektová dokumentace pro povolení záměru. Na základě tohoto technického provedení záměru mohou tak být ze strany příslušných subjektů poskytnuty pouze obecné informace, což v praxi velmi často děje. Doplněný okruh informací, na něž je možné se prostřednictvím předběžné informace dotázat, v tomto směru nijak nevybočuje a také takto budou získávány pouze obecné informace, od nichž je pak samozřejmě možné se lehce odchýlit s odůvodněním, že příslušnému orgánu nebyly předloženy všechny potřebné informace pro náležité zhodnocení. Navíc, určité informace, např. o účastnících řízení, mohou být opravdu řádně určeny až po zahájení samotného řízení.

Pokud by stavebník doložil k žádosti o poskytnutí předběžné informace již kompletně zpracovanou projektovou dokumentaci, může sice získat komplexnější informace, ale velmi pravděpodobně se tak nestane do 30 dnů od jeho požádání, neboť tato lhůta je stanovena pouze jako lhůta pořádková a s jejím marným uplynutím nejsou spojeny žádné přímé důsledky. Obec a město stejně budou potřebovat dotazy projednat na svých zastupitelstvech, které se ale neschází tak často, aby bylo vůbec možné tyto termíny dodržet.

Také je potřeba si uvědomit, že u dotčených orgánů lze dotazy směřovat pouze vůči těm, které nebudou integrovány do státní stavební správy, což, jak již bylo výše řečeno, budou pouze ojedinělé případy.

Proč tedy čekat třeba půl roku na poskytnutí této informace s de facto nejistým výsledkem (pokud podkladem pro její získání bude obecnější technické provedení záměru), či možná s jistějším (na základě již kompletně zpracované dokumentace), ale následně muset zpracovanou dokumentaci případně upravovat, což celý proces prodrazí a prodlouží? Není lepší zpracované podklady konzultovat na příslušných orgánech přímo či již podat vlastní žádost a potřebné věci řešit v průběhu řízení?

Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

Novela upravuje jak vyjádření, tak závazné stanovisko dotčeného orgánu, u nichž určuje, že je vydává **dotčený orgán pouze tehdy, pokud tak stanoví jiný právní předpis**, a respektuje přitom úvodní § 1 odst. 3, § 2 a § 3 ve znění navrhovanou novelou NSZ.

Podle navrhovaného § 177 odst. 1 NSZ má žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko obsahovat kromě obecných náležitostí podle správního řádu **dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska**, identifikační údaje o záměru a popřípadě další náležitosti podle jiných právních předpisů.

Ustanovení § 178 odst. 1 ve znění navrhovanou novelou NSZ uvádí, že dotčený orgán **vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem** vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů. V případě zrušení vyjádření nebo závazného stanoviska dotčený orgán vydá nové vyjádření nebo závazné stanovisko do 30 dnů od doručení jeho rozhodnutí o zrušení.

Podle nového § 178 odst. 2 NSZ má platit, že při **přezkumu závazného stanoviska** podle § 149 odst. 7 správního řádu nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko potvrdí nebo změní do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny.

Na to navazuje upravený § 178 odst. 3 NSZ, který uvádí, že nevydá-li nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, platí, že přezkoumávané závazné stanovisko potvrdil.

Změněný § 179a NSZ pak stanoví, že závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

Komentář: způsob vydávání vyjádření a závazných stanovisek

Podle důvodové zprávy tak dochází k racionalizaci podkladových aktů, což má přispět ke zjednodušení a zrychlení povolení. V první řadě je ale potřeba myslet na to, že tato úprava se týká pouze dotčených orgánů, které nebudou integrovány do státní stavební správy, což budou pouze ojedinělé případy.

Ve velké většině případů však budou dotčené orgány integrovány do státní stavební správy a to znamená, že zde nebude vydáván žádný podkladový akt a rozhodnutí vydaná úřadem rozvoje území bude tyto akty nahrazovat. V těchto situacích se neuplatní ustanovení o lhůtách pro vydání závazných stanovisek či vyjádření dotčených orgánů či případné fikci souhlasného závazného stanoviska či vyjádření bez podmínek, které může nastat pouze u neintegrováných podkladových aktů. Tady budou platit pouze lhůty pro vydání výsledného rozhodnutí ve věci podle § 196 NSZ. Zde bude stejně potřeba, aby žadatel na stavební úřad podal již kompletně zpracovanou dokumentaci pro povolení záměru a vložil ji nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací. Kde je tedy ono proklamované ulehčení a zrychlení?

Nicméně, rovněž popsaná procesní ustanovení pro neintegrováné dotčené orgány nejsou dotažena a ve svém důsledku mohou stavebníkovi způsobit i problémy. Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko sice může obsahovat pouze dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, ale tato musí být stejně stavebníkem nejpozději s podáním žádosti vložena prostřednictvím *portálu stavebníka* do evidence elektronických dokumentací ve smyslu § 172 odst. 4 NSZ. Takže pokud bude stavebník, potažmo projektant, následně oslovovat další dotčený orgán, nahraje pro něj do evidence elektronických dokumentací doplněnou verzi 2, která bude logicky obsahovat i část již řešenou s předchozím dotčeným orgánem. Pokud bude nutné řešit pro záměr podkladové akty od více dotčených orgánů, nikdy ve svém důsledku nemůže být naplněno ustanovení, že se dotčenému orgánu předkládá dokumentace

pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání (jeho) vyjádření nebo závazného stanoviska.

Novela sice striktně zavádí lhůtu 30 dnů pro vydání podkladového aktu dotčeného orgánu od úplné žádosti a vypouští možnost jejího prodloužení o dalších 30 dnů, na druhou stranu ji zavádí i ve vztahu k prověření těchto aktů ze strany nadřízeného dotčeného orgánu, což může jít i proti zájmům stavebníka. Pokud by totiž stavebník získal od dotčeného orgánu negativní závazné stanovisko, stavební úřad mu následně jeho žádost o povolení záměru rozhodnutím zamítne a stavebník by jej napadl odvoláním, nadřízený dotčený orgán si může klidně „ulehčit práci“ tím, že nechá lhůtu pro potvrzení či změnu tohoto aktu marně uplynout a takto negativní závazné stanovisko potvrdí. Toto je skutečně cílem novely?

Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury

Upravené ustanovení § 180 odst. 3 NSZ uvádí, že **součástí žádosti je dokumentace pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření.**

Podle § 181 odst. 1 ve znění upraveném novelou NSZ platí, že vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury **vydá vyjádření k záměru do 30 dnů.**

Nový § 181 odst. 5 NSZ stanoví, že nevzdá-li vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vyjádření k záměru ve lhůtě pro jeho vydání, **považuje se za souhlasné a bez podmínek.**

Komentář: nové vyjadřování síťářů

Maximální lhůta 30 dnů pro vydání vyjádření „síťáře“ a fikce souhlasného vyjádření bez podmínek je určitě posunem vpřed. Do konce roku 2030, do kdy je prodloužován částečný bypass ve smyslu § 334b NSZ, není problémem ani předkládání dokumentace pouze v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření. Jakmile už ale budou „síťáři“ opět (funkčně) napojeni na *portál stavebníka*, mohou být s rozsahem dokumentace stejné problémy jako u dotčených orgánů.

Řízení o povolení záměru

V rámci úpravy řízení o povolení záměru přináší novela více (větších i menších) změn, my se zaměříme zejména na ustanovení o posuzování záměru a lhůty pro vydání rozhodnutí.

Posuzování záměru

Ustanovení § 173 NSZ o posuzování návrhu má znění upravené novelou znít následovně

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr

- a) v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavitelného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s výjimkou požadavků, které se podle § 137 odst. 4 nepoužijí, požadavků, které jsou nebo budou

řešeny společně na základě plánovací smlouvy s obcí podle § 137 odst. 6, požadavků, z nichž byla povolena výjimka podle § 138 odst. 1, a požadavků, u nichž bylo stanoveno odchýlné řešení podle § 138 odst. 2,

- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

kteří hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech podle zásad uvedených v § 1 odst. 3 a § 1a odst. 1 a 2.

(2) Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území pořídil, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, **se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace**, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší cíle a úkoly územního plánování ani jiné veřejné zájmy a nedotkne se nepřiměřeně jiných osob.

(3) **Při posuzování požadavků na výstavbu stavební úřad vychází z projektové dokumentace, za jejíž obsah odpovídá projektant,** a z pravidel uvedených v § 137. Nelze-li zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací, nebo je-li jejich splnění technicky, funkčně či ekonomicky nepřiměřené, považuje stavební úřad tyto limity za splněné, pokud stavebník prokáže, že provedl všechna opatření k jejich dosažení, která lze po něm rozumně požadovat nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území...

(5) **Při posuzování souladu záměru s požadavky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury stavební úřad vychází z údajů uvedených v digitální technické mapě. Má se za to, že sítě, které nejsou uvedeny v digitální technické mapě, neexistují a případné následky jdou k tíži vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury...**

(7) **Stavební úřad posuzuje splnění podmínek podle odstavce 1 ke dni podání žádosti; to platí i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení...**

Nově navrhovaný § 193a NSZ pak upravuje posuzování záměru v zastavitelném území, které je definováno v § 12 písm. h) ve znění upraveném novelou jako území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy, koridory pro stavební záměry a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121.

Komentář: kritéria pro posuzování záměru

Určitá nově stanovená kritéria, podle nichž se bude stavební úřad při posuzování záměru řídit, jsou přínosná, zejména důraz na digitalizaci infrastruktury a na digitální technickou mapu jako základní zdroj informací pro plánování a přípravu výstavby, z něhož mohou stavebníci spolehlivě vycházet, což dnes v praxi působí nemalé problémy. Novela na to reaguje tím, že stavební úřad má při posuzování požadavků vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vycházet z údajů uvedených v digitální technické mapě, **přičemž se uplatní fikce neexistence sítí, které v ní nejsou uvedeny.**

Pozitivem je také favorizace právní jistoty stavebníka obsažená v § 193 odst. 7, kde se počítá s tím, že **stavební úřad posuzuje splnění podmínek ke dni podání žádosti, bez** ohledu na případné pozdější změny, nikoli až ke dni vydání výsledného rozhodnutí, jak je tomu doposud.

Další nově stanovená kritéria spíše vyvolávají dojem, že stavební úřad má stavbu hlavně povolit, bez ohledu na ochranu veřejných zájmů. To se projevuje jak v co nejmírnějším posouzení a hodnocení veřejných zájmů, které by mohly být záměrem dotčeny, při současném přednostním zohledňování ekonomických kritérií (již detailně popsáno pod bodem 2.2.), tak v deregulaci zákonných požadavků na výstavbu s možností jejich rozmělnění v městských předpisech všech krajských měst (již detailně popsáno pod bodem 4.), a v neposlední řadě též nově stanovenou možností odchýlení se od územního plánu upravenou v § 193 odst. 2. Stačí, když k takové odchylce bude mít stavebník souhlas rady města či obce a případně vlastníka, pokud by se stavba realizovala na cizím pozemku, aniž by občané města či obce měli možnost zúčastnit se projednání této změny a vznášet proti tomu svoje výhrady. Zákon sice stanoví, že odchýlení bude možné pouze tehdy, pokud se nepříměřeně nedotkne jiných osob, ale to je pojem formulovaný velmi obecně, takže prakticky to snadno může vést ke zneužívání. A to má být pak v pořádku?

Jak již bylo několikrát popsáno, logicky se tímto ještě více zvýší odpovědnost autorizované osoby za zpracovanou dokumentaci, garantující, že stavba je bezpečná a ochrana veřejných zájmů je dostatečně zajištěna. Tím spíše, že podle § 162 odst. 4 ve znění navrhovaném novelou NSZ projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace s právními předpisy a podle § 193 odst. 3 pak za její obsah.

Lhůta pro vydání rozhodnutí

Lhůtu pro vydání rozhodnutí upravuje § 196 NSZ, který v odst. 1 uvádí, že stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby a do 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech. Tyto lhůty může stavební úřad před jejich uplynutím prodloužit usnesením poznamenaným do spisu z důvodů uvedených v odst. 2 o dalších 30 či až 60 dnů. Novelou NSZ se ale nic nemění na znění § 196 odst. 4 NSZ, které stále stanoví, že lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.

Nově navrhovaný § 196 odst. 5 NSZ pak stanoví, že **pokud stavební úřad nerozhodne o žádosti ve stanovených lhůtách, vrátí stavebníkovi správní poplatek zaplacený podle zákona o správních poplatcích** (zákon č. 634/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Komentář: lhůta pro vydání rozhodnutí

I nadále tedy platí, že pokud stavebník podá neúplnou žádost o povolení záměru a stavební úřad jej v souladu s § 185 NSZ následně vyzve k jejímu doplnění (nikoliv však v případě absence podkladových aktů dotčených orgánů, které nebudou integrovány do státní stavební správy, a absence vyjádření

vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury, které si podle novely má stavební úřad obstarat sám), bude lhůta pro vydání rozhodnutí stavebnímu úřadu běžet až od odstranění vad a tedy podání úplné žádosti. Tento postup může řízení o povolení záměru paradoxně prodlužovat.

Novela sice uvádí, že při nedodržení lhůty stavební úřad vrátí stavebníkovi zaplacený správní poplatek za podání příslušné žádosti, ale ani toto bohužel nemusí být zárukou pro jasné dodržení lhůty. **Tím spíše, že stavební úřad má možnost obecně přerušit probíhající řízení i z dalších důvodů podle správního řádu, např. v případě řízení o předběžné otázce (což může trvat i delší dobu), a pak ve smyslu § 65 odst. 1 správního řádu po dobu, co je řízení přerušeno, lhůty pro vydání rozhodnutí stejně neběží (tzv. princip stavení lhůty).** Pro stavební úřad tedy není nic jednoduššího, než zmíněný institut před uplynutím lhůty využít a nemuset takto vracet zaplacený správní poplatek.

Kolaudace se svěruje i do rukou autorizovaným inspektorům

Ustanovení § 230 odst. 1 ve znění navrhovaném novelou NSZ uvádí, že stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. **Kolaudační rozhodnutí vydává stavební úřad, nebo s výjimkou vyhrazených staveb autorizovaný inspektor.**

Komentář: kolaudace autorizovaným inspektorem

Novela zavádí využití autorizovaného inspektora pro kolaudaci staveb. Je možné, že tento postup ve svém důsledku zbaví stavební úřady břemena, je ale otázkou, zda se skutečně jedná o jedinou možnost, jak lze kolaudace ulehčit a zajistit tak řádnou ochranu veřejných zájmů. ČKAIT již delší dobu volá po jasnější a přehlednější úpravě kolaudace staveb. Ty by měly být kolaudovány nejen podle dokumentace pro povolení stavby, ale i podle dokumentace skutečného provedení stavby. Tato dokumentace skutečného provedení v současném stavu zcela chybí a je nutné ji navrátit do systému vyhlášky o dokumentaci staveb. Dokumentace skutečného stavu by měla být také archivována na *portálu stavebníka*, neboť tvoří důležité propojení vystavěného prostředí s ohledem na zákon o BIM, s DTM a ČÚZK. To vše je bez DSPS takřka nemožné. Pokud nebude tento zásadní nedostatek NSZ napraven, stavební úřady ani dotčené orgány stále nebudou mít prakticky co kontrolovat a po kolaudaci mohou vznikat složité právní spory mezi stavebníkem a ostatními účastníky stavebního řízení, čemuž nepomůže ani využití autorizovaného inspektora pro kolaudace staveb (vyjma těch vyhrazených).

Praktičtější pro tuto oblast by bylo její propojení s pojišťovnami, jak dokládají zkušenosti ze zahraničí, možností autorizovaného inspektora zpracovat podklady pro kolaudaci, jejichž správnost při jednoznačně upraveném řízení o užívání následně přezkontroluje stavební úřad při vydání výsledného kolaudačního rozhodnutí.

Vývoj procesu sjednávání připojištění

od roku 1992

zasílání vytisknutých
podepsaných originálů
příhlášek k připojištění
poštou

od roku 2017

období tisknutí,
podepisování, skenování
a zasílání příhlášek či RF
e-mailem zpět

od roku 2025

stačí kliknout myší
na webu

od roku 2026

akceptace platbou

Aktualizační dodatek k rámcové pojistné smlouvě ČKAIT otevírá nové možnosti

Společnost PM ČKAIT, s.r.o., již třetím rokem pečuje o pojištění (nejen) autorizovaných osob (AO). Po náročném období začátků tým pracovníků ještě ani nesešel pot z čela a rovnou se rozhodl posouvat věci kupředu a čelit další výzvě. Od 1. ledna 2026 je v platnosti aktualizací dodatek rámcové pojistné smlouvy ČKAIT. Díky němu se otevírají nové příležitosti a možnosti. Lze například připojistit vykonávání dalších odborných činností podle požadavků AO nebo je možné sjednat udržovací pojištění i ke všeobecné variantě připojištění, což doposud bylo nemyslitelné. Kromě snahy o dosažení maximální pojistné ochrany je cílem dosáhnout zjednodušení a zefektivnění procesu sjednávání a obnovy připojištění.



Ing. Petra Bartoníčková

pojišťovací makléř PM ČKAIT s.r.o.
pbartonickova@pmckait.cz, +420 605 979 169



Mgr. Jakub Doležal

pojišťovací makléř PM ČKAIT s.r.o.
jdolezel@pmckait.cz, +420 605 972 572

Sjednat či obnovit profesní připojištění nebylo nikdy snadnější

Konec roku 2025 se v PM ČKAIT nesl v rytmu zavádění změn a vyvíjení interního softwaru, který je zároveň evidenčním mechanismem a slouží současně jako nástroj pomáhající zajistit celý proces sjednání a obnovy připojištění. Tento IT systém je vyvinutý přímo pro tyto účely a ve vztahu ke klientům klade důraz na jednoduchost a srozumitelnost. Pro AO to konkrétně znamená, že pro vyřešení svého požadavku od nás obdrží jasné a stručné řešení.

Při zavádění inovací vůči klientům klademe důraz na srozumitelnost a jednoduchost

Zjednodušit vše, co je možné a co pestrá škála právních předpisů dovolí, se ukazuje jako dosti zásadní pro úsporu času AO. Jako jeden z řady příkladů je požadavek pojišťovny v přihlášce, kde v tabulce „rozložení činnosti v procentech přibližně, za poslední dva roky“, byl podle zkušeností pro mnohé formulován nejednoznačně. To se vyřešilo požadavkem na přiřazení činnosti ke zkratce (zkratkám) oboru, pro který byla pojištěna AO udělena autorizace. Každý ví, v jakém oboru má autorizaci a zkratku svého oboru k převažující činnosti jednoduše přiřadí. V případě více autorizací se rozdělení provede kvalifikovaným odhadem, jako doposud. Toto ujasnění a mnohá další znamenají, že AO získá jasné pokyny, které ji maximálně ve třech krocích přivedou až k vyřešení svého požadavku.

Řádná kontrola vstupních údajů zamezí podpojištění či zbytečnému přeplácení

To se týká prakticky všech typů připojištění. Revizi vstupních údajů provede AO i nadále v rámci každoročního procesu aktualizace svých dat. To je nezbytné alespoň v této jednorázové periodě provádět, aby nedošlo k podcenění rizika či podpojištění, nebo naopak aby AO zbytečně nepřeplácela více, než je podle sazeb ČKAIT potřeba. Kvůli neaktualizovaným cenotvorným údajům, které by se alespoň jednou ročně neověřovaly, by se AO zbytečně vystavovala možným nepříjemnostem. Zde je potřeba klást důraz zejména na údaj „hrubý roční příjem“, který není potřeba uvádět přesně, ale pro usnadnění jsou pro daný účel stanoveny rozmezí, ve kterých by se měl v uvedeném období pohybovat. Případně je stanovena hranice příjmu, která by pro daný účel neměla být v uvedeném časovém období překročena. Kde je tento údaj požadován, tam je i blíže specifikován.

O blížícím se výročí vašeho připojištění budete i nadále s předstihem informováni

Podobně jako doposud, obdrží AO před výročím svého připojištění e-mailem informaci o blížícím se konci platnosti. Rozdíl v celém procesu nastává ve chvíli, kdy má AO zkontrolovat vstupní údaje, které makléř aktualizoval pro další rok. Tyto údaje již AO nereviduje v přiložené přihlášce, ani nevyplňuje v registračním formuláři, ale zkontroluje předchystané údaje přímo v e-mailu. Ty buď odsouhlasí prostým „klikem“ či stručně sdělí, co je potřeba upravit. Následně AO obdrží rekapitulaci, spolu s výzvou k zaplacení, obsahující QR kód. Po úhradě pojistného zasílá makléř e-mail s obvyklými doklady. Podobně je to v případě, kdy se AO rozhodne pro připojištění vůbec poprvé. Zde pouze makléř splní svou povinnost a hovorem či e-mailem ověří, zda je splněn účel, pro který má pojištění sloužit, a dále už jen jednoduchým, standardizovaným způsobem sdělí pouze ty nejdůležitější informace. Ostatní údaje si makléř dohledá a cesta k cíli je i zde daleko kratší a méně klikatá.

Akceptace platbou zcela nahrazuje podpis. Uhrazením pojistného souhlasíte s obsahem i rozsahem sjednávaného připojištění

Doposud vyžadovalo řádné sjednání připojištění k RPS ČKAIT, kromě zaplacení, také zaslání přihlášky či registračního formuláře opatřených podpisem. Dnešní doba k tomuto způsobu nabízí řadu alternativ a odsouhlasit údaje již stačí prostým „klikem“. Zájem o sjednání připojištění v odsouhlaseném rozsahu pak stvrdí AO zaplacením pojistného, což je považováno za projev vůle zájemce, který v závazkově právních vztazích naplňuje patřičné právní domněnky a je tak zavazující pro obě strany „dohody“ k plnění závazků z ní plynoucích. Má to totožné právní účinky, jako když zájemce o pojištění podpisem přijme návrh pojistné smlouvy a souhlasí tak s jejím obsahem. Tato metoda přitom není dnes nijak nezvyklá, ani v oblasti pojištnictví. Makléři zajistí, že je klient řádně seznámen s pojistnými dokumenty a jsou mu známy všechny potřebné informace o pojištění, jakož i princip jeho fungování. Po připsání platby na uvedený účet zasíláme doklady a potvrzení, jako doposud.

Na jedné straně usnadnění pro klienta, na druhé komplex provozních změn, které nemají v historii při/pojištění AO obdoby

Inovace se týká hlavně zastaralých postupů při sjednávání a prodlužování pojištění profesní odpovědnosti v rozsahu rámcové pojistné smlouvy ČKAIT. Ostatní oblasti zatím řešíme obvyklými zaběhlými postupy, které inovací procházejí průběžně. Zkušební provoz tohoto nového systému proběhl koncem roku 2025 a dnes již řada AO disponuje doklady generovanými novým způsobem, procesně správně. I když se většinou pohybujeme v rovině závazkových vztahů mezi podnikateli, lze říci, že nové postupy splňují (mnohdy nad rámec) i většinu požadavků plynoucích z právních předpisů, které kladou důraz na ochranu práv spotřebitele. Systém je sice stále ve vývoji a průběžně jej zdokonalujeme, ale již je plně funkční, plní svůj účel a vše je v souladu. Tento dílčí krok má zájemcům o připojištění nejen usnadnit práci, ale hlavně ušetřit drahocenný čas. Přínos tohoto zjednodušeného postupu by měl do roka a do dne pozitivně pocítit každý člen, který si v rámci ČKAIT sjednává připojištění.

Co lze nově připojistit díky podnětům autorizovaných osob?

Stejně jako jste v minulosti projevíli zájem o možnost rozšířit si v rámci pojištění profesní odpovědnosti například činnost energetického specialisty podle zák. č. 406/2000 Sb. nebo znalce podle zákona č. 254/2019 Sb., tak i nyní čerpáme z vašich podnětů.

Při příležitosti uzavření dodatku č. 1 k RPS ČKAIT jsme kromě dříve uvedeného nechali zpracovat i řadu dalších novinek a krytí rizik v oblastech, o které jste projevíli zájem:

- **pojištění činností geodetických a geologických** v rozsahu stanoveném příslušným právním předpisem;

- **činnost báňského projektanta**, pokud pojištěná autorizovaná osoba disponuje zároveň oprávněním k činnosti podle příslušného zákona (např. zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství);
- **činnost koordinátora BOZP podle zákona č. 309/2006 Sb.** byla doposud částečně za příplatek 5 %, což se podařilo zpracovat plošně, bez příplatku, a to do výše připojištěného limitu;
- **možnost navýšit LPP ze 100 tis. Kč na 1 mil. Kč** pro případ odpovědnosti za nemajetkovou újmu zůstává i nadále beze změn za příplatek v rámci připojištění;
- **možnost sjednat udržovací pojištění i ke všeobecné variantě připojištění**, které bylo možné uzavřít jen v konkrétních případech, jako je vazba na konkrétní dílo či až po ukončení AČ, což se značně zmírnilo a podmínky jsou přívětivější.

Vše jsme v této oblasti přizpůsobili i současné džungli nově platných novel právních předpisů a zohledněny jsou i novely jejich novel, jak stanovuje příslušný prováděcí předpis.

Aktualizační dodatek rámcové pojistné smlouvy ČKAIT je inspirován přímo vámi. Děkujeme

Zmíněná optimalizace postupů a mechanismů při sjednávání či obnově připojištění je jednou z oblastí, kde jste nás významně inspirovali. Důležité jsou také vaše požadavky na rozsah pojistného krytí, které průběžně analyzujeme, a to, co je možné, zapracováváme do pojistného rámce. To se provede buď zahrnutím obecně, či zařídíme možnost danou situací či rizikem připojistit za příplatek, nebo v individuálním případě se napřímo snažíme situaci vyřešit usilováním o zrušení či zmírnění výluky pro váš konkrétní případ. Průběžná analýza potřeb AO hraje v procesu zavádění změn zásadní roli. Když pomineme, že se jedná o zákonnou povinnost distributora pojištění v rámci péče o klienty, tak s vaší podporou daleko lépe prosazujeme rozšíření krytí pro další oblasti rizik, o které dlouhodobě projevujete zájem, či na krytí rizik, které jsou standardně nepojistitelné či vyloučené. Děkujeme, že pomáháte udržovat rámcovou pojistnou smlouvu a pojištění členů ČKAIT v dobré kondici.

Komunikace probíhá vždy s pracovníky PM ČKAIT, nemluvíte s AI ani VR asistentkou Emil. Odstrašujících případů nekvalitních služeb, snažících se o automatizaci procesů, je spousta a přesně tomu se v PM ČKAIT vyhýbáme. Není nic horšího, než když vám virtuální asistent odpoví na zcela jiný dotaz, než jste vznesli. Pak pro jistotu zavolá se zájmem o upřesnění, odpovědi musíte zadat volbou číslic na klávesnici telefonu a po 20 minutách klikání obdržíte namísto požadovaného řešení e-mail s dotazníkem spokojenosti, který chodí ještě další měsíc, protože odhlášení z odběru, do kterého jste se nikdy nepřihlásili, hlásí nečekanou chybu. Což nechcete.

I letos se nám podařilo zachovat sazby RPS ČKAIT bez nutnosti změny, ceník je stejný, nezdražilo nic. Toto tvrzení je pravdivé a dostatečně sdělené, případné podrobnosti zjistíte přímo u makléře.



Jak na daně z příjmů za rok 2025

Jaké daňové zákony platí v roce 2025? Základním rámcem je nadále tzv. konsolidační balíček, který v roce 2024 novelizoval více než 60 zákonů, včetně předpisů daňových. Pro rok 2025 byly zároveň schváleny další daňové změny, z nichž ty nejvýznamnější se snažím v tomto článku přehledně shrnout. Samotný systém zdanění však zůstává beze změny.



Ing. Radim Dvořák

daňový poradce, BETA Brno, a.s.

Cílem tohoto článku není komplexně vysvětlit daňovou problematiku, ale upozornit na vybrané skutečnosti v oblasti daní, která se neustále mění a vyvíjí. Při podnikání je nutné znát nejen vlastní obor činnosti, ale také daňovou a účetní problematiku, aby se podnikatel vyhnul případným sankcím ze strany správce daně, například z důvodu neznalosti zákonů. Článek nenahrazuje přesný text zákonů ani veškeré výklady k těmto zákonům.

Jak platí daně autorizované osoby – zaměstnanci

Pokud jsou autorizované osoby zaměstnanci, tak veškeré daňové náležitosti za ně zařizuje zaměstnavatel, který je plátcem daně z příjmů.

Daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti je počítána z hrubé mzdy. Základní sazba daně z příjmů je ve výši 15 %. Dále pro nadstandardní příjmy existuje druhá sazba daně ve výši 23 %.

V současné době existuje řada tzv. zaměstnaneckých benefitů, tedy nepeněžních příjmů, které jsou u zaměstnance osvobozeny od daně z příjmů ze závislé činnosti a současně z nich nevzniká povinnost platit zdravotní ani sociální pojištění.

Jedná se o možnost poskytování různých vstupenek na sportovní zápasy, rekreace, kulturu, zdravotnictví apod. Vždy se musí jednat o nepeněžní příjmy, tj. vše musí platit přímo zaměstnavatel. Pokud tedy zaměstnanec například obdrží příspěvek na dovolenou, musí být tato částka poskytnuta přímo cestovní kanceláří, zaměstnanci nesmí být poskytnuty peníze, protože v tomto případě by se již jednalo o mzdu, která by podléhala zdanění. Do roku 2023 zde byl limit pouze na nepeněžní příspěvek na dovolenou (ve výši 20 000 Kč), ostatní příspěvky byly bez limitu.

V roce 2025 je při poskytnutí benefitů zdravotního charakteru možné poskytnout roční příspěvek do limitu průměrné mzdy, v roce 2025 jde o částku 46 557 Kč. U ostatních benefitů je limit ve výši poloviny průměrné mzdy, v roce 2025 jde o částku 23 278 Kč.

Zaměstnavatel může také kromě výše uvedených benefitů přispívat zaměstnancům na tzv. produkty spoření na stáří (životní a penzijní pojištění, dlouhodobý investiční produkt), a to až do výše 50 000 Kč ročně.

Od roku 2024 jsou také sjednocené příspěvky na stravování zaměstnanců. Není přitom rozhodující, zda zaměstnanec obdrží papírovou nebo elektronickou stravenku, případně zda jde o závodní stravování nebo poskytnutí peněžního stravovacího paušálu. Maximální příspěvek na jídlo v roce 2025 činí 123,90 Kč. Pokud zaměstnanec dostane příspěvek vyšší, tak podléhá zdanění.

Pokud zaměstnanec má v daném kalendářním roce příjmy pouze ze závislé činnosti (tj. ze zaměstnání) u jednoho nebo postupně u více zaměstnavatelů, a současně nemá jiné příjmy větší než 20 000 Kč, může požádat zaměstnavatele (do 15. února) o roční zúčtování daně. V takovém případě zaměstnavatel stanoví celkovou daňovou povinnost zaměstnance a vypořádá ji v rámci zpracování mezd, kdy vrátí zaměstnanci přeplatek na dani přímo ve mzdě.

Pokud má zaměstnanec i jiné příjmy, po skončení kalendářního roku (v termínu do 1. dubna, případně do 1. května, pokud je daňové přiznání podáno elektronicky) musí podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Další možností je využití služeb daňového poradce, kterému zaměstnanec udělí plnou moc ke zpracování přiznání; v takovém případě se lhůta pro jeho podání prodlužuje až do 1. července.

Speciálním příjmem u zaměstnanců je příjem na základě dohod o provedení práce. Z tohoto příjmu je odváděna konečná daň u zaměstnanců, kteří jsou zaměstnání na základě dohody o provedení práce a nemají podepsané prohlášení k dani. Zaměstnanec v tomto případě obdrží již konečnou mzdu, na rozdíl od běžné mzdy, u níž je daň odváděna formou zálohy a vypořádána až na začátku následujícího roku. Z tohoto příjmu se také neodvádí pojistné. V této oblasti došlo k několika změnám – neplatí již původní limit 10 000 Kč. Nyní je limit navázán na průměrnou mzdu, konkrétně jde o 25 % průměrné mzdy. V roce 2025 jde o částku ve výši 11 499 Kč.

Kromě dohod o provedení práce podléhají srážkové dani také příjmy ze závislé činnosti plynoucí na základě jiných titulů, a to příjmy do 4 000 Kč, pokud zaměstnanci nemají podepsané prohlášení k dani.

Současně je nutné sledovat i celkovou výši příjmů s ohledem na uplatnění druhé sazby daně, která se použije při překročení zákonem stanoveného limitu. Podmínky jsou uvedeny níže v textu.

Jak platí daně autorizované osoby podnikající na základě živnosti a podnikající podle autorizačního zákona?

Fyzické osoby, které podnikají, mohou při evidenci svého podnikání postupovat třemi základními způsoby; vedle nich existuje ještě zvláštní režim tzv. paušální daně, popsany níže:

1. vedení účetnictví podle podmínek zákona o účetnictví

- Fyzické osoby mohou vést účetnictví dobrovolně nebo povinně, pokud jejich obrat přesáhl částku 25 mil. Kč.

2. vedení daňové evidence podle § 7b zákona o daních z příjmů

- V tomto případě je nutné vést evidenci příjmů a výdajů a také majetku a závazků.

3. použití výdajových paušálů podle § 7 odst. 7 zákona o daních z příjmů (podmínky stejné jako v minulých letech)

- Fyzické osoby, které mají příjmy z podnikání nebo jiné samostatně výdělečné činnosti a které neuplatní výdaje

prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů (tj. výdaje skutečné), mohou uplatnit výdaje paušální. Pro určení správné výše výdajového paušálu je důležité stanovení činností, které fyzická osoba provádí.

- Fyzická osoba podnikající podle živnostenského listu (např. živnost projektová činnost ve výstavbě, § 14 odst. 1 písm. b) autorizačního zákona) může použít výdajový paušál ve výši 60 %.
- Fyzická osoba podnikající podle zvláštních právních předpisů (§ 14 odst. 1 písm. a) autorizačního zákona) může použít výdajový paušál ve výši 40 %.
- Při přípravě výpočtu daně z příjmů je proto důležité zjistit, jaké činnosti fyzická osoba vykonává a jaký výdajový paušál se k nim vztahuje. Pokud se výše paušálních výdajů blíží nebo překračuje výši výdajů skutečných, je pro fyzické osoby vhodnější použití výdajů paušálních. Použití paušálních výdajů v těchto případech je výhodné, protože není nutné žádným způsobem výdaje prokazovat, je nutné vést pouze evidenci příjmů.
- Maximální výše příjmu, při které je možné uplatnit maximální výši paušálu, jsou 2 mil. Kč. Celková výše paušálu je omezena na 800 tis. Kč u paušálu ve výši 40 %, na 600 tis. Kč u paušálu 30 %, na 1,6 mil. Kč u paušálu ve výši 80 %, resp. 1,2 mil. Kč u paušálu 60 %. To znamená, že pokud mám např. příjmy ze živnosti ve výši 3 mil. Kč, kde 60 % je 1,8 mil. Kč, tak jako paušál mohu uplatnit maximálně částku ve výši 1,2 mil. Kč.
- V případě využití paušálu lze také uplatnit slevy na manželku a daňové zvýhodnění na děti bez omezení.
- Pokud fyzická osoba provádí více druhů činností, musí výdajové paušály využít buď u všech, nebo u žádné, nelze kombinovat daňová evidence a výdajové paušály.
- Pokud fyzická osoba u některé činnosti vede účetnictví, je možné u jiné činnosti využít výdajový paušál.

Fyzické osoby musí po skončení kalendářního roku (v termínu do 1. dubna nebo do 1. května) podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob. V případě využití služeb daňového poradce, kterému je dána plná moc na zpracování daňového přiznání, je kromě jiného posunut termín pro podání daňového přiznání na termín 1. července. Jak vyplývá z výše uvedeného, nejjednodušší je použití výdajových paušálů, kdy fyzická osoba vede pouze evidenci příjmů, není nutné sledovat žádné výdaje.

Podnikající fyzické osoby musí také platit pojistné na sociální zabezpečení a také zdravotní pojištění. Minimální vyměřovací základ u pojistného na sociální zabezpečení se v roce 2025 zvyšuje na 35 % průměrné mzdy.

Paušální daň

Pro drobné živnostníky (neplátce DPH), kteří současně nemají příjmy ze závislé činnosti, je od roku 2021 zavedena tzv. paušální daň. Je zde možnost odvádět daň a platby na sociální a zdravotní pojištění jednou částkou a jedním formulářem. Oznámení o vstupu je nutné podat vždy do 10. ledna daného

roku. Poplatníci, kteří byli v paušálním režimu již v předchozích letech, v něm automaticky pokračují, pokud správci daně neoznámí jeho ukončení. Není bohužel možné zvolit si tuto možnost až na konci roku.

Paušální daň lze využít až do limitu příjmů 2 mil. Kč a je rozdělena do tří pásem podle výše příjmů a typu činnosti.

Měsíční výše činí 8 716 Kč v prvním pásmu, 16 745 Kč ve druhém pásmu a 27 139 Kč ve třetím pásmu. Tato částka zahrnuje daň, sociální i zdravotní pojištění. Není zde také nutné podávat daňové přiznání, ani přehledy na OSSZ a zdravotní pojišťovnu. Současně však není možné uplatnit žádné další výdaje ani slevy na dani.

Jak platí daň autorizované osoby – právnické osoby

Pokud autorizovaná osoba podniká jako právnická osoba, podle zákona o účetnictví musí vést účetnictví. Dále je nutné prověřovat podmínky zákona o účetnictví i zákona o daních z příjmů, jak již bylo řečeno výše.

Povinnost podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob

Daňové přiznání je povinen podat každý, který má příjmy vyšší než 50 000 Kč. Tato povinnost je i u zaměstnanců, pokud u zaměstnavatele nepodepíší prohlášení k dani.

Sazby daně z příjmů fyzických osob v roce 2025

Do roku 2020 byla v zákoně stanovena jedna sazba daně ve výši 15 % a současně zde bylo uvedeno tzv. solidární zvýšení daně.

Nyní zákon stanoví dvě sazby daně: 15 % a 23 %.

Limit pro druhou sazbu daně je stanoven ve výši 36 násobku průměrné mzdy a v roce 2025 jde o hodnotu 1 676 052 Kč.

Sazby daně z příjmů právnických osob v roce 2025

Do roku 2023 byla sazba daně z příjmů ve výši 19 %. Od roku 2024 je sazba daně ve výši 21 %.

Zdaňování studentů a uplatnění slevy na dani u rodičů studentů

Pokud studenti mají nějaké příjmy ze zaměstnání (obvykle z různých brigád) a u zaměstnavatele nepodepíší tzv. prohlášení k dani, zaměstnavatel jim při výplatě neuplatní slevy na dani. Jde většinou o příjmy na základě dohody o provedení práce, kdy zaměstnavatel odvede tzv. srážkovou daň. Pokud si chce daná osoba uplatnit slevy na dani, má možnost podat si daňové přiznání a slevy na dani si uplatnit.

Současně platí, že u studenta, který se soustavně připravuje na budoucí povolání (studium na středních a vysokých školách) a žije s rodiči ve společně hospodařící domácnosti, mohou rodiče uplatnit daňové zvýhodnění na dítě až do jeho 26 let.

Změna podmínek při uplatnění slevy na manželku/manžela

Od roku 2024 došlo k úpravě možnosti uplatnění slevy na druhého z manželů, pokud nemá vlastní příjmy přesahující 68 000 Kč.

Slevu lze uplatnit ve stejné výši, avšak pouze v případě, kdy poplatník žije ve společně hospodařící domácnosti s manželem a vyživovaným dítětem do věku 3 let.

Zrušení slev na dani

Od roku 2024 došlo ke zrušení některých daňových slev. Již není možné uplatnit slevu na studenta ani tzv. školkovnou, tedy slevu za umístění dítěte v předškolním zařízení.

Zrušení daňové uznatelnosti poskytnutí tichého vína jako reklamního předmětu

Tiché víno již není možné poskytovat jako daňově uznatelný reklamní a propagační předmět; současně není možné poskytovat žádné předměty podléhající spotřební dani.

Omezení vstupní ceny pro účely odepisování u osobních aut kategorie M1

U osobních aut uvedených do užívání od 1. ledna 2024, resp. od prvního dne zdaňovacího období započatého v roce 2024 je omezena vstupní cena pro účely daňového odepisování maximálně do výše 2 mil. Kč. A daňový odpis z částky převyšující tuto cenu není možné uplatnit.

Prodej cenných papírů nebo obchodních podílů

Pokud prodá společník s.r.o. svůj podíl na společnosti nebo akcionář prodá cenné papíry, musí splnit časový test (3 nebo 5 let), aby byl příjem z prodeje osvobozen od daně.

Pro rok 2025 navíc platí, že osvobození příjmu z prodeje cenných papírů nebo obchodních podílů ve společnosti při splnění časového testu je omezeno částkou 40 mil. Kč.

Pokud je tedy prodán obchodní podíl za cenu převyšující 40 mil. Kč, podléhá tento příjem zdanění a jako výdaj je možné uplatnit nejen nabývací cenu podílu, ale také tržní hodnotu tohoto podílu stanovenou ke dni 31. prosince 2024.

Jak bude popsáno v dalším článku o daňových novinkách pro rok 2026, tento limit je pro rok 2026 zrušen.

Odpisy fotovoltaických elektráren

Pokud má podnikatel v majetku fotovoltaickou elektrárnu, je na základě speciálního ustanovení zákona o daních z příjmů odepisována po dobu 20 let.

V roce 2025 došlo ke změně a zrušení tohoto časového odpisu a fotovoltaická elektrárna bude odepisována v rámci běžných odpisových skupin.

Majetek bude nyní odepsán rychleji než dříve. Tento nový odpis je možné využít u majetku zařazeného od července 2024.

Daňové novinky dosud schválené pro rok 2026

Na rok 2026 je plánováno několik změn v daňových zákonech schválených v předchozím volebním období. Protože se ale v roce 2025 konaly volby do Poslanecké sněmovny a Česká republika má novou vládu, lze očekávat i další změny v daňových zákonech. Zde je přehled hlavních změn, které byly platné na začátku ledna 2026.

Daně z příjmů fyzických osob

Paušální daň – zvýšení měsíčních záloh

- poplatníci v paušálním režimu budou nově v prvním pásmu platit zálohy ve výši 9 984 Kč (8 716 Kč v roce 2025), ve druhém pásmu 16 745 Kč a ve třetím pásmu 27 139 Kč
- ostatní podmínky zákona zůstaly stejné

Příspěvky na stravování

- všechny typy příspěvků na stravování poskytnuté zaměstnavatelem zaměstnanci (stravenky, stravovací paušál, závodní stravování) jsou u zaměstnance osvobozené pouze do výše 70 % horní hranice stravného při pracovní cestě trvající 5 až 12 hodin
- v roce 2026 jde o příspěvek v maximální výši 129,50 Kč
- pokud dostane zaměstnanec příspěvek vyšší, bude podléhat zdanění
- u zaměstnavatele budou veškeré příspěvky na stravování daňovým nákladem, není rozdělení na 55 % a 45 % ceny jídla

Zaměstnanecké benefity

- beze změn je stále možné poskytovat nepeněžní příspěvky na zboží a služby zdravotního, léčebného a hygienického charakteru od zdravotnických zařízení, vzdělávání, rekreace, návštěvy sportovních a kulturních zařízení, školné v mateřských školách a příspěvky na knihy
- od roku 2026 se osvobození neuplatní v případě nepeněžních plnění, která mají povahu mzdy, platu, odměny nebo náhrady za ušlý příjem
- došlo k úpravě ročních limitů zaměstnaneckých benefitů
- při poskytnutí benefitů zdravotního charakteru je možné poskytnout roční příspěvek do limitu průměrné mzdy, v roce 2026 jde o částku 48 967 Kč
- u ostatních benefitů je limit ve výši poloviny průměrné mzdy, v roce 2026 jde o částku 24 483,50 Kč
- u zaměstnavatele jsou tyto příspěvky nedaňovým nákladem

Dohody o provedení práce

- v roce 2024 byla spuštěna centrální databáze, kde jsou evidovány všechny dohody o provedení práce
- není již stanovena absolutní částka, ale je stanoven limit ve výši 25 % průměrné mzdy (12 000 Kč v roce 2026)
- dohody o provedení práce, které nebudou dosahovat tohoto limitu, nebudou podléhat odvodům sociálního a zdravotního pojištění
- podle těchto podmínek je možné uzavřít dohodu do 11 999 Kč
- původně měl být tento limit pouze na jednu dohodu, ale nakonec bude každá z dohod o provedení práce posuzována samostatně
- vše, co bude nad tyto limity, bude podléhat odvodům sociálního a zdravotního pojištění

Prodej cenných papírů nebo obchodních podílů

- v roce 2025 platilo, že osvobození příjmu z prodeje cenných papírů nebo obchodních podílů ve společnosti při splnění časového testu je omezeno částkou 40 mil Kč
- tento limit byl v roce 2026 zrušen a tedy tato podmínka byla v zákoně pouze v roce 2025
- pro osvobození od daně při prodeji cenných papírů a obchodních podílů platí opět pouze časový test

Sazba daně z příjmů pro rok 2026

- sazba daně z příjmů právnických osob zůstává ve výši 21 %
- sazby daně z příjmů fyzických osob zůstávají ve výši 15 a 23 %
 - limit pro druhou sazbu daně je stanovený ve výši 36 násobku průměrné mzdy a v roce 2026 jde o hodnotu 17 612 812 Kč (v roce 2025 jde o hodnotu 1 676 052 Kč)

Zrušení srážkové daně u příjmů ze závislé činnosti pro rok 2027

- změna v oblasti dohod o provedení práce
- v současné době je u dohod o provedení práce uplatňována tzv. srážková daň
- od roku 2027 bude dohoda o provedení práce podléhat odvodu zálohové daně

Pojistné a sociální zabezpečení

Zvýšení vyměřovacího základu pojistného OSVČ

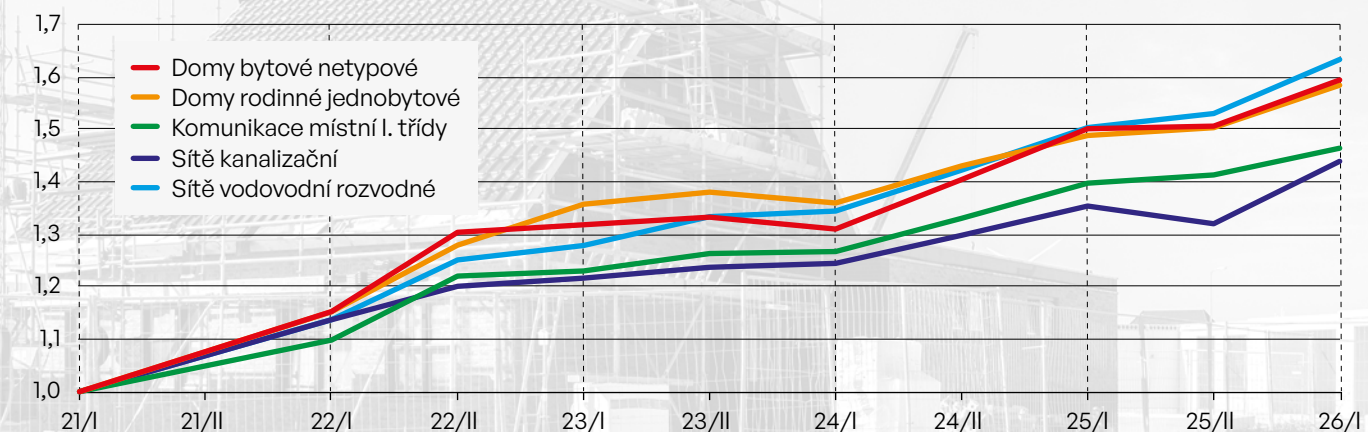
- minimální vyměřovací základ se v roce 2026 zvyšuje na 40 % průměrné mzdy
- v připravované novele zákona o pojistném na sociální zabezpečení je ale navrhováno snížení na 35 %, tedy na úroveň roku 2025
- tato změna by měla platit zpětně pro celý rok 2026

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele

- od 1. dubna 2026 nastane povinnost zaměstnavatelů podávat ohledně svých zaměstnanců tzv. jednotné měsíční hlášení
- zaměstnavatel bude za zaměstnance podávat speciální hlášení, které bude obsahovat nejen hlášení pro Finanční úřady, ale i pro správu sociálního zabezpečení a statistický úřad
- v této oblasti doporučuji sledovat stránky Finanční správy a správy sociálního zabezpečení, pro aktuální informace

Povinnost auditu

- od roku 2026 budou auditu podléhat pouze střední a velké účetní jednotky



Vývoj cenových ukazatelů u budov pro bydlení a souvisejících objektů přípojek a komunikací. Zdroj: cenovasoustava.cz, RTS, a.s.

Jaké ceny budou ve stavebnictví v roce 2026?

Na konci ledna byly zveřejněny cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2026. Zatímco minulý rok jsme informovali o meziročním průměrném nárůstu cenových ukazatelů přibližně o 14 %, v roce 2026 byl cenový růst již výrazně mírnější a pohybuje se spíše v jednotkách procent. Například u staveb pro bydlení se jedná o 6,5 %.



Ing. Tomáš Varmus
RTS, a.s.

V systému oceňování staveb a stavebních objektů hrají cenové ukazatele významnou roli zejména při oceňování investičních záměrů. Od roku 2024 jsou navíc součástí systému také **cenové ukazatele konstrukcí**, které pomáhají zpracovatelům propočtů při výběru vhodného konstrukčního systému.

Struktura cenových ukazatelů ve stavebnictví vychází z **Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)**. Základním členěním je první trojčíslí – tzv. obor stavebnictví, dále 4. a 5. pozice klasifikace, které určují skupinu a podskupinu jednotlivých druhů staveb, a v neposlední řadě konstrukčně materiálová charakteristika, která je individuální pro každý obor stavebnictví.

Cenové ukazatele jsou vždy vztaženy k účelové měrné jednotce, která je společná pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví. Používanými měrnými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství **m³ obestavěného prostoru (m³ OP)**,
- u oborů liniových staveb **m délky trasy (m DT)**,
- u oborů inženýrských staveb **m² upravované plochy (m² UP)**.

Každý obor stavebnictví a jeho skupina mají pro příslušnou konstrukčně materiálovou charakteristiku stanovenou cenu vztaženou k dané účelové měrné jednotce. Současně je možné pracovat s procentuálním zastoupením jednotlivých stavebních dílů v daném oboru stavebnictví.

Pro úpravu stavebních dílů, respektive jejich ceny a procentuálního zastoupení v objektu, lze využít několik metodik – například od úplného vynechání dílu (včetně jeho cenové

reprezentace v objektu), přes jeho cenovou modifikaci tak, aby lépe odpovídala představě investičního záměru až po přidání vlastních dílů stavebního objektu, se kterými cenový ukazatel nepočítá. Pro usnadnění práce s určením konstrukčně materiálové charakteristiky byly vytvořeny **cenové ukazatele konstrukcí**.

Cenové ukazatele konstrukcí jsou zaměřeny na porovnání a vývoj cen systémových skladeb a sestav. Podklady vycházejí z cenové soustavy RTS DATA a jsou určeny investorům, projektantům, rozpočtářům i široké odborné veřejnosti. Tyto ukazatele jsou aktualizovány jednou ročně, vždy společně s cenovými ukazateli ve stavebnictví.

Vývoj cen cenových ukazatelů ve stavebnictví

U oboru **803 – Budovy pro bydlení** činí průměrný nárůst v neurčené konstrukčně materiálové charakteristice **6,4 %** oproti loňskému roku a aktuální cena za metr krychlový obestavěného prostoru je **11 600 Kč bez DPH**. Stejný procentuální cenový nárůst vidíme jak v **803.5 Domy bytové netypové** s cenou **10 965 Kč bez DPH**, tak u **803.6 Domky rodinné jednobytové** s cenou **10 475 Kč bez DPH**.

U oboru **801 – Budovy občanské výstavby** je cenový nárůst oproti budovám pro bydlení mírnější, a to **5,8 %** s aktuální cenou **12 345 Kč bez DPH** v cenové hladině 2026/I.

U oboru **822 – Komunikace pozemní** určuje konstrukčně materiálová charakteristika především materiál krytu pozemní komunikace. Ve skupině u oboru **822.2 – Komunikace pozemní** evidujeme pro průměrnou konstrukčně materiálovou charakteristiku meziroční nárůst **6,2 %** – tedy na **3 440 Kč bez DPH**. a pro **822.5 – Plochy charakteru pozemních komunikací** o stejné konstrukčně materiálové charakteristice nárůst ceny na **4 300 Kč bez DPH**, což je **6,0 %** nárůst.

Souhrnná tabulka vývoje cen cenových ukazatelů ve stavebnictví mezi roky 2025 a 2026

Označení JKSO	Název	Cena 2025/l	Cena 2026/l	Index vývoje
801	Budovy občanské výstavby	11 670	12 345	1,058
803	Budovy pro bydlení	10 900	11 600	1,064
803.5	Domy bytové netypové	10 300	10 965	1,065
803.6	Domky rodinné jednobytové	9 840	10 475	1,065
822.2	Komunikace pozemní	3 240	3 440	1,062
822.5	Plochy charakteru pozemních komunikací	4 055	4 300	1,060
827.1_1	Vodovod trubní – plast (průměr všech DN)	11 471	12 349	1,077
827.2_1	Kanalizace trubní – plast (průměr všech DN)	10 273	10 838	1,055

U oborů liniových staveb, kde je měrnou jednotkou **metr délky objektu**, byl zaznamenán nárůst u oboru **827.1 – Vodovod trubní** v konstrukčně materiálové charakteristice až **7,7 %** (cena odlišná pro různá DN), zatímco u **kanalizace (JKSO 827 2)** ve stejné charakteristice činil nárůst **5,5 %** (cena odlišná pro různá DN).

Vývoj cen u cenových ukazatelů konstrukcí

Cenové ukazatele konstrukcí jsou nyní zpracovány pro:

- systémové skladby plochých střech,
- systémové skladby šikmých střech,
- systémové skladby stěn,
- sestavy výplní otvorů,
- systémové skladby stropních konstrukcí.

Přehled všech vydaných dokumentů je dostupný na webu **cenovasoustava.cz** v sekci *Cenové informace* a podsekcí *Cenové ukazatele konstrukcí*. Níže jsou uvedeny vybrané systémové skladby s porovnáním cen mezi cenovými úrovněmi 2025/l a 2026/l.

Stěny

Pro součinitel prostupu tepla $U = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$ byly porovnány stěny z **keramických tvárnic** tl. 440 mm s vnější tepelněizolační omítkou a vnitřní vápenocementovou omítkou. Meziroční nárůst této systémové skladby činí **5,7 % – na 6500 Kč/m²**. U varianty se stejným součinitelem prostupu tepla, kde je použita keramická tvárnice tl. 300 mm s kontaktním zateplovacím systémem (ETICS) z EPS tl. 140 mm, dosahuje meziroční nárůst **7,6 % – na 5 400 Kč/m²**.

Obdobné porovnání bylo provedeno také u stěnových systémů z **pórobetonových tvárnic** se součinitelem prostupu tepla $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$. U jednovrstvého zdiva tl. 375 mm s vnější tepelněizolační omítkou činí cenový nárůst **5,5 % – na 5660 Kč/m²**, zatímco u skladby z pórobetonové tvárnice tl. 200 mm doplněné o ETICS z EPS tl. 140 mm dosahuje nárůst **7,7 % – na 5 250 Kč/m²**.

Ploché střechy

Zajímavé výsledky přináší porovnání plochých střech, kde se liší nejen skladba, ale především použitý typ hydroizolační vrstvy. Porovnání bylo provedeno na příkladu střechy o ploše 100 m² a obvodu atiky 40 m.

V prvním případě bylo posuzováno souvrství definované agregací **050410141.RA0**, jehož skladbu tvoří:

- kotvená PVC fólie jako hydroizolační vrstva,
- separační textilie 300 g/m²,
- tepelněizolační desky EPS tl. 180 mm,
- spádová tepelněizolační vrstva z EPS s průměrnou tloušťkou 80 mm,
- parotěsnicí vrstva z nataveného asfaltového modifikovaného pásu,
- penetrační nátěr asfaltovým lakem.

Ke skladbě byla přiřazena odpovídající agregovaná položka pro atiku. Při aplikaci na zadanou geometrii došlo k **cenovému poklesu o 1,1 %, a to na cenu 444 500 Kč**, který je způsoben především vývojem cen hydroizolační vrstvy.

Ve druhém případě byla použita skladba agregované položky **050410371.RA0**, zahrnující:

- vrchní hydroizolační pás z nataveného asfaltového modifikovaného pásu,
- spodní hydroizolační pás z kotveného modifikovaného asfaltového pásu,
- tepelněizolační desky z minerální vlny tl. 280 mm,
- parotěsnicí vrstvu z nataveného asfaltového modifikovaného pásu,
- penetrační nátěr asfaltovým lakem,
- spádovou vrstvu z betonové mazaniny s průměrnou tloušťkou 80 mm.

Při zachování stejné geometrie střechy byl v tomto případě zaznamenán **cenový nárůst o 5,3 % – tedy na 680 600 Kč bez DPH**.

Pokud bychom uvažovali o přidání souvrství vegetačních střech, byl by cenový rozdíl v ploše střešního pláště zatížen o částku **+ 233 500 Kč bez DPH** na 100 m². Cenový nárůst souvrství je oproti loňskému roku o **4,4 %**.

Závěr

Cenové ukazatele cenové soustavy RTS DATA pro rok 2026 potvrzují, že po výrazném růstu cen stavebních prací v předchozích letech dochází k **postupnému zpomalení tempa cenového růstu**. Přestože většina sledovaných oborů i konstrukčních systémů nadále vykazuje meziroční nárůst, jeho výše je ve srovnání s rokem 2025 výrazně mírnější.



Stavba Ústeckého kraje 2025

Nový pavilon s operačními sály v Masarykově nemocnici v Ústí nad Labem získal v loňském ročníku hlavní cenu a cenu hejtmána Ústeckého kraje pro bezbariérovou stavbu.

Slavnostní vyhlášení 11. ročníku soutěžní přehlídky Stavba Ústeckého kraje 2025 proběhlo 12. září 2025 na tržnici Zahrady Čech. Stavby přihlášené do soutěžní přehlídky Stavba Ústeckého kraje hodnotila odborná porota, v níž pracovali zástupci vyhlášovatele Okresní hospodářské komory Litoměřice, oblastní kanceláře ČKAIT Ústecký kraj, oblastní pobočky ČSSI Ústí nad Labem a partnera akciové společnosti Holcim.

Předsedou poroty byl prof. Ing. Miloslav Pavlík, CSc. Do soutěže se přihlásilo celkem 10 staveb, které porota hodnotila ve dvou kolech. Do druhého kola pak postoupilo 6 nejlepších staveb, které porotkyně a porotci osobně navštívili a rozhodli o jejich ocenění.

Více informací na: ohk-ltm.cz/stavba-usteckeho-kraje a ckait.cz/stavba-usteckeho-kraje-2025



Nový pavilon s operačními sály v Masarykově nemocnici v Ústí nad labem

1. cena Stavby Ústeckého kraje 2025
Cena hejtmána pro bezbariérovou stavbu

Nový nemocniční pavilon je přistavěn ke stávajícímu monobloku Pavilonu A v areálu Masarykovy nemocnice. V pavilonu jsou umístěny centrální a specializované operační sály např. s magnetickou rezonancí či angiolkou), jednotky intenzivní a intermediární péče, lůžková oddělení kardiologie, kardiochirurgie a hrudní chirurgie, ambulance, vedení klinik i potřebné technické a provozní zázemí.

Projektová dokumentace: DOME s.r.o., architektonický a projektový ateliér, Ing. arch. Jan Topinka, Ing. arch. Michal Juha, Ing. Blanka Handrychová (ČKAIT 0009721, IP00) – HIP, Ing. Roman Jarosil (ČKAIT 0009720, IP00) – hlavní projektant
Stavitel: Metrostav DIZ, stavbyvedoucí Milan Šif (ČKAIT 0402658, TP00), Ing. Jan Souček (ČKAIT 0601962, IP00), stavbyvedoucí elektro Milan Vašek (ČKAIT 0402687, TE03), Ing. Martin Knapp (ČKAIT 0006665, IT00, IE02)

Hlavní termíny výstavby: studie září až srpen 2016, projekt zahájen v září 2018, vydání společného povolení červen 2020, začátek realizace říjen 2020, kolaudace 2024

Základní parametry stavby: podlažní plocha 20 915 m², zastavěná plocha 4 957 m², obestavěný prostor 93 895 m³, 11 ambulančí, 142 lůžek, 12 operačních sálů

Cena bez DPH: cca 938,8 mil. Kč a bez zdravotnické technologie (celkové náklady stavby cca 1,8 mld. Kč)





Regenerace pivovaru v Litoměřicích pro nové podnikatelské využití

2. cena Stavby Ústeckého kraje 2025
Cena ČKAIT pro stavbyvedoucího

Budova B v areálu bývalého pivovaru v památkové rezervaci prošla kompletní rekonstrukcí. Původní varna byla adaptována na produkci pršutu. Práce zahrnovaly rozsáhlé bourací úpravy při zachování historických prvků pro budoucí expozici, vložení nového podlaží, vybudování přístavby s výtahem a schodištěm, instalaci nákladních výtahů a kompletní obnovu stropních i nosných konstrukcí. Součástí rekonstrukce byla také obnova fasády a historických detailů, výměna oken a dveří s ohledem na charakter budovy, vybudování rampy pro zásobování a nové dispoziční řešení interiérů, včetně nerezových panelů, chladicích místností a hygienického zázemí.

Projektová dokumentace a autorský dozor: Projektový ateliér Ing. arch. Jiří Jarkovský

Stavitel: IR Construction, s.r.o., stavbyvedoucí Stanislav Rožánek (ČKAIT 0401425, TP00), Lukáš Kozák (ČKAIT 0401650, TP00)

Hlavní termíny: zahájení přípravy studie 2014, dokumentace pro stavební povolení únor až říjen 2021 DSP, povolení stavby květen 2022, zahájení realizace červen 2022, kolaudace listopad 2024

Základní parametry: zastavěná plocha 814 m², užitná plocha 2 149 m², obestavěný prostor 12 383 m³

Cena bez DPH: 158 mil. Kč



Polyfunkční a spolkové centrum – regionální technologické centrum robotiky v bývalém klášteře kapucínů v Žatci

3. místo Stavby Ústeckého kraje 2025

Bývalý kapucínský klášter v Žatci, významná raně barokní památka z let 1676–1684, prošel citlivou obnovou. Rekonstrukce respektovala historický kontext, zachovala původní architektonické prvky a materiály, které doplnila o moderní prvky – bezbariérový přístup, výtah, nové inženýrské sítě a datovou infrastrukturu. Nové zásahy jsou jasně přiznané, ale citlivě začleněné do historického prostředí. Symbolickým prvkem je plastika robota zalévajícího chmel, která propojuje tradici s moderními technologiemi. Areál dnes slouží jako živé komunitní a vzdělávací centrum, které propojuje kulturu, spolkový život a moderní technologie. Refektář hostí kulturní akce, cely poskytují zázemí spolkům a sdíleným kancelářím, západní křídlo oživila kavárna a robotické centrum s aktivitami pro děti a mládež. Obnovený rajský dvůr a zahrada jsou otevřeny veřejnosti jako prostor pro odpočinek i setkávání. Projekt je ukázkou, že citlivá obnova památky může přinést novou energii a posílit kvalitu života celého města.

Stavebník: Město Žatec

Projektová dokumentace: Ing. Pavel Huml (ČKAIT 0300046, IP00), Ing. arch. Jiří Vaníček





S vodou se musí dobře hospodařit a nelze přitom spoléhat jen na rozum stavebníků

Významný vodohospodář a krajinný inženýr František Hladík byl jmenován osobností ČKAIT na podzim 2025. Oceněna byla především jeho mimořádná a celoživotní profesní činnost ve státním podniku Povodí Vltavy i aktivní zapojení do zvládání tisícileté povodně v roce 2002. Jeho profesním heslem bylo, že každá stavba musí splňovat základní požadavky na stavby podle zákona s respektováním příslušných norem. To je v dnešní legislativně turbulentní době více než aktuální.



Ing. Markéta Kohoutová

vedoucí oddělení strategické komunikace ČKAIT

Žijete v Českém Krumlově, který byl v létě 2002 zasažen povodní dvakrát, a to krátce po sobě. Zaplaveno bylo tehdy i celé historické centrum, na jihu Čech zemřelo 8 osob, škody na majetku přesáhly 16 mld. Kč, což byla pětina škod v celé ČR. Co pro vás znamenala tisíciletá voda profesně?

Tisíciletá voda pro mě znamenala úplně novou profesní zkušenost. Jako ředitel závodu státního podniku Horní Vltava Povodí Vltavy jsem byl členem krizového štábu Jihočeského kraje. Musel jsem skloubit činnosti našich odborných pracovníků se složkami integrovaného záchranného systému, vodohospodářskými orgány v obcích i okresech a hlavně s povodňovými orgány. Společně jsme řešili záchranné a zabezpečovací práce. Samotný krajský úřad, kde tehdy zasedala krajská povodňová komise a krizový štáb, byl zaplaven a museli jsme hledat náhradní pracoviště.

Povodně byly a budou

Proč byla povodeň v roce 2002 tak překvapivá, když v roce 1997 velká voda zničila velkou část Moravy? Nečekal jste něco podobného?

Překvapivá byla především proto, že po první vlně přišla vlna druhá a ještě větší. Předpovědní prostředky a výpočtové metody nebyly ještě tak propracované jako jsou nyní. Orientovali jsme se na hlášení obsluh vodních děl, limnigrafických stanic a pozorovatelů v terénu.

Co nejvíce přispělo ke zvládnutí povodňové situace v Jihočeském kraji v roce 2002 a co v současné době?

Řešení krizových situací, zejména evakuaci obyvatel z oblastí ohrožených povodní, pomohlo v roce 2002 především vyhlášení nouzového stavu. Část protřžené Novořecké hráze, která odděluje řeku Lužnici od rybníka Rožmberk, od Nové řeky a od řeky Nežárky, jsme museli následně sanovat. Celková oprava se již stala součástí projektu Protipovodňová opatření ČR. Voda nezná limity našich norem. Proto jsem už tehdy

doporučoval, aby se návrh protipovodňových opatření řešil s rezervou na maximální dosažené hladiny a průtoky. V rámci zpracovávání povodňových plánů jsem trval na důsledné spolupráci s příslušnými orgány. Moje obavy potvrdily noční bleskové povodně na řídce Polečnice v Českém Krumlově v červnu 2022 s mnohamilionovými škodami. V současné době sice již máme řádově lepší předpovědní službu i lepší systém povodňových a krizových plánů. Povodním větším, menším či bleskovým se však přesto v budoucnu nevyhneme.

Jak se díváte na přetrvávající výstavbu v záplavových územích?

Je nutné důsledně dodržovat a uplatňovat zákaz staveb v celých záplavových územích, nejen v jejich aktivních zónách. A tyto zásady přenést do územních plánů. Rozhodně nelze spoléhat na rozum stavebníků.

Příroda bude mít vždy navrch

Vltavská kaskáda vodních děl měla tvořit bezpečnou ochranu před povodněmi. Proč se tak v roce 2002 nestalo?

Proč měla? Podle mého názoru tvořila a tvoří. Vodní nádrž Slapy zachytila povodeň na Vltavě už v létě 1954. Při povodni v srpnu 2002 kaskáda vodních děl na Vltavě výrazně snížila průtoky. Například díky Lipnu se snížil odtok z Q_{500} na Q_{200} a díky Orlíku z Q_{1000} na Q_{500} . Obě nádrže snížily zaplavení území pod nimi, snížily povodňové škody a významně přispěly k ochraně životů a majetku.

Mám pocit, že za posledních 30 let se frekvence mimořádných povodní zvýšila a že každý rok někde udeří. Čím to podle vás je?

Když vezmeme období dotazovaných 30 let, tak je asi četnost v různých povodích vyšší. Například v letech 1997 a 2024 řeka Morava a Odry, 2002 Vltava a Labe, 2006 a 2013 zase Vltava, vždy samozřejmě s přítoky. Když se ale podíváme do historie, tak vidíme, že letní i zimní povodně způsobené dešti nebo jarním táním byly častější i dříve. Povodně zasáhly Prahu v červnu 1432 nebo v březnu 1845. Celou Vltavu v letech 1824, 1872, 1890. Slapy zasáhla povodeň v červnu 1954.

Čím to podle mě je? Příroda má pořád navrch. Přítalové deště, ledy, náhlé oteplení a tání. Na konci roku 2025 to ukázala i jedinečná výstava v Jízdárně Pražského hradu s názvem „Vltava slavná a splavná“. Ale netýká se to jen ČR. Mimořádně silné povodně postihly na přelomu roku 1992 a 1993 řeku Rýn. S vánoční oblovou tehdy přišly silné deště do vysoké sněhové pokrývky. Kolín nad Rýnem byl celý pod vodou. Poprvé jsme viděli používání mobilních zábran, které se následně začaly používat a používají i u nás.

Lze odhadnout, kudy se prožene další ničivá povodeň?

Otázka výskytu a místa mimořádných povodní je spíše pro hydrologa a klimatologa. Já jsem praktik a stavař. Při navrhování vodních děl jsme vždy museli vycházet z údajů o možných n-letých průtocích, tedy průtocích opakujících se v určitém časovém období, udávaných ČHMÚ pro konkrétní profily vodních toků. Ale bohužel nejde k těmto údajům přiřadit konkrétní čas pro profil či povodí. Co ale můžeme ovlivnit, je

naše činnost v území a protipovodňová opatření, která mohou významně přispět k minimalizaci povodňových škod i k ochraně životů.

Velké povodně a přívalové deště střídají dlouhá období sucha. Mají podle vás budoucnost Vltavská a Labská vodní cesta i jako dopravní cesta nebo budou sloužit převážně menším rekreačním plavidlům?

Za povodní i za sucha, při nízkých plavebních hloubkách, je plavba zastavena. Vodní cesta je závislá na dostatečné plavební hloubce. Kritickým profilem je například úsek na Labi pod Děčínem. V období nízkých průtoků se zde musí průtok a dostatečná plavební hloubka zajišťovat mimořádnými manipulacemi. Vylepšují se průtoky využitím zásobních prostorů vodních nádrží Vltavské kaskády. Rekreační plavba byla vloni z důvodu sucha omezena například na vodní nádrži Orlík.

Tisíce rybníků vybudovaných našimi předky krajinně prospívají

Co podle vás znamená slovo udržitelnost a ekologie při budování velkých vodních děl?

Význam slov udržitelnosti a ekologie se dá u vodních děl sloučit. Velká vodní díla mají hráz vyšší než 10 m a objemu nádrže nad 1 mil. m³. Nově jsou vodním zákonem takto definována i vodní díla o výšce hráze 2,5 m a rozloze 2,5 ha. Vždy bude záležet na tom, k čemu má velké vodní dílo sloužit, hlavní účel využití je rozhodující. Ten se musí pro každý takový nový záměr podrobně stanovit v přípravném procesu. Nelze opomenout zadržení vody v krajině. Škodí nebo prospívají krajinně tisíce rybníků vybudovaných našimi předky? Já myslím, že prospívají. Zrovna tak prospívají i modernější vodní díla.

Mohou drobné krajinné úpravy nahradit velká vodní díla?

Dle mého názoru ne. Nevím, co by obyvatelé v jižních Čechách pili nebýt vodní nádrže Římov na Malši, nebo co by dělali v Praze bez Želivky. Podzemní ani povrchové odběry by totálně nestačily. A jak je prokázáno, bez ochranných prostorů ve vodních nádržích nelze úspěšně řešit ani ochranu před povodněmi.

Jak často se musí opravovat velké vodní nádrže?

Vodní dílo je širší pojem. Tady máme na mysli asi vodní dílo skládající se z tělesa přehrady a vzniklé vodní nádrže na vodním toku. Každá jeho část potřebuje odlišnou péči. Každé vodní dílo se musí řídit vodním zákonem a prováděcími předpisy, zejména o technických požadavcích na vodní díla, o technicko-bezpečnostním dohledu nad vodními díly a samozřejmě provozním a manipulačním řádem.

Velká vodní díla na vodních tocích jsou seřazena do I. kategorie a technicko-bezpečnostní dohled se nad nimi provádí ročně. V návaznosti na jeho výsledky se musí případné poruchy a opravy provádět okamžitě. Běžné opravy se provádějí průběžně. Když vezmeme např. soustavu vodních děl Lipno I a Lipno II, tak se jedná o komplex objektů hrází, nádrží, tlačné šachty na vodní elektrárnu, hradičí konstrukce, odpadního tunelu, strojního, technického a elektrického vybavení, budov, přemostění, komunikací. A celý tento komplex vyžaduje průběžný provoz, údržbu, opravy a investice ve vodní nádrži.

Nová velká vodní díla budeme potřebovat

Profesně jste se staral také o největší české přehradu, o Orlik s největším objemem 716,5 milionů m³ a o Lipno s největší rozlohou 48,7 km². Myslíte, že v ČR může vzniknout ještě nějaká větší přehrada?

Myslím, že ano. Rozhodující bude potřeba. Každé vodní dílo na toku musí splňovat daný účel výstavby, od nadlepšování průtoků v době sucha v toku pod vodním dílem, po zásobování vodou – odběry pro pitnou vodu, průmysl, výrobu el. energie, plavbu, ochranu před povodněmi, rekreaci. Většinou jsou velká vodní díla víceúčelová!

Myslím třeba na Nové Heřminovy, což je vlastně docela malá přehrada s objemem 14,54 mil. m³, která se začala plánovat v roce 1911 a teprve po ničivých povodních v září 2024 získala v lednu 2025 územní rozhodnutí. Tedy 114 let příprav, projednávání a povolování jedné vodní přehradu je docela dlouhá doba. Jak se na tuto stavbu a její povolování díváte jako vodohospodář?

Malé vodní nádrže definuje norma. Nové Heřminovy s definovanou velikostí nejsou ani „malá“, ani „velká“ vodní nádrž. Vznikly kompromisem a dlouhodobým projednáváním všech aspektů, posudků, odvolávek, majetkoprávním vypořádáním atd. Je toho hodně, co se musí řešit. Jak se na to dívám jako vodohospodář? Už slovo vodohospodář na to odpovídá.

S vodou se musí hospodařit. A hospodařit podle mého znamení posoudit náklady, užítky i škody – tzv. cost-benefit analýza. U této nádrže asi rozhodly až opakované miliardové povodňové škody. Myslím, že podobné ne-li shodné problémy se vyskytují u všech v současné době uvažovaných profilů případných nových vodních nádrží v ČR. Díky současným možnostem předpovědi, vyhodnocování srážko-odtokových vztahů v matematických modelech a organizaci a úrovni IZS již nedochází ke zbytečným ztrátám na životech.

Proč s rostoucí podporou obnovitelných zdrojů energie nestavíme více přečerpávacích vodních elektráren jako jsou Dlouhé Stráně? Bylo by to vůbec v ČR možné?

Nemáme vhodné přírodní podmínky. Jediný profil, o kterém vím, že se zkoumal, je u Lipna, ale výsledky a závěry neznám.

Největší přehrada světa Tři soutěsky na řece Jang-c'-ťiang zabírá plochu přes 1 000 km², objem vody v přehradě je přibližně 40 miliard m³. Výstavba trvala jen 15 let a prý zpomalila otáčení Země kolem své osy o desetiny mikrosekundy. Není toto druhý extrém? Vyplatí se více menších přehrad nebo jedna tak gigantická, že je vidět až z vesmíru?

Jedna velká vodní nádrž nebo více malých? Bylo to zkoumáno i u vodního díla Vltavské kaskády. Lépe vyšly ty větší. Vždy musí rozhodnout výše zmíněná cost-benefit analýza s posouzením nejen ekonomických, ale i všech ostatních aspektů, včetně dopadů nádrže v zaplaveném území.

Jakou budoucnost má podle vás váš obor?

Obor vodní stavby a vodní hospodářství má už z principu perspektivu, neboť platí, že voda je základ života. Jen s ní musíme

správně hospodařit. To vás naučí škola a praxe. Zkušenosti nejen současné, ale i předků. Akvadukty ve středověku. Rybníky v novověku.

Jak moc se za posledních 50 let změnil přístup k velkým vodním stavbám, co se změnilo ve vašem oboru?

To je velmi dlouhá doba. Na počátku mé profesní kariéry vznikala velká vodní díla především kvůli zásobování pitnou vodou. Tehdy se postavila přehrada Římov a Želivka. Současnost je dokumentována vodním dílem Heřminovy nebo jezem na zlepšování plavebních podmínek na Labi pod Hřenskem (Dolní žleb). Další vodní díla budou podle mého názoru vznikat z důvodu sucha.

Jak moc je pro nás všechny důležitý správný přístup ke krajinnému inženýrství, sledujete vznik velkých rekultivačních jezer?

To je krásný příklad vzniku vodního díla v povodí řeky Ohře. Nově vzniklo jezero Milada, jezero Most a nyní se diskutuje otázka rekultivace důlních jam. Spojení částečné rekultivace technickými prostředky a samovolné přírodní rekultivace ukazuje, že příroda si poradí. Budoucnost ukáže, co je z hlediska využití území lepší. Jedna vytěžená surovina, uhlí, je nahrazena jinou surovinou, pro život snad ještě důležitější – vodou.

Je dost mladých studentů, kteří by ho chtěli jednou vykonávat?

Studentů oboru je čím dál tím méně. Obor to není lehký a studium tomu odpovídá. Musíme jej více propagovat a ČKAIT to myslím dělá dobře. Na loňském shromáždění delegátů zazněl od zástupců vysokých škol údaj o zvyšujících se počtech studentů technických oborů. Tak snad se bude trvale týkat i oboru vodohospodářské stavby.

S manželkou stavařkou jste vychovali dva syny, kteří sice nepokračují ve vašem oboru, ale jsou absolventy Karlovy univerzity, jeden je přírodovědec, druhý se věnuje tělesné výchově. Co je podle vás nejdůležitější při výchově další generace?

Rodina, vzdělání, zájmy

Na konci ledna jste oslavil 80. narozeniny. Sledujete i dnes práci svých kolegů?

Ano. Činnost kolegů sleduji především prostřednictvím podnikového časopisu *Racek* a našich dvou komorových časopisů *Stavebnictví* a *Zprávy a informace ČKAIT*. Já na spoluprácníky nezapomínám a jsem rád, že ani oni na mě. Bez spolupracovníků, mé důvěry k nim, a naopak jejich ke mně, bych s nimi nemohl 38 let pracovat.

To samé platí i pro ČKAIT, sice ne jako zaměstnanec, ale jako volený funkcionář. Pracoval jsem po dobu 15 let, což je 5 volebních období, ve výboru oblasti, byl jsem předseda oblasti, člen autorizační rady, místopředseda představenstva a předseda legislativní komise. Při projednávání a připomínkování nového stavebního zákona to již byla práce skoro na plný úvazek, a i tady musím poděkovat všem spolupracovníkům.

Nový stavební zákon čeká ještě velká řada novel

Co si myslíte o novém stavebním zákoně a nyní diskutovaném návratu do jeho znění schváleného v roce 2021?

Nejspíše budou následovat další novely. Všechny legislativní kroky se odůvodňovaly dříve i nyní stejně, a to nutností zjednodušení a zrychlení stavebního řízení. To bylo a je přáním všech účastníků stavebního procesu výstavby, tedy i ČKAIT. Prozatím však k tomu nedošlo. Digitalizace nebyla dokončena a nový stavební zákon nepřinesl očekávané účinky. Spíše naopak. Svědčí o tom i již dvanáct novel NSZ. ČKAIT podporovala zjednodušení, ale nikoliv v takové podobě, jak bylo přijato. Velkým problémem je například současný obsah dokumentace pro povolení stavby. Požadovali jsme zjednodušenou dokumentaci s obsahem podle dřívější dokumentace pro společné územní a stavební řízení, ale naše připomínky bohužel nebyly akceptovány. Osobně si též myslím, že bylo lepší mít technické požadavky na stavby v jednotlivých navazujících dřívějších vyhláškách. Jak se podařilo skloubit vyjádření dotčených orgánů a jednotné environmentální stanovisko, nedokážu posoudit, ale zkušenosti kolegů z praxe jsou spíše špatné.

Jaké je vaše profesní motto?

Moje profesní motto bylo a je, že každá stavba musí vždy splňovat základní požadavky na stavby podle zákona s respektováním příslušných norem. To platí pro všechny druhy staveb. Je to i jistota a ochrana autorizovaných osob z hlediska jejich profesní odpovědnosti. Dnešní snaha o rušení technických norem rozhodně není ve veřejném zájmu.



Ing. František Hladík

ČKAIT 0100231

autorizovaný inženýr v oboru stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství

* 28. ledna 1946, České Budějovice

Vzdělání

- Střední průmyslová škola stavební České Budějovice, obor vodní stavby (maturita 1964)
- ČVUT Praha, Fakulta stavební, obor vodní stavby a vodní hospodářství (státní zkouška 1969)

Profesní praxe

František Hladík patří k významným vodohospodářům a krajinným inženýrům. Podílel se na realizaci a modernizaci řady vodních staveb, zejména v povodí Vltavy. Po studiích v roce 1970 začínal na pozici projektanta a svou profesní kariéru ukončil po 38 letech v pozici generálního ředitele, to vše u státního podniku Povodí Vltavy.

Patenty

Autorské osvědčení č. 240930 Úřadu pro vynálezy a objevy v Praze z roku 1988 – „Spodní výpusť nádrže, skládající se z výpusťného objektu a z výpusťného potrubí ve tvaru násosky vedeného tělesem hráze, které je zakončeno do výpusťného objektu situovaného na vzdušné straně hráze“

Dřevostavby ve Volyni jsou praktickým příkladem vysoké úrovně technického vzdělávání v ČR

27. ročník mezinárodní konference Dřevostavby patří již více než čtvrt století k nejvýznamnějším odborným setkáním v ČR zaměřeným na problematiku navrhování, realizace a rozvoje staveb na bázi dřeva. Konference se koná v tradičním předvelikonočním termínu 31. března až 1. dubna 2026 na VOŠ a SPŠ Volyně. Obvykle sem přijede více než 600 účastníků.

Při organizaci konference spolupracuje VOŠ a SPŠ Volyně s vedením ČKAIT i s oblastní kanceláří ČKAIT Jihočeský kraj. Pro dva přednáškové dny 31. března a 1. dubna 2026 jsme připravili celkem 34 vystoupení, z nichž téměř polovina bude ze šesti evropských zemí – Finska, Rakousko, Slovensko, Norsko, Francie, Švýcarsko, a další z Kanady. Očekáváme, stejně jako v minulých letech, přes 600 účastníků převážně z obou zemí bývalé federace a nejbližších německy mluvících zemí. Konference Dřevostavby je podle nás logickým vyústěním, jak podporovat dobré jméno nejen pošumavské odborné střední školy, ale i celého systému odborného školství, v duchu známého francouzského přísloví – „Dobré jméno je víc než bohatství“. I když se ve sdělovacích prostředcích velmi často skloňuje podpora technického vzdělávání, ta bývá bohužel pouze verbální,

anebo skrytá do prázdných frází politiků, kteří nemají ani sebemenší představu, co pro technicky a industriálně orientovanou ekonomiku tento pojem znamená. Pro důkazy nemusíme chodit daleko, stačí se podívat na ekonomický úspěch první československé republiky, který byl založen právě na vysoké úrovni technických škol a tradiční řemeslné zručnosti. Škola ve Volyni v roce 1934 přesídlila do nové moderní nadčasové funkcionalistické budovy a po celou dobu své existence sahající až do předminulého století (založena 1864) se snaží těžit z tradice technického vzdělávání odborníků pro stavebnictví a zpracovatelský průmysl.

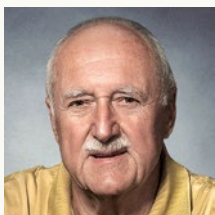
RNDr. Jiří Homolka

ředitel VOŠ a SPŠ Volyně,
člen komise pro celoživotní vzdělávání ČKAIT



Jubilea

Významný geotechnik a osobnost ČKAIT, doc. Ing. Jan Masopust, CSc., oslavil 80 let



V roce 2022, u příležitosti 30. výročí ČKAIT, byl jmenován jednou z 30 mimořádných osobností stavební profese. Jeho životním heslem bylo a je: snaž se pracovat co nejlépe a nemysli, že jsi jediný, kdo tomu rozumí.

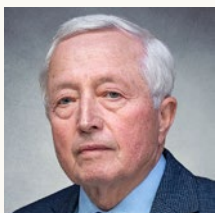
Narodil se 29. ledna 1946 ve Dvoře Králové nad Labem, kde také začal své dlouholeté působení u firmy Geoindustria. Studoval s výbornými výsledky na ČVUT v oboru inženýrské konstrukce a dopravní stavby. Brzy ho zaujala tehdy razantně nastupující geotechnika a již během studií se stal „pomvědem“ u slavného prof. Myslivce, pro něhož vedl praktickou výuku studentů v zakládání staveb. Jakmile to situace v roce 1968 umožnila, za vydělané peníze objel na skútru půl Evropy. Přineslo mu to také první zahraniční stáž v Norském geotechnickém institutu v roce 1969. Vždy byl velmi prakticky zaměřen,

ačkoli pracoval převážně jako projektant, neváhal na stavbách šlapat bláto. Byl jako ryba ve vodě, když u pobočky firmy Geoindustria v SRN vedl šest let provádění prací jako statik.

K jeho rozsáhlé pedagogické činnosti na několika vysokých školách v ČR patří i výzkumné počátky v rámci kandidatury na ČVUT v 70. letech. V úzké spolupráci s prof. Ing. Dr. Zdeňkem Bažantem, DrSc., a dalšími kolegy zavedl postup navrhování velkopřůměrových vrtaných pilot, který se stal uznávaným na světové odborné úrovni. Doc. Jan Masopust se také aktivně podílel na práci v odborných spolcích a Komoře, kde je dlouholetým zkušebním komisařem.

Do dalších let přeje hodně zdraví a štěstí výbor oblasti ČKAIT Hlavní město Praha a Středočeský kraj.

Místopředseda ČKAIT pro ekonomiku Ing. František Mráz oslavil 80 let



Autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby patří k zakladatelům ČKAIT. Je místopředsedou oblasti ČKAIT Jihomoravský kraj a místopředsedou představenstva ČKAIT.

Narodil se 20. prosince 1945. V letech 1960–1965 absolvoval Střední průmyslovou školu stavební v Prostějově. Následně studoval na Stavební fakultě VUT v Brně obor konstrukce a doprava, kde promoval v roce 1970. Ve stejném roce nastoupil do zaměstnání na brněnském středisku Státního ústavu dopravního projektování Praha jako pomocný projektant železničních staveb. Postupně se vypracoval na pozici samostatného projektanta a také hlavního inženýra projektu. Vedl přípravu řady železničních staveb, např. přestavbu seřadovacího nádraží v Břeclavi, přestavbu Frýdlantského nástupiště v Ostravě hl. n., rekonstrukci spádoviště v Havlíčkově Brodě a Kútech, rekonstrukci železničních

tratí tzv. Jižního tahu a přestavbu železničního uzlu Brno. V porevolučních letech se stal ředitelem brněnského závodu Státního ústavu dopravního projektování (SUDOP Brno).

Ing. František Mráz byl také aktivním členem ČSSR a zkušebním komisařem Komory v oboru dopravních staveb. Ve výboru oblasti ČKAIT Jihomoravský kraj pracuje od roku 2000 dosud. Od roku 2008 je členem představenstva a od roku 2011 dosud je místopředsedou ČKAIT, odpovědným za ekonomiku. Díky jeho iniciativě byla založena druhá a velmi úspěšná dceřinná společnost PM ČKAIT, která zajišťuje autorizovaným osobám služby pojišťovacího makléře.

Děkujeme za jeho práci, i díky níž se Komoře daří velmi efektivně hospodařit se svěřeným majetkem a finančními prostředky.

Hodně zdraví a štěstí do dalších let přeje výbor oblasti ČKAIT Jihomoravský kraj.

Propagátor kvalitních staveb a dodržování norem Ing. Vojtěch Plánička oslavil 75 let



Ing. Vojtěch Plánička, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, je významným členem ČKAIT a ČSSR.

Narodil se 5. ledna 1951 v Litoměřicích. Vystudoval Střední průmyslovou školu stavební v Děčíně. Po absolvování Stavební fakulty ČVUT v Praze nastoupil do firmy Pozemní stavby, která byla největší firmou v oblasti bytové, občanské a účelové výstavby v kraji, s tradicí navazující na předchůdce sahající až do období první republiky. Zde pracoval jako stavbyvedoucí občanské

a účelové výstavby, zejména v Ústí nad Labem, následně jako hlavní inženýr závodu, vedoucí odboru přípravy a technický náměstek na centrále firmy. Podílel se na výstavbě bytové zástavby sídliště Kamenný vrch a Krásné Březno a realizoval výstavbu objektu dnešního Krajského úřadu. Celoživotně propagoval kvalitní stavby, které odpovídají i současným přísným normám EU. Po odchodu do důchodu se plně věnuje znalecké činnosti.

Do dalších let přeje hodně zdraví a životního optimismu výboru oblasti ČKAIT Ústecký kraj.



Začíná 22. ročník Ceny inženýrské komory

Přihlaste se do 10. dubna 2026!

Přihlaste se do soutěže ČKAIT o nejlepší realizované stavby i nerealizované inženýrské návrhy dokončené v letech 2023 až 2025. Cílem je přispět k propagaci a ocenění náročné práce autorizovaných osob z řad inženýrů, techniků a stavitelů při přípravě, navrhování a realizaci staveb.

Do soutěže 22. ročníku Ceny inženýrské komory (CIK) budou přijaty přihlášky inženýrských návrhů, a to staveb nebo nerealizovaných projektů dokončených v období **od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2025**:

- dokončené stavby musí být v tomto období uvedeny do provozu nebo zkolaudovány;
- nerealizované projekty musí v tomto období mít datum podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, povolení stavby nebo povolení stavebního záměru.

Přihlášení inženýrského návrhu do soutěže je bez poplatků.

Přihlašovatelé vyplní přihlášku formou elektronického formuláře včetně odkazu na přílohy v termínu od 1. ledna do pátku 10. dubna 2026.

Porota z přihlášených staveb vybere finalisty a navrhne udělit tyto ceny:

- čtyři hlavní ceny – jsou spojeny s finanční odměnou každá 40 000 Kč;
- jedna zvláštní cena za mimořádný přínos – je spojena s finanční odměnou 30 000 Kč;
- jedna cena veřejnosti – je spojena s finanční odměnou 30 000 Kč;
- šest čestných uznání – jsou bez finanční odměny;
- jedna Osobnost ČKAIT.

Porota

Ing. Renata Zdařilová, Ph.D. – předsedkyně poroty, Ing. Michal Drahorád, Ph.D., Ing. Radek Lukeš, Ing. Čestmír Novotný, Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Vyhlašovatel soutěže Cena inženýrské komory 2024

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT)

Organizační zajištění

Středisko vzdělávání a informací ČKAIT

Přihlašovací formulář a podmínky soutěže najdete na **cik.ckait.cz**.

Termíny pro přihlášení staveb do krajských soutěžních přehlídek vyhlašovaných v roce 2026

- Liberecký kraj: do 22. února
- Zlínský kraj: do 13. března
- Moravskoslezský kraj: do 16. března
- Plzeňský kraj: do 10. dubna
- Karlovarský kraj: do 30. dubna
- Kraj Vysočina: do 13. května
- Královéhradecký kraj: do 19. června



Stavba Ústeckého kraje 2025

