



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# PŘEHLED PLATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ VE STAVEBNÍM PRÁVU



## ZÁKONY

**Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (poslední novelizace provedena zákonem č. 403/2020 Sb. s účinností k 1. 1. 2021)**

Ve věcech územního plánování upravuje stavební zákon zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Ve věcech stavebního řádu stavební zákon upravuje zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Stavební zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

Tento zákon byl naposledy novelizován zákonem č. 403/2020 Sb., s účinností k 1. 1. 2021. Tato novela zakotvila zásadní změny, které se mimo jiné týkají úpravy závazných stanovisek vydávaných dotčenými orgány. S účinností této novely došlo v případě závazných stanovisek vydávaných jako podklad pro rozhodnutí podle stavebního zákona k zvedení tzv. fikce souhlasného závazného stanoviska. Pokud správní orgán závazné stanovisko, které slouží jako podklad pro rozhodnutí podle stavebního zákona, v zákonné lhůtě nevydá, považuje se závazné stanovisko za souhlasné a bez podmínek (to však platí vyjma záměrů EIA a stanoviska orgánu životního prostředí pro zvlášť chráněná území a druhy).

**Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (poslední novelizace provedena zákonem č. 284/2021 Sb., s účinností k 1. 7. 2023)**

Tento zákon upravuje podmínky

- a) odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem,
- b) poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě,
- c) zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.



**Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů (poslední novelizace provedena zákonem č. 284/2021 Sb., s účinností k 1. 7. 2023)**

Tento zákon upravuje postupy při přípravě, umisťování a povolování staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, umisťování, povolování a povolování jejich užívání, jakož i vydávání podmiňujících podkladových správních rozhodnutí, a urychlení následného soudního přezkumu všech správních rozhodnutí v souvislosti s těmito stavbami.

Tento zákon byl novelizován zákonem č. 403/2020 Sb., s účinností k 1. 1. 2021. Tato novela zakotvila zásadní změny, které se mimo jiné týkají úpravy závazných stanovisek vydávaných dotčenými orgány.

Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčené orgány. S účinností výše uvedené novely došlo v případě závazných stanovisek vydávaných jako podklad pro rozhodnutí podle stavebního zákona k zvedení tzv. fikce souhlasného závazného stanoviska. Pokud správní orgán závazné stanovisko, které slouží jako podklad pro rozhodnutí podle stavebního zákona, v zákonné lhůtě nevydá, považuje se závazné stanovisko za souhlasné a bez podmínek (to však platí vyjma záměrů EIA a stanoviska orgánu životního prostředí pro zvlášť chráněná území a druhy).

**Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), ve znění pozdějších předpisů (poslední novelizace provedena zákonem č. 284/2021 Sb., s účinností k 1. 7. 2023)**

Tento zákon upravuje

- a) postavení, práva a povinnosti autorizovaných architektů,
- b) postavení, práva a povinnosti autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
- c) způsob a podmínky udělování autorizace,
- d) vznik, pravomoc a působnost České komory architektů a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a
- e) podmínky pro výkon vybraných činností ve výstavbě v souladu s právem Evropských společenství.

Autorizací se pro účely tohoto zákona rozumí oprávnění fyzických osob k výkonu odborných činností ve výstavbě nebo odborných činností v souvislosti s prostorovými a funkčními změnami v území. Autorizace v příslušném oboru, popřípadě specializaci podle tohoto zákona opravňuje k výkonu vybraných činností ve výstavbě. Autorizace podle tohoto zákona je zvláštní podmínkou provozování živnosti.

Osoby, kterým byla udělena autorizace podle tohoto zákona, jsou povinny vykonávat svoji činnost v souladu s tímto zákonem.

Právnícké a fyzické osoby podnikající podle příslušných předpisů mohou vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě pouze tehdy, zajišťují-li výkon těchto činností autorizovanými osobami podle tohoto zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak.



### **Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, plná účinnost k 1. 7. 2023**

Jedná se o nový stavební zákon, který upravuje působnost orgánů státní stavební správy, orgánů územního plánování a orgánů územní samosprávy v oblasti územního plánování a stavebního řádu, stanoví cíle, úkoly a nástroje územního plánování, požadavky na výstavbu a stavební řád.

Nový stavební zákon dále upravuje podmínky pro integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě, povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, některé účely vyvlastnění, oprávnění autorizovaných inspektorů a výkon kontroly.

Nový stavební zákon nabývá plné účinnosti dne 1. 7. 2023, některá ustanovení budou účinná již dříve, což se týká především nové státní stavební struktury. Nejvyšší stavební úřad, Specializovaný a odvolací stavební úřad a krajské stavební úřady vzniknou již 1. 1. 2022.

## **PROVÁDĚCÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY**

### **Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech**

Tato vyhláška stanoví činnost koordinačního orgánu pro autorizované inspektory, jakož i obsahové náležitosti o jmenování autorizovaným inspektorem, přípravu, provádění a obsah zkoušek a dále náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů.

### **Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (poslední novelizace provedena vyhláškou č. 405/2017 Sb., s účinností od 1. 1. 2018)**

Tato vyhláška stanoví

- a) dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,
- b) dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území,
- c) dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území,
- d) dokumentace pro vydání společného povolení,
- e) projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení,
- f) projektové dokumentace pro provádění stavby a
- g) dokumentace skutečného provedení stavby.

Tato vyhláška dále stanoví náležitosti dokumentace bouracích prací, obsahové náležitosti stavebního deníku, jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení.

Tato vyhláška se nevztahuje na projektovou dokumentaci pro stavby letecké, stavby drah, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací podle § 194 písm. c) stavebního zákona, s výjimkou dokumentace pro vydání společného povolení pro stavby drah, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací.



**Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentace a způsobu evidence plánovací činnosti (poslední novelizace provedena vyhláškou č. 13/2018 Sb., s účinností od 29. 1. 2018)**

Tato vyhláška podrobněji upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizací územně plánovací dokumentace, a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti

**Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (poslední novelizace provedena vyhláškou č. 360/2021 Sb., s účinností od 5. 10. 2021)**

Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umísťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území

**Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (poslední novelizace provedena vyhláškou č. 66/2018 Sb., s účinností od 20. 4. 2018)**

Tato vyhláška upravuje obsahové náležitosti

- a) žádosti o územně plánovací informaci,
- b) žádostí o vydání jednotlivých druhů územních rozhodnutí a jejich příloh,
- c) žádosti o vydání územního rozhodnutí s posouzením vlivů na životní prostředí a jejich příloh,
- d) žádosti o vydání společného povolení a jejich příloh,
- e) žádosti o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí a jejich příloh,
- f) informace o záměru v území a o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí,
- g) jednotlivých druhů územních rozhodnutí,
- h) společného povolení,
- i) společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí,
- j) žádosti o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení,
- k) informace o návrhu výroku rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení,
- l) oznámení záměru a jeho příloh,
- m) územního souhlasu,
- n) společného oznámení záměru a jeho příloh,
- o) společného souhlasu.

Tato vyhláška dále upravuje obsahové náležitosti

- a) veřejnoprávní smlouvy, kterou se nahrazuje územní rozhodnutí,
- b) územního opatření o stavební uzávěře,
- c) územního opatření o asanaci území.



Ve věcech stavebního řádu tato vyhláška dále upravuje obsahové náležitosti

- a) ohlášení staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona a jeho příloh,
- b) žádosti o stavební povolení a jejich příloh,
- c) oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, žádosti o povolení předčasného užívání stavby, žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, certifikátu autorizovaného inspektora, oznámení změny v užívání stavby, ohlášení odstranění stavby a dokladů k nim připojovaných,
- d) rozhodnutí stavebního úřadu, kterými se povoluje provedení staveb, veřejnoprávní smlouvy, kterou lze nahradit stavební povolení, kolaudačního souhlasu, kolaudačního rozhodnutí, souhlasu a rozhodnutí o změně v užívání stavby, souhlasu a rozhodnutí o odstranění stavby a rozhodnutí, jímž se poskytuje stavební příspěvek,
- e) výzvy ke zjednání nápravy a rozsah zjišťování při kontrolní prohlídce stavby.

U systému stavebně technické prevence tato vyhláška upravuje rozsah a způsob předávání informací o výskytu závady, poruchy nebo havárie stavby.

**Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (poslední novelizace provedena vyhláškou č. 266/2021 Sb., s účinností od 12. 11. 2021)**

Tato vyhláška stanoví technické požadavky na stavby, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů.

Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích prací, změn v užívání staveb, u dočasných staveb zařízení stavenišť, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

**Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb**

Tato vyhláška stanoví obecné technické požadavky na stavby a jejich části tak, aby bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let.

Podle této vyhlášky se postupuje při zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, nebo při zpracování jednoduchého technického popisu záměru pro vydání územního souhlasu a při zpracování projektové dokumentace, při povolování nebo ohlašování a provádění staveb, při vydávání kolaudačního souhlasu, při užívání a odstraňování staveb nebo zařízení a při kontrolních prohlídkách staveb

- a) pozemních komunikací a veřejného prostranství,
- b) občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
- c) společných prostor a domovního vybavení bytového domu obsahujícího více než 3 byty, upravitelného bytu nebo bytu zvláštního určení,
- d) pro výkon práce celkově 25 a více osob, pokud provoz v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením nebo stavby pro výkon práce osob s těžkým zdravotním postižením.

Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u změn dokončených staveb a změn v užívání staveb, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.



**Nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy)**

Toto nařízení stanoví obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, a to:

a) obecné územní a územně technické požadavky na využívání a uspořádání území včetně požadavků na umístování staveb, zařízení a činností

b) technické požadavky na stavby a zařízení a na jejich provádění.

Ustanovení tohoto nařízení se použijí při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů v hlavním městě Praze, zejména při vymezování ploch a stanovení podmínek jejich využití a uspořádání, dále při vymezování pozemků a při navrhování a umístování staveb a zařízení na nich, při změnách využití území, při dělení nebo scelování pozemků.

Ustanovení tohoto nařízení se použijí též u změn staveb nebo zařízení, dočasných staveb zařízení stavenišť, u změny vlivu užívání stavby nebo zařízení na území, u vymezování pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků se stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

Ustanovení tohoto nařízení se použijí při navrhování, povolování, ohlašování, provádění, užívání či odstraňování staveb nebo zařízení; požadavky zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčeny.

Ustanovení tohoto nařízení se použijí též u změn staveb nebo zařízení, u udržovacích prací, u změn v užívání staveb nebo zařízení, u dočasných staveb zařízení stavenišť a u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.