

Sněmovní tisk 67 novela stavebního zákona

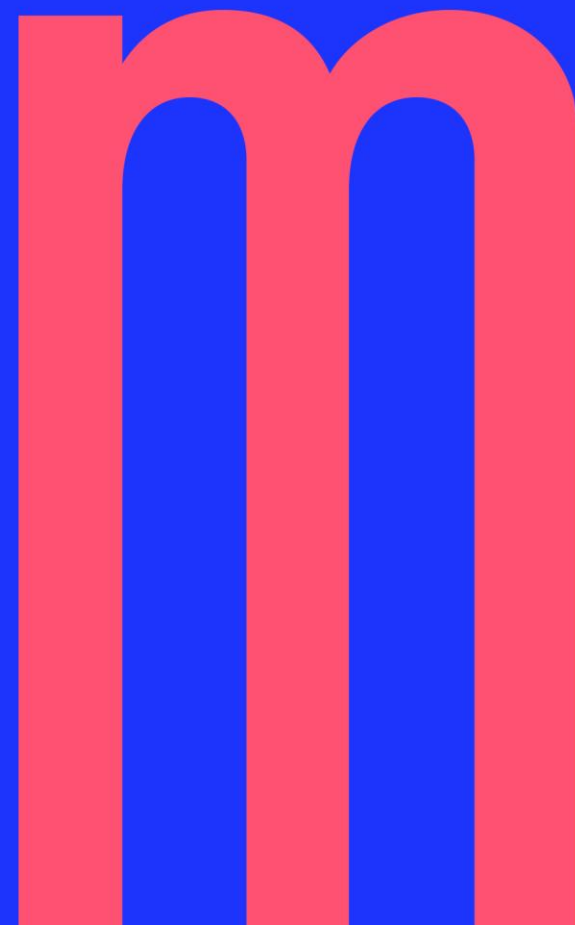
Porada tajemníků 27. května 2026

Mgr. Martina Hortová

Mgr. Michalis Joannidis

Ing. arch. Jana Janíková

Mgr. Petr Fedor



Obsah prezentace

- ✓ novela stavebního zákona obecně
- ✓ úřady rozvoje území
- ✓ pořizování v samostatné působnosti
- ✓ památková péče
- ✓ životní prostředí

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

- ✓ 12.12.2025 „zveřejněn“ poslanecký návrh novely stavebního zákona
- ✓ 16.12.2025 schválen vládou

✓ **předpokládaná účinnost 01.07.2026 se posouvá na 01.01.2027**

Aktuálně čeká návrh novely na druhé čtení v Poslanecké sněmovně.
Na programu probíhající 20. schůze (od 26.05.2026) – 13 bod jednání

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Výbory Poslanecké sněmovny – projednaly komplexní pozměňovací návrh (KPN) pro jednání hospodářského výboru

- ✓ **Ústavně právní výbor** – 30.04.2026 doporučil schválit
- ✓ **Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj** – 04.05.2026 doporučil schválit ve znění KPN
- ✓ **Hospodářský výbor** – 07.05.2026 doporučil schválit ve znění KPN a dalších schválených pozměňovacích návrhů

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Podstata novely

- ✓ **Úřad rozvoje území** – centralizace stavebních úřadů

„Jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko.“

- ✓ **Pořizování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti**

„Silnější pozice samospráv při rozvoji území.“

Sněmovní tisk 67 (ST 67) - stavební řád

Zákonný přechod pracovních poměrů

14. **Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů** zaměstnanců krajů a obcí, kteří ke dni 31.12.2027 převážně zajišťují výkon působnosti, která podle tohoto zákona přechází na úřady rozvoje území krajů, přechází podle § 338 až 345a zákoníku práce k 01.01.2028 z těchto krajů a obcí na stát.

Obce: dosavadní zaměstnanci obcí a městských obvodů a městských částí **se stávají zaměstnanci s místem výkonu práce v územním pracovišti v sídle obce s rozšířenou působností**, v jejímž správním obvodu se tato obec nachází.

Personalistika

15. **Kvalifikace:** kvalifikační požadavky podle tohoto zákona splňuje ten, kdo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona splňoval kvalifikační požadavky podle dosavadní právní úpravy.
16. **Platový tarif:** dosavadní platové třídy a platové stupně se nemění (ale fakticky se zvyšuje kvůli vyšším tabulkám pro státní správu)
17. **Osobní příplatek:** přísluší nejméně ve stejné výši ale spolu s tarifem nemá být v součtu celkově vyšší.
18. **Zvláštní příplatek:** přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku.
18. **Příplatek za vedení:** přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku.

Spisy

19. Kraje, obce a hlavní město Praha předají k 01.01.2028 dokumenty a spisy které se týkají výkonu působnosti stavebního úřadu, příslušnému úřadu rozvoje území kraje. Při provedení spisové rozluky v souvislosti s činnostmi, které přecházejí na úřady rozvoje území, **se postupuje podle § 68a zákona o archivnictví a spisové službě.**

Prostory

20. Prostory spisoven, úřadoven a sídel stavebních úřadů se ponechají podle potřeby na stávajících místech **až po dobu 5 let za náhradu placenou kraji nebo obci ve výši obvyklého nájmu** a nákladů za služby souvisejících s nájmem.

Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- ✓ územně plánovací dokumentací ...,
 - ✓ cíli a úkoly územního plánování ...,
 - ✓ požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s výjimkou technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2.
- odpovědnost má projektant

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.

✓ **zásadní změna koncepce**

✓ na žádost stavebníka se posuzuje splnění podmínek **ke dni vydání rozhodnutí**

Konzultace

Stavební úřady, dotčené orgány, pořizovatelé, **obce** a kraje poskytují stavebníkům a dalším žadatelům **neformální konzultace** v oblasti jejich působnosti, zejména o procesních postupech a uplatňování jejich požadavků podle tohoto zákona a dalších právních předpisů souvisejících s výstavbou.

Předběžné informace nově poskytují též:

- **obce**, kraje (o stanovisku k záměru a možnosti smluvního řešení)
- **pořizovatelé** (o požadavcích vyplývajících z nástrojů územního plánování, které pořídí)

Sněmovní tisk 67 (ST 67) - územní plánování

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Úřady územního plánování – ORP + kraje – se (zřejmě) ruší k datu nabytí účinnosti novely SZ, tj. k 31.12.2026.

Působnost obecních úřadů ORP při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření na žádost jiné obce a při vymezování zastavěného! území přechází 01.01.2028 na URÚK, do té doby výkon přenesené působnosti na ORP.

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Pořizovatelem **od nabytí účinnosti novely SZ** jsou všechny obce, pořizují

- ✓ vlastním úředníkem
- ✓ zástupcem pořizovatele
- ✓ veřejnoprávní smlouva s jinou obcí, krajem nebo společenstvím obcí, jehož je členem (jiný pořizovatel)
- ✓ **bezplatná** veřejnoprávní smlouva s úřadem rozvoje území kraje (jiný pořizovatel) – jen územní plán a územní opatření **od 01.01.2028**

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Přechodná ustanovení

- ✓ oznámeno **společné jednání o ÚP** – dokončí se podle dosavadních právních předpisů
- ✓ zahájeno **veřejné projednání ÚP** – dokončí se podle dosavadních právních předpisů

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Přechodná ustanovení

- ✓ do 1 roku od nabytí účinnosti novely se zastavěné území opraví na zastavitelné území (bez řízení)
- ✓ do 31.12. 2027 převod do jednotného standardu (bez řízení)
- ✓ projednávání zprávy o uplatňování se ukončí k datu nabytí účinnosti novely

Sněmovní tisk **167** (ST 167) – **NGÚP**

= národní geoportál územního plánování

Novela stavebního zákona č. 283/2021 Sb.:

- ✓ V § 334b odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 437/2024 Sb. a zákona č. 223/2025 Sb., se číslo „2026“ nahrazuje číslem „2027“.
- ✓ Tento zákon nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.

Sněmovní tisk 67 (ST 67) - památková péče

Sněmovní tisk 67 (ST 67) především:

- ✓ Rezignuje na ochranu veřejného zájmu - ochrana kulturního dědictví, bude navrhovanými změnami oslabena.
- ✓ Zavádí řadu neurčitých právních pojmů jak ve stavebním, tak památkovém zákoně, jejichž výklad bude záviset nejprve na aplikační praxi a očekávaných soudních řízeních.
- ✓ Ignoruje mezinárodní závazky ČR v oblasti kulturního dědictví /UNESCO, Maltská konvence/.

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Úpravy nemovitostí v památkových zónách a ochranných pásmech popsané v příloze č. 1 stavebního zákona, budou v režimu volném a z hlediska zájmů státní památkové péče již nebudou nijak regulovány.

Mimo jiné jde o zateplování fasád, nebo instalaci fotovoltaiky s výkonem do 100 kW /tedy plocha cca 400 až 800m²

Nejsou provázány hmotněprávní povinnosti s obsahem skutkových podstat přestupků. Platí, že nelze uložit správní trest - pokutu - za jednání, které nelze propojit s hmotněprávní povinností. **Porušení jakékoli povinnosti podle nově formulovaného § 9 památkového zákona tak nebude lze stíhat jako přestupek podle památkového zákona.**

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

§ 14, ods. 3 - "V rozporu se zájmy státní památkové péče není ...,že obnova KP... vytváří, nebo zdůrazňuje vědomý, autorský promyšlený a architektonicky kvalitní kontrast doby s respektem k ochraně památkově chráněných hodnot."

Památkové orgány mají "dbát" :

§ 1, odst. 5 – "na kvalitu autorské architektonické tvorby a posilování jedinečných prvků identity, charakteru a kontextu daného místa a doby"

§ 14, odst. 3 - "na možnost co nejlepšího využití kulturních památek a nemovitostí v PR, PZ nebo v ochranném pásmu"

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Archeologie :

- § 22 „archeologické výzkumy mohou být na nemovitosti prováděny nejvýše po dobu 6 měsíců.“... "Stavebník je pak povinen jej hradit pouze po dobu tří měsíců" (všechny výzkumy, konflikt s ratifikovanou mezinárodní smlouvou)

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Čl. IIIII (sic!) výslovně předpokládá zrušení ochranných pásem památkových rezervací a památkových zón (buffer zones památek UNESCO – z 16 statků zapsaných v ČR je tak ohroženo 11)

Sněmovní tisk 67 (ST 67) - životní prostředí

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Změna zákona:

- č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- č. 289/1995 Sb., lesní zákon
- č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

Změna zákona:

- č. 244/2015 Sb., o prevenci závažných havárií
- č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- č. 541/2020 Sb., o odpadech

Zrušení zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

Sněmovní tisk 67 (ST 67)

záměry povolované ÚRÚ: ÚRÚ vykonává působnost orgánů ochrany ŽP (vše v jeho povolení) výjimka: předchozí vyjádření vodoprávního úřadu, orgánu státní správy lesů a orgánu ochrany ovzduší, předchozí závazné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny/MŽP (druhovká výjimka)

X

záměr nepovolovaný ÚRÚ: povolení za jednotlivé zákony nadále vydávají orgány ochrany životního prostředí

Dosavadní aktivity JMK při jednání o Sněmovním tisku 67:

- ✓ **Usnesení ZJMK** odmítající Sněmovní tisk 67 a požadující jeho stažení a řádné projednání v připomínkovém řízení.
- ✓ **Podpora jednání** Asociace krajů s Ministerstvem pro místní rozvoj při formulaci zásadních problémů Sněmovního tisku 67.
- ✓ **Formulace konkrétních pozměňovacích návrhů**, připravených k předložení během tzv. druhého čtení návrhu zákona v poslanecké sněmovně.

Mgr. Martina Hortová, 54165 5113, hortova.martina@jmk.cz

Mgr. Michalis Joannidis, 54165 5110, joannidis.michalis@jmk.cz

Ing. arch. Jana Janíková, 54165 1375, janikova.jana@jmk.cz

Mgr. Petr Fedor, 54165 2321, fedor.petr@jmk.cz

Mgr. Kateřina Pospíšilová, 54165 2697, pospisilova.katerina@jmk.cz

Děkujeme za pozornost.