Ministerstvo
pro místní rozvoj

Novela stavebního zákona

Ing. Eva Fialová

odbor stavebního řádu

Ministerstvo pro místní rozvoj

Olomouc 4. listopadu 2026

01 Úvod – novela stavebního zákona

Novela stavebního zákona

Návrh novely stavebního zákona byl projednáván jako

- sněmovní tisk č. 67
- senátní tisk č. 272 – návrh byl Senátem zamítnut a vrácen do PSP
- **Dne 9. září 2026** bylo na 30. schůzi PSP o návrhu zákona vráceném Senátem hlasováno a návrh zákona **byl schválen**
- Dne **17.9.2026** byl návrh zákona podepsán prezidentem

Seznam zákonů, které se mění současně s novelou stavebního zákona

- Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon
- Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 360/1992 Sb., autorizační zákon
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách
- Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě
- Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích
- Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči
- Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- Zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání)
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií
- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech
- Zákon č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaných invazí vojsk Ruské federace
- Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku – ZRUŠUJE SE
- Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie
- Zákon č. 330/2025 Sb., o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně některých dalších zákonů

Motivace novely stavebního zákona

1. Posílit samosprávy v plánování a rozvoji
2. Podpořit stavební rozvoj a potřeby lidí, zjednodušit a zrychlit povolování, uvolnit požadavky na výstavbu
3. Zavést jednotnou státní správu s integrací dotčených orgánů, rozlišit význam chráněných zájmů, kategorizovat je a vážit
4. Převést část odpovědnosti na projektanty a autorizované inspektory

1 úřad / 1 řízení / 1 razítko

Podklady

MMR publikovalo na https://nsz.gov.cz/novinky/dokumenty-ke-stazeni/



Úplné znění stavebního zákona s vyznačením změn
PDF · 1,5 MB · 10.08.2026

Změnový zákon — platná znění dotčených zákonů
PDF · 3,3 MB · 14.09.2026

Důvodová zpráva (odůvodnění pozměňovacího návrhu)
PDF · 2 MB · 14.09.2026

Přechodná ustanovení k návrhu novely stavebního zákona
PDF · 288,6 kB · 14.09.2026

https://novystavebnizakon.gov.cz/transformace-stavebni-spravy/nejcastejsi-dotazy

02 Účinnost
Předsazená účinnost
Přechodná ustanovení

ČÁST PADESÁTÁ sedmá

ÚČINNOST

Čl. LXXXV

Tento zákon nabývá účinnosti dnem **1. ledna 2027**, s výjimkou ustanovení

a) čl. I bodů 12, 404, 405, 410, 411, 417, 422 až 433, 439, 446, 447, 456 až 459, 464 až 472, 474, 475, 489, 495 až 530, 559, 560, 575, 576, 583, 584, 609 až 615, 617, 621, 641 až 687, čl. II, čl. XIV bodů 1, 23, 34 až 46 a 49 až 52, čl. XV bodů 16 a 20, čl. XVI bodů 1 až 7, 13 až 16, 18, 19 a 35, čl. XVII bodů 6 až 8, čl. XXIX, čl. XXXII bodu 1, čl. XLV bodů 17 až 20 a 35 až 89, čl. XLVI bodů 4 až 8, čl. XLVII bodů 2 až 4, 16 až 20, 56, 57 a 65, čl. XLVIII bodu 4, čl. LIII bodů 2 až 5, čl. LXIV bodů 19 a 25 a čl. LXXX, která **nabývají účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení** → **1. 12. 2026**,

b) čl. I bodů 84 až 86, čl. LVII bodu 8, čl. LXXXI bodů 3 až 9 a 13 a čl. LXXXIV bodů 1 až 4, která nabývají účinnosti dnem **1. ledna 2028**.

Novela stavebního zákona - účinnost

- **první den kalendářního měsíce následujícího po dni vyhlášení**

SZ - § 5 odst. 7 a 8, § 179 odst. 2, § 179a, § 182 odst. 2, § 183, § 184 odst. 5, § 187 – 189, § 190a, § 193 odst. 4 a 6, § 194, § 194a, § 198, zrušení zvláštních ustanovení o řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení, § 211, § 212, zrušení § 214, § 215, § 224 odst. 6, § 230 – 245, § 264, § 276, § 277, § 283, § 284, § 306 – 310, § 311 odst. 4 – 9, změny v příloze č. 1, změny v příloze č. 2, přechodná ustanovení

- **1.1.2027**
- **1.1.2028**
- **1.1.2030**

Přechodná ustanovení
Vznik a zánik centrální působnosti

1.

URU vzniká a svou působnost začíná vykonávat dnem 1. ledna 2027. Návrh první systemizace a organizační struktury URU do 30 dnů ode dne vyhlášení tohoto zákona.

2, 3.

DESÚ a Ústav územního rozvoje zanikají dnem 31. prosince 2026 a jejich působnost, majetek, právní vztahy a zaměstnanci přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **DESÚ a ÚÚR kompletně**

4., 5.

Působnost MMR, MD a MPO jako **stavebních úřadů** a působnost MMR jako **orgánu územního plánování** a pracovněprávní vztahy zaměstnanců ČR zařazených v **MMR, MD, MPO** a v **dotčených orgánech**, kteří **převážně zajišťují výkon působnosti, která podle tohoto zákona přechází na Úřad**, přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **MMR, MPO, MD a DO dle převahy**

Vznik a zánik regionální působnosti v území

9.

Úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště **vznikají** a svou působnost začínají vykonávat dnem **1. ledna 2028**. Návrhy systemizací a organizačních struktur URUKů předloží předseda Úřadu v termínu stanoveném pro předložení návrhů systemizace pro rok 2028.

10.

Krajské stavební úřady a obecní stavební úřady **zanikají** dnem **31. prosince 2027** a jejich působnost přechází dnem 1. ledna 2028 na příslušné úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.

Obecný princip nepravé retroaktivity

32.

Řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, není-li stanoveno jinak.

- dále vše po novu
- obecné pravidlo a princip, který je třeba **aplikovat vždy**, není-li výslovně stanoveno jinak
- nejde-li aplikovat po novu přímo, nutno aplikovat nejbližší možný nový institut podle smyslu a účelu

03 Soustava stavební správy Implementace

URU a soustava úřadů rozvoje území

- Zřizují se Úřad rozvoje území České republiky se sídlem v Praze (dále jen „Úřad“). V čele předseda jmenovaný vládou na 6 let.
- Úřad je nový ústřední orgán státní správy pro územní plánování, stavební řád a vyvlastnění → doprovodná novela z. č. 2/1969 Sb.
- DESÚ a Ústav územního rozvoje zanikají a jejich působnost a působnost MMR, MD, MPO a DOSSů přechází od 1. 1. 2027 na Úřad.

URUK

- 14 Úřadů rozvoje území krajů včetně HMP (dnes 13 krajských úřadů a MHMP)
- 205 „Územních pracovišť“. Územní pracoviště jsou v obcích s rozšířenou působností = obec typu III (ORP) (dnes cca 600 stavebních úřadů na úřadech obcích III a II typu v přenesené působnosti státní správy)
- Úřad může zřídit „detašovaná pracoviště“ územních pracovišť i v jiných obcích, je-li to potřebné. Detašované pracoviště je součástí územního pracoviště.
- Působnost KÚ, MHMP, OÚ a DO podle této novely přechází od 1. 1. 2028 na úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.

ÚŘAD ROZVOJE ÚZEMÍ (ÚRÚ)

- **Ústředním správním úřadem**
- **Odvolacím orgánem ÚRÚK**
- **Stavebním úřadem ve věcech vyhrazených a s nimi souvisejících staveb**
- **Vyvlastňovacím úřadem ve věcech vyhrazených staveb**
- **Vydává rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související**
- **Řídí a metodicky sjednocuje činnost SÚ**

ÚŘAD ROZVOJE ÚZEMÍ KRAJE (ÚRÚK)

- **Odvolacím orgánem územních pracovišť**
- **Stavebním úřadem u vybraných staveb**
- **Vyvlastňovacím úřadem u staveb v působnosti územních pracovišť**
- **Vydává rámcové povolení pro pro stavby v působnosti jiných stavebních úřadů**

ORP – ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ ÚRÚK

- **Stavebním úřadem ve věcech záměrů, které nespadají do působnosti ÚRÚ, ÚRÚK nebo jiného stavebního úřadu**

DETAŠOVANÁ PRACOVIŠTĚ ORP

MINISTERSTVO OBRANY

- SÚ pro území vojenských újezdů, záměry k zajištění obrany státu, záměry k plnění úkolů NÚKIB

MINISTERSTVO VNITRA

- SÚ pro záměry k zajištění bezpečnosti státu, s výjimkou staveb pro účely bytové, nebo rekreační

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI

- SÚ pro záměry staveb vězeňské služby ČR

Integrace → posuzuje a rozhoduje jen SÚ

Stavební úřady

- zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů
- koordinují veřejné zájmy
- předcházejí rozporům mezi veřejnými zájmy

Základní zásady (§ 1a)

- platí jak pro SÚ, tak i pro postupy DO podle jiných zákonů, pokud v nich vznikají podkladové akty nebo se jinak týkají postupů podle SZ

Ochrana veřejných zájmů integrovaných do SÚ (§ 1b)

- výčet integrovaných veřejných zájmů – SÚ vykonávají pravomoc DO podle jiných zákonů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak
- rozhodnutí SÚ nahrazuje rozhodnutí, ZS a jiné úkony DO, nestanoví-li zvláštní zákon jinak
- v rozhodnutí stanoví SÚ i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy

Posuzování veřejného zájmu

Plná integrace – posuzování veřejného zájmu SÚ – např.

- požární ochrana – stavby kategorie I (dosud ZS HZS ČR),
- památková péče – ochranná pásma (dosud ZS + vyjádření NPÚ, resp. JES/KZS)

Vyjádření DO místo dosavadního ZS – např.

- požární ochrana – stavby kategorie II (dosud ZS HZS ČR)
- památková péče – rezervace a zóny (dosud ZS + vyjádření NPÚ)

Zachování samostatného ZS – např.

- požární ochrana – ZS HZS ČR → ale jen pro stavby kategorie III (§ 39 zákona o požární ochraně)
- památková péče – ZS orgánu státní památkové péče (ORP/KÚ) dle § 14/1 zákona o státní památkové péči + vyjádření NPÚ dle § 14/4 zákona o státní památkové péči → ale pouze pro konkrétní kulturní památky a národní kulturní památky

Rušené nebo omezované samostatné procesní úkony - např.

- koordinované závazné stanovisko (§ 176) - od 1. 1. 2028
- jednotné environmentální stanovisko i celý ZoJES - od 1. 1. 2028

Odbor Implementace státní stavební správy

Expertní skupiny a klíčové agendy projektu implementace resorty + územní partneři (SMO ČR, AK ČR, STMOÚ ČR)



Dopady vzniku URU a URUK
Informační systémy a technologie

Informační systémy stavební správy

- Portál stavebníka, ISSŘ, NGÚP ad.
- Od 1.1.2027 přechází na ÚRÚ; bude zajišťovat provoz a rozvoj
- Proces migrace uživatelů a agend pro stavební úřady bude součástí metodiky integrace staveních úřadů

Agendové informační systémy stavebních úřadů

- VITA Software, VERA Radnice ad.
- Je připravována koncepce migrace agendových systémů
- Navazuje na provádění spisové rozluky – metodické materiály na **https://novystavebnizakon.gov.cz**

Je připravován projekt DSŘ 2.0

Ministerstvo
pro místní rozvoj

Děkuji
za pozornost

Ing. Eva Fialová

zrychleni.vystavba@mmr.gov.cz

https://novystavebnizakon.gov.cz