

**PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY**

**Poslanecká sněmovna**

**2026**

**X. volební období**

**Pozměňovací návrh**

**České komory autorizovaných inženýrů a techniků  
činných ve výstavbě**



**ke komplexnímu pozměňovacímu návrhu poslanců Zuzany Mrázové, Karla Havlíčka, Igora Červeného, Radima Fialy, Vojtěcha Krňanského, Borise Šťastného, Evy Fialové, Barbory Rázga a Tomáše Doležala k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony**

## 13. novela nového stavebního zákona ST 67 (dále jen NNSZ)

### Obsah

|   |           |
|---|-----------|
| ČÁST I. – POZMĚŇOVACÍ NÁVRHY ČKAIT .....  | 6         |
| <b>1 Nesouhlas s tím, aby nejasně definované ekonomické důvody byly nadřazeny závazným požadavkům na výstavbu .....</b> | <b>6</b>  |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 6         |
| 1.1 § 137 odst. 2 věta druhá a třetí NNSZ: .....  | 6         |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 6         |
| 1.2 § 137 odst. 4 NNSZ: .....   | 6         |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 8         |
| 1.3 § 137 odst. 5 NNSZ: .....   | 8         |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 9         |
| 1.4 § 137 odst. 8 NNSZ: .....   | 9         |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 9         |
| 1.5 § 148 odst. 3 NNSZ: .....   | 9         |
| Znění § sněmovního tisku 67/0: .....  | 10        |
| 1.6 § 256 odst. 3 věta první NNSZ: .....  | 10        |
| <b>2 Požadavek na zpřesnění přístupu ke stavebnímu pozemku .....</b>  | <b>11</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 11        |
| 2.1 § 140 odst. 2 NNSZ: .....   | 11        |
| <b>3 Nesouhlas s tím, aby se stavební úřad nezabýval technickými požadavky na stavby .....</b>                          | <b>11</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 11        |
| 3.1 § 174 odst. 2 písm. e) NNSZ: .....  | 11        |
| <b>4 Nesouhlas s navrženou formulací zrušení požadavku na odstupy staveb.....</b>                                       | <b>13</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 13        |
| 4.1 § 144 odst. 3 NNSZ: .....   | 13        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>5 Nesouhlas s navrženou změnou postupu při oznamování závazných technických norem a s určováním pouze částí norem.....</b>  | <b>14</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 14        |
| 5.1 § 32 odst. 1 písm. i) NNSZ: .....  | 14        |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 16        |
| 5.2 § 152a NNSZ: .....   | 16        |
| <b>6 Požadavek, aby i u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci byla dána povinnost projektové dokumentace pro provádění stavby a na jejich kolaudaci .....</b>  | <b>17</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 17        |
| 6.1 Příloha č. 2 k NNSZ, odst. 1 písm. a) .....  | 17        |
| § 156 odst. 2 NNSZ .....   | 17        |
| § 157 odst. 1 NNSZ: .....  | 18        |
| 6.2 § 230 odst. 2 věta první NNSZ: .....   | 19        |
| <b>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 .....</b> | <b>19</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 19        |
| 7.1 § 158 NNSZ: .....  | 19        |
| <b>8 Nesouhlas s navrženou relativizací požadavků územního plánu .....</b>   | <b>23</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 23        |
| 8.1 § 171 odst. 2 NNSZ: .....  | 23        |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 23        |
| 8.2 § 193 odst. 2 NNSZ: .....  | 23        |
| <b>9 Nesouhlas s navrženou formulací, která umožní projednávat projektovou dokumentaci stavby, která nebyla zpracována projektantem .....</b>  | <b>24</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 24        |
| 9.1 § 185 odst. 3 NNSZ: .....  | 24        |
| <b>10 Nesouhlas s nesystémovým vydáváním městských stavebních předpisů .....</b>   | <b>25</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 25        |
| 10.1 § 333 odst. 3 NNSZ: .....   | 25        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>11 Nesouhlas s nesystémovým zařazením jiných drobných staveb .....</b>   | <b>25</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 25        |
| 11.1 Bod 45. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NNSZ:.....   | 25        |
| <b>12 Nesouhlas s použitím nesprávného pojmu „osoby s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením“ a „osoby se zdravotním postižením“ .....</b> | <b>26</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 26        |
| 12.1 § 13 písm. d) NNSZ: .....  | 26        |
| 12.2 § 149 písm. b) NNSZ: .....   | 26        |
| <b>13 Poskytování údajů z DIGITÁLNÍ TECHNICKÉ MAPY (DTM).....</b>   | <b>28</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0 .....   | 28        |
| 13.1 § 156 odst. 3 NNSZ: .....  | 28        |
| <b>14 Přejícná ustanovení.....</b>  | <b>28</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0 .....   | 28        |
| 14.1 Čl. II navrhované novely a další přejícná ustanovení k jednotlivým složkovým zákonům .....   | 28        |
| <b>ČÁST II. – DALŠÍ OBECNÉ NÁVRHY ČKAIT K SNĚMOVNÍMU TISKU 67/0 .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>Doplňení a upřesňení terminologie.....</b>   | <b>31</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 31        |
| § 12, §13 ad. ....  | 31        |
| <b>Nesouhlas s navrhovaným zněním podpory hromadného bydlení .....</b>  | <b>31</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 31        |
| § 5 odst. 7 NNSZ .....  | 31        |
| § 5 odst. 8 NNSZ .....  | 31        |
| Příloha č. 3 k NNSZ, písm. r) .....   | 31        |
| § 32 odst. 1 písm. a) NNSZ.....   | 31        |
| § 32 odst. 2 NNSZ .....   | 31        |
| § 193 odst. 2 věta první NNSZ .....   | 31        |
| <b>Rozpor mezi požadavky na podání projektové dokumentace .....</b>   | <b>32</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....  | 32        |
| § 172 NNSZ – Způsob a forma podání a žádosti .....  | 32        |

|  |           |
|--|-----------|
| § 271 odst. 2 NNSZ .....   | 33        |
| <b>Nesouhlas s navrhovanou podobou navýšení pravomocí autorizovaných inspektorů při řízení o užívání staveb a povolení odstranění stavby .....</b> | <b>33</b> |
| Znění sněmovního tisku 67/0: .....   | 33        |
| § 230 odst. 1 věta druhá NNSZ: .....   | 33        |
| § 236 odst. 1 NNSZ: .....  | 33        |
| § 237 odst. 2 NNSZ: .....  | 33        |
| <b>Doplnění požadavku zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně .....</b>  | <b>34</b> |
| Pozměňovací návrh ČKAIT: .....   | 34        |
| § 40, odst.3 .....   | 34        |

## ČÁST I. – POZMĚŇOVACÍ NÁVRHY ČKAIT

### 1 Nesouhlas s tím, aby nejasně definované ekonomické důvody byly nadřazeny závazným požadavkům na výstavbu

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.1 § 137 odst. 2 věta druhá a třetí NNSZ:

*(2) Požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené vůči přínosům, které tyto požadavky sledují. Pokud je použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo územního nebo regulačního plánu, použijí se požadavky na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a.*

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 137 odst. 2 věta druhá a třetí NNSZ:

~~(2) Požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, a funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené vůči přínosům, které tyto požadavky sledují. Pokud je použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo územního nebo regulačního plánu, použijí se požadavky na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a.~~

#### Odůvodnění ČKAIT:

Navrhovaná formulace vnáší do požadavků na výstavbu prvek posuzování stavby podle její ekonomiky, který je obtížně přezkoumatelný. 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, hygienických 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. Požadavkům na výstavbu zajišťujícím bezpečnost staveb nemůže být bez dalšího nadřazen princip podpory nárokovosti povolení záměru uvedený v § 1a navrhované novely.

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.2 § 137 odst. 4 NNSZ:

*(4) 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 písm. c) – g), se 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, neuplatní u*

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

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 137 odst. 4 NNSZ:

~~(4) 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 písm. c) – g), se 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, neuplatní u~~

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

#### Odůvodnění ČKAIT:

Ze současného znění ustanovení § 137 odst. 4 NNSZ dostatečně vyplývá, že požadavky na výstavbu se ve vyjmenovaných případech použijí pouze v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. Nové znění doplňuje další (velmi problematickou a teoreticky 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.

Tato „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. Tento pojem je obtížně přezkoumatelný. Ekonomická nepřiměřenost nemůže být předmětem ochrany veřejného zájmu ve výstavbě – viz stanovení základních požadavků na stavby v právních předpisech EU, resp. v Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2024/3110, příloha č.1 a stanovení úrovně bezpečnosti staveb na základě povinností členských států vůči občanům.

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.

V rámci přeformulovaného ustanovení § 137 odst. 4 NNSZ souhlasíme s doplněním dalšího případu – stavby v proluce, kdy se by požadavky na výstavbu neuplatnily, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují. S ohledem na výše uvedené odůvodnění však nesouhlasíme s použitím kritéria „ekonomické nepřiměřenosti vůči přínosům“.

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.3 § 137 odst. 5 NNSZ:

*(5) Nelze-li u staveb uvedených v odstavci 4 ze závažného stavebně technického důvodu, nepřiměřených ekonomických nákladů nebo ochrany jiného převažujícího veřejného zájmu splnit požadavky na výstavbu podle § 145 odst. 1 písm. a) a b), tyto požadavky se nepoužijí, je-li v projektové dokumentaci zpracované autorizovanou osobou doloženo, že navržené řešení zajišťuje dosažení alespoň rovnocenného výsledku a úrovně bezpečnosti z hlediska mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnosti stavby.*

Pozměňovací návrh ČKAIT k § 137 odst. 5 NNSZ:

~~(5) Nelze-li u staveb uvedených v odstavci 4 ze závažného stavebně technického důvodu, nepřiměřených ekonomických nákladů nebo ochrany jiného převažujícího veřejného zájmu splnit požadavky na výstavbu podle § 145 odst. 1 písm. a) a b), tyto požadavky se nepoužijí, je-li v projektové dokumentaci zpracované autorizovanou osobou doloženo, že navržené řešení zajišťuje dosažení alespoň rovnocenného výsledku a úrovně bezpečnosti z hlediska mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnosti stavby.~~

Odůvodnění ČKAIT:

Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby stejně jako na požární bezpečnost patří k základním požadavkům na stavby garantující bezpečnost staveb, ochranu života a zdraví, tedy ochranu těch nejdůležitějších veřejných zájmů. Současně se jedná se o základní požadavky na stavby stanovené v příloze č.1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2024/3110 uvedené pod bodem 1 (kompaktnost konstrukce staveb) a bodem 2 (požární bezpečnost staveb), na základě kterých vycházejí harmonizované technické specifikace norem EN.

Stavba musí být navržena a provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou, přičemž normy, které se vztahují k požadavkům na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, jsou podle výčtu přílohy č. 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na

výstavbu, normami výlučnými a je nutno postupovat pouze podle nich. Zde v žádném případě nemohou být uplatňována ekonomická či jiná kritéria, neboť by to v případě realizace a užívání staveb (a to samozřejmě i jejich změn, údržby a dalších situací předvídaných v § 137 odst. 4, kdy se má uvedené kritérium aplikovat) mohlo mít až fatální následky. Obdobné závěry platí i pro nutnost dodržování požadavků na požární bezpečnost.

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.4 § 137 odst. 8 NNSZ:

*(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. Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu, považuje se takový požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný.*

**Pozměňovací návrh ČKAIT k § 137 odst. 8 NNSZ:**

**(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. Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu, považuje se takový požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný.**

**Odůvodnění ČKAIT:**

Navrhujeme další diskuzi citovaného ustanovení, není zcela jasné, co tím zákonodárce zamýšlí. Právní předpisy Evropské unie nestanoví územní a technické požadavky na stavby, ale je to v kompetenci jednotlivých států. Každá země EU má specifické geografické, 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 specifických podmínkách jednotlivých zemí. V nařízení o stavebních výrobcích stanoví EU základní požadavky na stavby, které určují oblast a základní směry ochrany veřejného zájmu ve výstavbě. Nařízení je přímo závazné pro členské státy EU.

Kromě toho není takto možné z právního předpisu EU aplikovat jen „vytrženě“ jednotlivý požadavek či požadavky, neboť takovéto užití by nemuselo být provázáno s celým kontextem daného předpisu a mohlo by dojít i k mylným výkladům.

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.5 § 148 odst. 3 NNSZ:

*(3) Nelze-li zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací, nebo je-li jejich splnění technicky, funkčně či ekonomicky zjevně nepřiměřené, považují se tyto limity za splněné, pokud se omezí na rozumně dosažitelnou míru nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území. Rozumně dosažitelnou mírou se rozumí poměr mezi náklady na protihluková nebo antivibrační opatření a jejich přínosem ke snížení škodlivých účinků hluku nebo vibrací, který je stanovený i s ohledem na význam záměru z hlediska celkové*

*hlukové zátěže a počet fyzických osob vystavených nadlimitnímu hluku nebo vibracím. K navýšení hluku o méně než o 2 dB se nepřihlíží.*

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 148 odst. 3 věta první NNSZ:

(3) Nelze-li zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací, nebo je-li jejich splnění technicky, či funkčně ~~či ekonomicky~~ zjevně nepřiměřené, považují se tyto limity za splněné, pokud se omezí na rozumně dosažitelnou míru nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území.

#### Odůvodnění ČKAIT:

Tento návrh opět vnáší do výstavby výrazný ekonomický prvek, který je obtížně přezkoumatelný. 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 i autorizované osoby je to neuchopitelné.

Znění § sněmovního tisku 67/0:

1.6 § 256 odst. 3 věta první NNSZ:

*(3) Stavební úřad nenařídí odstranění stavby a stavbu, která vyžaduje povolení, dodatečně povolí i bez splnění podmínek podle odstavce 1, pokud by nařízení odstranění stavby představovalo pro povinného nebo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem zcela zjevně zásah nepřiměřený přínosům a zároveň ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejný zájem ani práva třetích osob.*

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 256 odst. 3 věta první NNSZ:

~~(3) Stavební úřad nenařídí odstranění stavby a stavbu, která vyžaduje povolení, dodatečně povolí i bez splnění podmínek podle odstavce 1, pokud by nařízení odstranění stavby představovalo pro povinného nebo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem zcela zjevně zásah nepřiměřený přínosům a zároveň ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejný zájem ani práva třetích osob.~~

#### Odůvodnění ČKAIT:

Tento návrh připouští výjimku z nařízení odstranění nepovolené stavby. Takovouto stavbu lze stavebním úřadem dodatečně povolit, pouze pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 256 odst. 1 NSZ, mj. i to, že stavba je stavba v souladu technickými požadavky na stavby a nevyžaduje povolení výjimky. Zde je však připuštěno, aby i v případě rozporu s těmito požadavky byla „černá“ stavba, pokud by její odstranění by pro povinného představovalo zásah nepřiměřený přínosům (aniž by se vědělo koho či čeho) s obecnou proklamací o nedotčení veřejného zájmu a práv třetích osob. Jak by se mělo uvedené posuzovat? Ve výsledku to může de facto znamenat, že pokud bude odstranění této stavby pro povinného ekonomicky nepřiměřené, stavba se odstraňovat nemusí. Opravdu chceme jít cestou podpory „černostavebníků“ oproti těm, kteří řádně žádají o povolení záměru a stavbu provedou až po

právní moci povolení, jak stavební zákon předvídá? Takovýto návrh je zcela nepřijatelný, neboť by deklaroval, že dodržování stavební kázně je vlastně jen prázdnou frází. Uvedené ustanovení navrhuje pro jeho kontroverznost zcela vypustit.

## 2 Požadavek na zpřesnění přístupu ke stavebnímu pozemku

Znění sněmovního tisku 67/0:

2.1 § 140 odst. 2 NNSZ:

*(2) Stavební pozemek se vždy vymezuje 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 pozemní komunikaci<sup>23)</sup> **nebo k němu byl zajištěn přístup prostřednictvím věcného práva.***

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 140 odst. 2 NNSZ:

(2) Stavební pozemek se vymezuje 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 z takovéto komunikace zajištěn přístup prostřednictvím věcného práva.**

### Odůvodnění ČKAIT:

Požadujeme jednoznačné upřesnění toho, že přístup na stavební pozemek musí být vždy zajištěn z kapacitně vyhovující veřejně přístupné komunikace, ať už přímo či prostřednictvím jiného věcného práva tak, aby byl zajištěn příjezd vozidel IZS v jakýchkoliv klimatických podmínkách.

## 3 Nesouhlas s tím, aby se stavební úřad nezabýval technickými požadavky na stavby

Znění sněmovního tisku 67/0:

3.1 § 174 odst. 2 písm. e) NNSZ:

*(2) Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci ...*

**e) o výkladu a použití nebo nepoužití požadavků na vymezení pozemků a požadavků na umístování staveb podle § 137 nebo o možnosti udělení výjimek podle § 138 odst. 1,**

§ 193 odst. 1 písm. c) NNSZ:

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ...

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, **s výjimku technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2,**

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 174 odst. 2 písm. e) NNSZ:

(2) Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci ....

e) o výkladu a použití nebo nepoužití požadavků na **výstavbu vymezení pozemků a požadavků na umístění staveb podle § 137 nebo o možnosti udělení výjimek podle § 138 odst. 1,**

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 193 odst. 1 písm. c) NNSZ:

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ...

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, ~~s výjimku technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2,~~

#### Odůvodnění ČKAIT:

Návrh vylučuje, aby se stavební úřad při poskytnutí předběžné informace stavebníkovi vyjadřoval k technickým požadavkům na stavby, resp. možnosti jejich neuplatnění, ale rovněž aby se jimi zabýval při posuzování záměru. Za jejich splnění v dokumentaci pro povolení má explicitně odpovídat projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2.

Projektant je při projektové činnosti samozřejmě povinen respektovat požadavky na výstavbu a projektovou dokumentaci zpracovat v souladu s právními předpisy. Autorizované osoby jsou nositeli rozsáhlé soukromoprávní, veřejnoprávní a rovněž i disciplinární odpovědnosti, která je pokryta příslušnými zákony.

Stavební úřad by se jako orgán veřejné moci měl při posouzení záměru obecně zabývat souladem záměru se stavebním zákonem i jeho prováděcími předpisy v plném rozsahu, je to primární podmínkou, aby mohl řádně posoudit ochranu veřejných zájmů a dotčení práv třetích osob při povolení záměru, což by při absenci možnosti vyjádřit se k technickým požadavkům na stavby de facto nebylo možné. Takto by mohlo dojít ke krácení práv třetích osob, neboť pokud by účastníci podali včasné a důvodné námitky směřující proti technickým požadavkům projednávaného záměru, stavební úřad by je při povolení záměru ani nemohl posoudit, což by mohlo vést k další zátěži soudů.

Navíc stavební úřad je na základě žádosti stavebníka oprávněn rozhodovat o výjimce z požadavků na výstavbu, tedy i z technických požadavků, v rámci řízení o povolení záměru podle § 228. Pak by tedy nedávalo smysl a bylo vnitřně rozporné, aby stavební úřad v tom stejném řízení posuzoval možnost udělení výjimky z technických požadavků na stavby, ale vlastní technické požadavky na stavby již ne.

#### **4 Nesouhlas s navrženou formulací zrušení požadavku na odstupy staveb**

Znění sněmovního tisku 67/0:

4.1 § 144 odst. 3 NNSZ:

*(3) Požadavky na odstupy staveb se neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb či společně řešeného celku.*

##### **Pozměňovací návrh ČKAIT k § 144 odst. 3 NNSZ:**

(3) Požadavky na odstupy staveb se neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb či společně řešeného celku, **není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak.**

**Doplnit do § 12, § 13 definice pojmů spojitá zástavba, společně řešený celek.**

##### **Odůvodnění ČKAIT:**

Jednak může být zavádějící to, co se vlastně rozumí pojmy spojitá zástavba či společně řešený celek, když jejich definici zákon neobsahuje, dále může toto znění narazit na rozpor se zvláštními právními předpisy, např. u požární bezpečnosti. Je tedy nutné uvést do navrhovaného ustanovení dodatek, že se uvedené uplatní pouze tehdy, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak (nově navrhovaný § 137 odst. 2 o aplikaci požadavků na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a zde užít nedoporučujeme – viz komentář k tomuto ustanovení pod bodem 1.1), a v úvodních ustanoveních zákona definovat zmíněné pojmy spojitá zástavba a společně řešený celek.

## 5 Nesouhlas s navrženou změnou postupu při oznamování závazných technických norem a s určováním pouze částí norem

Znění sněmovního tisku 67/0:

5.1 § 32 odst. 1 písm. i) NNSZ:

*i) Úřad připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,*

<sup>34)</sup> *Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů.*

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 32 odst. 1 písm. d) NNSZ:

(i) Úřad (dříve MMR), nebo územní samosprávný celek, ~~může stanovit připravuje seznam závazných~~ české technické ~~normy nebo jejich částí~~ obsahující podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, jako určené technické normy a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu<sup>34)</sup> s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku.

<sup>34)</sup> ~~Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů.~~

### Odůvodnění ČKAIT:

Navržené úprava § 32 odst. 1 písm. d) NNSZ **je v rozporu se zákonem č. 22/1997 Sb.**, který stanoví proces určování a oznamování technických norem Věstníku Úřadu pro technickou normalizaci metrologii a státní zkušebnictví (ÚNMZ). a je proto v praxi neproveditelná. **Proto je nezbytné provést úpravu § 32 odst. 1 písm. d) NNSZ a doporučení ČKAIT akceptovat.**

Jsme názoru, že zákonodárce v § 32 měl na mysli udělení kompetence Úřadu (dříve MMR), připravovat seznam technických norem, které budou oznámeny ve Věstníku (ÚNMZ), **jako normy URČENÉ, nikoli jako normy ZÁVAZNÉ.** Tomu i odpovídá text a odkaz<sup>34)</sup> na zákon č. 22/1997 Sb. **Technické normy oznámené ve Věstníku ÚNMZ jako normy určené a NEJSOU právně závazné, to jasně vyplývá z § 152a NNSZ odst. (2). Určené normy umožňují i jiné technické řešení, pokud takové řešení splňuje požadavek prováděcího právního předpisu, jako v případě řešení podle určených technických norem ve stavebnictví. Je nutné akceptovat terminologii a způsoby odkazování na technické normy dle Legislativních pravidel vlády a ustanovení čl. 45a.**

Stejný postup musí být možný i pro územní samosprávné celky. Tedy i územní samosprávné celky mohou stanovit seznamy norem k jejich určení a oznamování ve Věstníku ÚNMZ.

Seznam závazných technických norem nemůže nikdo připravovat, ani vydat ani vyhlášovat. Norma se stává závaznou POUZE v případě, je-li označení normy uvedeno přímo v právním předpise, ve formě např. “technické požadavky na.... stanoví ČSN” nebo “zkoušky .... se provádí dle ČSN”, **tzv. odkazuje-li se právní předpis výlučně (tzv. výlučný odkaz) na konkrétní technickou normu a tím vylučuje jakékoliv jiné technické řešení.** Tím se stává norma závaznou. Je tedy věc zákonodárce, zda v příslušném prováděcím právním předpisu využije výlučný odkaz na příslušnou technickou normu a tím ji stanoví sám závaznou. **Pokud má být závaznost normy zrušena, musí zákonodárce změnit příslušný právní předpis.**

Považujeme za nadbytečné a matoucí zavedení termínu „*technické normy ve stavebnictví*“, protože součástí oznámení určených norem ve Věstníku ÚNMZ je i právní předpis, k němuž se tyto normy určují.

ČKAIT zastává názor, že závazné technické normy by měly být výjimkou a měly by stanovit zejména závazné úrovně vnějších účinků na stavby (např. zatížení staveb) nebo bezpečnost při užívání staveb, která nemůže být omezována.

**Nesouhlasíme, aby byly určovány jen části technických norem, neboť by to přinášelo velká rizika a je to v zásadním rozporu s odbornou praxí při navrhování, provádění i udržování staveb.** V návaznosti na konkrétní právní požadavek na stavby, např. Ochrana proti hluku a vibracím (§21 vyhlášky. o požadavcích na výstavbu), požadavek na Plynovodní přípojky (§45 vyhlášky), na Studny (§79 vyhlášky) a další, nelze určit část normy, tedy např. vybrané konkrétní 3 články dané normy, které by podrobněji vymezovaly obecný požadavek právního předpisu. Aby nedošlo k chybné interpretaci vybraných článků, musely by být dále logicky určeny i další články normy obsahující např. Termíny, Definice, Označení veličin, Předmět normy apod. ale ani toto nemůže nahradit celý kontext normy. Proto z uvedeného důvodu jsou nyní určeny k vybraným technickým požadavkům v rozsahu technické normy jako celek a z logiky věci se použijí jen taková ustanovení určené normy, která vymezující podrobnější požadavky příslušného § prováděcího právního předpisu, v kontextu celé normy.

S určenými normami pracuje osoba znalá, v mnoha případech osoba autorizovaná, nikoliv laik. Odborníci vědí, jak normy používat. Stavební praxe naopak varuje před takovýmto neodborným zásahem do práce s normami, který navíc rozhodně nepovede ke zjednodušení stavební praxe, ale naopak.

**V odkazu** <sup>34)</sup> je třeba vypustit odkaz na nařízení vlády č. 163/2002 Sb., které se předmětné problematiky netýká.

Navržená úprava § 32 zajistí logickou návaznost § 152a a vyloučí opakování téhož v odstavcích v §152a.

Znění sněmovního tisku 67/0:

5.2 § 152a NNSZ:

*(1) Prováděcí právní předpis může odkázat na podrobnější vymezení technických požadavků na stavby, zejména mezní hodnoty, návrhové metody, národně stanovené parametry, technické vlastnosti stavebních konstrukcí a technických zařízení, obsažené v českých technických normách nebo jejich částech, které byly určeny postupem podle tohoto ustanovení.*

*(2) Pro podrobnější vymezení technických požadavků na stavby Česká agentura pro standardizaci na návrh Úřadu a po odsouhlasení Úřadem určí konkrétní části české technické normy obsahující podrobnější technické požadavky na stavby (dále jen „určené technické normy ve stavebnictví“), které jsou v návaznosti na odkaz v právním předpisu závazné.*

*(3) Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví oznamuje ve Věstníku podle jiného právního předpisu<sup>34</sup>) určené technické normy ve stavebnictví. V oznámení uvede též požadavek prováděcího právního předpisu, k němuž jsou tyto normy určeny.*

*(4) Pro změnu nebo zrušení určené technické normy ve stavebnictví platí odstavce 2 a 3 obdobně.*

*(5) Jiné části norem nebo jiné normy, než určené technické normy ve stavebnictví nejsou závazné.*

*(6) Technické požadavky na stavby, které jsou podrobně vymezeny prostřednictvím určené technické normy ve stavebnictví, mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud takové řešení splňuje požadavek prováděcího právního předpisu, jako v případě řešení podle určených technických norem ve stavebnictví.*

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 152a NNSZ:

~~(1) Prováděcí právní předpis může odkázat na podrobnější vymezení technických požadavků na stavby~~ **Určené technické normy stanoví podrobnější vymezení technických požadavků na stavby**, zejména mezní hodnoty, návrhové metody, národně stanovené parametry, technické vlastnosti stavebních konstrukcí a technických zařízení, obsažené v českých technických normách nebo jejich částech, které byly určeny postupem ~~podle tohoto ustanovení~~ **podle § 32.**

~~(2) Pro podrobnější vymezení technických požadavků na stavby Česká agentura pro standardizaci na návrh Úřadu a po odsouhlasení Úřadem určí konkrétní části české technické normy obsahující podrobnější technické požadavky na stavby (dále jen „určené technické normy ve stavebnictví“), které jsou v návaznosti na odkaz v právním předpisu závazné.~~

~~(3) Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví oznamuje ve Věstníku podle jiného právního předpisu určené technické normy ve stavebnictví. V oznámení uvede též požadavek prováděcího právního předpisu, k němž jsou tyto normy určeny.~~

~~(4) Pro změnu nebo zrušení určené technické normy ve stavebnictví platí odst. 2 a 3 obdobně.~~

~~(5) Jiné části norem nebo jiné normy, než určené technické normy ve stavebnictví nejsou závazné.~~

~~(6)~~ (2) Technické požadavky na stavby, které jsou podrobně vymezeny prostřednictvím určené technické normy ve stavebnictví, mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud takové řešení splňuje požadavek prováděcího právního předpisu, jako v případě řešení podle určených technických norem ve stavebnictví.

#### Odůvodnění ČKAIT:

Odst. 1 hovoří o „českých technických normách nebo jejich částech“. **Nesouhlasíme s určováním částí norem, viz odůvodnění a pozměňovací návrh k § 32 výše.**

Proto navrhuje vypuštění odstavců (3) a (4) a (5) § 152a poslaneckého návrhu s tímto odůvodněním

**Odstavce (3) a (4) §152a řeší již §32 odvoláním se na zákon 22/1997 Sb. – odkaz<sup>34</sup>..**

**Odstavec (5)** doporučujeme vypustit, viz. odůvodnění k § 32. Technické normy výlučně odkazované v právním předpisu jsou závazné, **proto tyto normy nemůže rušit stavební zákon, ale mohou být znezávadněny pouze novelou toho příslušného právního předpisu, který na ně odkazuje!!!**

## **6 Požadavek, aby i u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci byla dána povinnost projektové dokumentace pro provádění stavby a na jejich kolaudaci**

Znění sněmovního tisku 67/0:

6.1 Příloha č. 2 k NNSZ, odst. 1 písm. a)

(1) Jednoduchými stavbami jsou stavby nebo zařízení a **s nimi související terénní úpravy a jejich údržba, pokud nejde o drobnou stavbu, a to**

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

§ 156 odst. 2 NNSZ

(2) 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 **pro pozemní stavby** s maturitní zkouškou a alespoň ~~3 roky~~ **5 let** praxe v projektování staveb.

§ 157 odst. 1 NNSZ:

(1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro

- a) ~~povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (dále jen „dokumentace pro povolení stavby“)~~ jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb,
- b) ~~rámcové povolení,~~
- c) ~~povolení změny využití území,~~
- d) ~~provádění stavby jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb,~~
- e) ~~odstranění stavby jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, jednoduchých staveb, v nichž je obsažen azbest, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb~~

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 157 odst. 1 NNSZ:

(1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace ~~pro~~

- a) **pro** povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (**dále jen „dokumentace pro povolení stavby“**) **jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci**, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb,
- b) **pro** ~~rámcové povolení,~~
- c) **pro** ~~povolení změny využití území,~~
- d) **pro** ~~provádění stavby jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb,~~
- e) **pro** ~~odstranění stavby jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, jednoduchých staveb, v nichž je obsažen azbest, vodních děl, vyhrazených a ostatních staveb.~~

**f) skutečného provedení stavby**

### Odůvodnění ČKAIT:

Navrhovanou novelu dochází ke změně definice jednoduchých staveb pro bydlení. Podle přílohy č. 2, odst. 1 písm. a) jimi budou rodinné domy, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží, podkroví nebo ustoupené podlaží. Bytové domy tedy vždy budou stavbou ostatní, vyžadující jak projektovou dokumentaci pro povolení, tak i pro provádění stavby.

Rodinné domy (včetně jejich změn a případného výměnku), které budou splňovat parametry jednoduché stavby, budou i nadále vyžadovat projektovou dokumentaci pro povolení, ne však již pro provádění stavby.

I rodinné domy splňující parametry jednoduché stavby však mohou představovat jedny z technicky, konstrukčně a provozně nejnáročnějších staveb. Stejný závěr platí i pro stavby pro rodinnou rekreaci. Dokumentace pro povolení stavby slouží stavebnímu úřadu a dotčeným

orgánům pro povolení stavby, tedy k vyhodnocení, zda navržené parametry nejsou v rozporu s některým chráněným veřejným zájmem. Podrobnosti realizace stavby jsou řešeny až v dokumentaci pro provádění stavby, která by i zde měla být povinná. Nehledě na skutečnost, že původní věcný záměr stavebního zákona z roku 2021 počítal s nutností mít ve vyjmenovaných případech projektovou dokumentaci pro povolení stavby právě s ohledem na zjednodušení obsahu a rozsahu dokumentace pro povolení stavby oproti předcházejí právní úpravě. Tehdy sice u těchto typů staveb nebyla projektová dokumentace pro provádění stavby povinná, ale bylo to právě s ohledem na fakt, že dřívější dokumentace pro povolení stavby (stavební povolení, společné povolení) byla mnohem podrobnější a stavba podle ní de facto provedena být mohla. To už se ale nedá říct u dnešní zjednodušené dokumentace pro povolení stavby pro takovéto technicky, konstrukčně a provozně náročné stavby.

Požadujeme tedy ponechat stávající znění a doplnit nový bod f. Stejný závěr platí i ve vztahu k odstraňování těchto staveb.

Znění sněmovního tisku 67/0:

6.2 § 230 odst. 2 věta první NNSZ:

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci **uvedených v příloze č. 2 odst. 1 písm. a).**

#### **Pozměňovací návrh ČKAIT k § 230 odst. 2 věta první NNSZ:**

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci **uvedených v příloze č. 2 odst. 1 písm. a).**

#### **Odůvodnění ČKAIT:**

S ohledem na technickou, konstrukční a provozní náročnost jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci navrhuje ponechat kolaudaci ve veškerých jejich případech, jak je tomu doposud, tedy nejen novostaveb, ale rovněž u výměnku či změn dokončených staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci v intencích jednoduchých staveb.

## **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**

Znění sněmovního tisku 67/0:

7.1 § 158 NNSZ:

(1) Dokumentace pro povolení stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a, dokumentaci objektů **a odůvodnění řešení, které využívá možnost odchýlného použití požadavků na výstavbu**

## POZMĚŇOVACÍ NÁVRH ČKAIT K TISKU 67/0

*podle 137 odst. 4 až 8, nebo které navrhuje udělit výjimku podle § 138 odst. 1. Dokumentace pro povolení změny využití území obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci. Dokumentace pro rámcové povolení obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu a situační výkresy. Dokumentace pro povolení ~~záměru stanovená stavby stanovená~~ prováděcím právním předpisem musí obsahovat urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.*

*(2) Dokumentace pro provádění stavby a dokumentace pro odstranění stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení.*

*(3) Pasport stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a zjednodušenou výkresovou dokumentaci. V případě výrobku, který plní funkci stavby, lze příslušné části dokumentace nahradit dokladem podle jiného právního předpisu<sup>34)</sup> prokazujícím shodu vlastností výrobku plnícího funkci stavby s požadavky podle § 153, dokumentací výrobce nebo dovozce, popřípadě dalšími doklady, ze kterých je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.*

*(4) K projektové dokumentaci a dokumentaci, která nemusí být zpracována projektantem, se přikládá dokladová část, která obsahuje doklady o splnění požadavků podle jiných právních předpisů, dokumentaci zpracovanou osobami oprávněnými podle jiných právních předpisů a závěry provedených průzkumů.*

*(5) Podrobnosti obsahu ~~projektové dokumentace, dokumentace, která nemusí být zpracována projektantem,~~ dokumentace pro povolení záměru, dokumentace pro provádění stavby, dokumentace pro odstranění stavby a pasportu stavby a obsahové náležitosti průzkumů stanoví prováděcí právní předpis.*

*(6) Obsah jednotlivých částí dokumentace musí odpovídat druhu a významu stavby, charakteru navrhované změny v území, charakteru navrhované změny vlivu užívání stavby na území, podmínkám v území, umístění stavby, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Části dokumentace, které nejsou předmětem navrhovaného záměru, se neuvádějí.*

§ 167 (1) písm. d) NNSZ

(1) Vlastník stavby a zařízení je povinen

*d) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou ~~projektovou dokumentaci~~ **dokumentaci pro povolení stavby**, dokumentaci pro provádění stavby, ~~dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části~~ **pro povolení stavby s vyznačením odchylek**, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení a souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě,*

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 158 NNSZ:

(1) Dokumentace pro povolení stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů ~~a odůvodnění řešení, které využívá možnost odchylného použití požadavků na výstavbu podle 137 odst. 4 až 8, nebo které navrhuje udělit výjimku podle § 138 odst. 1~~ a technických a technologických zařízení; dokumentace

**technických a technologických zařízení nemusí být zpracována u těch staveb, kde nemá významný vliv na jejich vlastnosti, uspořádání nebo napojení na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.** Dokumentace pro povolení změny využití území obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci. Dokumentace pro rámcové povolení obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu a situační výkresy. Dokumentace pro povolení **záměru stanovená stavby—stanovená** prováděcím právním předpisem musí obsahovat urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.

(2) Dokumentace pro provádění stavby a dokumentace pro odstranění stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení.

(3) Pasport stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a zjednodušenou výkresovou dokumentaci. V případě výrobku, který plní funkci stavby, lze příslušné části dokumentace nahradit dokladem podle jiného právního předpisu<sup>34</sup>) prokazujícím shodu vlastností výrobku plnícího funkci stavby s požadavky podle § 153, dokumentací výrobce nebo dovozce, popřípadě dalšími doklady, ze kterých je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

(4) **Dokumentace skutečného provedení stavby nebo zařízení obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení tak, jak byly skutečně provedeny, požadavky a návody na údržbu, obsluhu a sledování objektů a technických a technologických zařízení, provozní a havarijní řády objektů a technických a technologických zařízení, případně další dokumenty nutné k bezpečnému užívání stavby nebo zařízení podle vydaných povolení.**

(5) K projektové dokumentaci a dokumentaci, která nemusí být zpracována projektantem, se příkládá dokladová část, která obsahuje doklady o splnění požadavků podle jiných právních předpisů, dokumentaci zpracovanou osobami oprávněnými podle jiných právních předpisů a závěry provedených průzkumů.

(6) Podrobnosti obsahu ~~projektové dokumentace, dokumentace, která nemusí být zpracována projektantem,~~ **dokumentace pro povolení záměru, dokumentace pro provádění stavby, dokumentace pro odstranění stavby** pasportu stavby, **dokumentace skutečného provedení stavby** a ~~obsahové náležitosti průzkumů~~ stanoví prováděcí právní předpis.

(7) Obsah jednotlivých částí dokumentace musí odpovídat druhu a významu stavby, charakteru navrhované změny v území, charakteru navrhované změny vlivu užívání stavby na území, podmínkám v území, umístění stavby, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Části dokumentace, které nejsou předmětem navrhovaného záměru, se neuvádějí.

**Pozměňovací návrh ČKAIT k § 167 odst. 1 písm. d) NNSZ:**

(1) Vlastník stavby a zařízení je povinen

d) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou ~~projektovou dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části~~ **dokumentaci pro povolení stavby, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části pro povolení stavby s vyznačením odchylek, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby,** nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení a souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě,

**Odůvodnění ČKAIT:**

Obsah dokumentace pro povolení stavby je už stanoven první větou § 158 odst. 1, poslední věta tohoto odstavce by měla dopadnout na dokumentaci pro povolení záměru.

ČKAIT dále požaduje, aby dokumentace pro povolení stavby byla definována dvěma variantami, a to jednoduché a dále podrobnější varianty tak, jak je navrhováno. Důvodem, proč je nutné upravit požadavky na dokumentaci staveb, je značná odlišnost mezi projektovou dokumentací např. bytového domu a továrnou, nemocnicí apod. U složitějších staveb může při zjednodušené variantě docházet následně namísto urychlení naopak k prodloužení přípravy.

Dále je s ohledem na požadavky dalších předpisů (vystavěné prostředí - BIM a nutnost jeho propojení s DTM a ČUZK) doplnit požadavky na dokumentaci skutečného provedení stavby a propsat ji i do dalších paragrafů NNSZ tam, kde je to potřeba – povinnost vlastníka stavby uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci skutečného provedení stavby (nestačí jen obecně uvést, že vlastník má uchovávat dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, pak by to nebylo provázáno právě se zmíněnými požadavky jiných právních předpisů) důsledné rozlišení pasportu stavby a dokumentace skutečného provedení, stanoví oprávnění pro zpracování dokumentace skutečného provedení stavby – mělo by se jednat o vybranou činnost vyjmenovanou v § 157 a dalších, nutnost jejího předložení ve vztahu ke kolaudaci staveb.

## 8 Nesouhlas s navrženou relativizací požadavků územního plánu

Znění sněmovního tisku 67/0:

8.1 § 171 odst. 2 NNSZ:

*(2) Při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy, které již byly nebo podle § 2 odst. 1 měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace.*

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 171 odst. 2 NNSZ:

(2) Při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy, které již byly ~~nebo podle § 2 odst. 1 měly být~~ posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace.

### Odůvodnění ČKAIT:

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 nezřídka 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.

Znění sněmovního tisku 67/0:

8.2 § 193 odst. 2 NNSZ:

*(2) Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, 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 veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob, ochranných pásem nebo koridorů. Pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena, přiměřeně.*

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 193 odst. 2 NNSZ:

**Ustanovení § 193 odst. 2 zrušit a zbývající odstavce tohoto ustanovení přečíslovat.**

### Odůvodnění ČKAIT:

Podle navrhovaného ustanovení je umožněno, aby se stavební úřad při posouzení záměru odchýlil od územně plánovací dokumentace, přičemž postačí, když k takové odchylce bude mít stavebník souhlas zastupitelstva 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 a aniž by se o takovém odchýlení měl možnost dozvědět se samotný zpracovatel územně plánovací dokumentace (autorizovaná osoba). Zákon sice stanoví, že odchýlení bude možné pouze tehdy, pokud se to nedotkne

jiných osob, ale to je pojem formulovaný velmi obecně, takže prakticky to opravdu snadno může vést ke zneužívání těchto situací. ČKAIT proto navrhuje citované ustanovení zrušit a zbývající odstavce § 193 přečíslovat.

## 9 Nesouhlas s navrženou formulací, která umožní projednávat projektovou dokumentaci stavby, která nebyla zpracována projektantem

Znění sněmovního tisku 67/0:

9.1 § 185 odst. 3 NNSZ:

~~(3) Stavební úřad žádost neprojedná a usnesením ji odloží,~~

~~a) není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru,~~

~~b) není-li projektová dokumentace nebo její část zpracována projektantem, nebo~~

~~c) nevloží-li stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.~~

**(3) Stavební úřad žádost neprojedná a usnesením ji odloží, není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru.**

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 185 odst. 3 NNSZ:

(3) Stavební úřad žádost neprojedná a unesením ji odloží,

a) není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru,

**b) není-li projektová dokumentace nebo její část zpracována projektantem.**

### Odůvodnění ČKAIT:

ČKAIT nesouhlasí s úpravou § 185 odst. 3 SZ, kdy by již nově nebylo možné, aby stavební úřad usnesením žádost odložil v případě, pokud by projektová dokumentace nebo její část nebyla zpracována projektantem. Navrhuje se zachovat v § 185 odst. 3, který stanovil důvod pro odložení žádosti v případech, kdy není součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru, a projektová dokumentace nebo její část nebyla zpracována projektantem.

Pokud projektová dokumentace nebo její část nebyla zpracována projektantem (autorizovanou osobou), jedná se o zásadní vadu žádosti, která nemůže být dodatečně napravena pouhým „dodatečným autorizováním“ dokumentace. Takový postup by byl v rozporu se základními principy výkonu povolání autorizovaných osob, podle nichž může autorizovaná osoba opatřit svým autorizačním razítkem pouze dokumentaci, kterou sama zpracovala nebo která vznikla pod jejím přímým odborným vedením.

Připuštění pokračování řízení s neautorizovanou dokumentací by fakticky legitimizovalo obcházení systému autorizace odpovědnou osobou a oslabilo odpovědnost projektanta za obsah dokumentace. V těchto případech je proto namístě, aby stavební úřad žádost neprojednal a usnesením ji odložil, neboť nejde o odstranitelnou formální vadu, ale o vadu materiální povahy.

## 10 Nesouhlas s nesystémovým vydáváním městských stavebních předpisů

Znění sněmovního tisku 67/0:

10.1 § 333 odst. 3 NNSZ:

~~(3)~~ (4) Hlavní město Praha, ~~statutární město Brno a statutární město Ostrava~~ a obce, ve kterých je sídlo kraje (krajská města), mohou v přenesené působnosti vydat nařízení k provedení § 152 odst. 2 a § 152a odst. 1.

### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 333 odst. 3 NNSZ:

**Ustanovení § 333 odst. 3 zrušit a propsat i do souvisejících paragrafů, zejména do § 152.**

### Odůvodnění ČKAIT:

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

Navíc je toto ustanovení v přímém rozporu s koncepcí stavebního zákona, kterou má být zjednodušení povolování staveb. Takto se totiž vyžaduje ze strany úředníků i autorizovaných osob detailní znalost nejen celostátní vyhlášky o požadavcích na výstavbu, která se i v případě městských stavebních předpisů aplikuje subsidiárně, tak i všech 14 navrhovaných městských stavebních předpisů, což může činit problémy při zastupitelnosti oprávněných úředních osob.

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

## 11 Nesouhlas s nesystémovým zařazením jiných drobných staveb

Znění sněmovního tisku 67/0:

11.1 Bod 45. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NNSZ:

*Drobnými stavbami jsou*

**38. jiná nepatrná stavba, která nemůže ani potenciálně zasáhnout do žádných veřejných zájmů ani práv třetích osob,**

**Pozměňovací návrh ČKAIT k Bod 45. písm. a) odst. 1 přílohy č. 1 k NNSZ:**

**Tento bod zrušit.**

**Odůvodnění ČKAIT:**

Pod toto ustanovení lze zařadit stavby bez jakéhokoliv omezení velikosti apod., tyto stavby nejsou definovány žádnými bližšími parametry, pouze neurčitým pojmem „nepatrnosti“. 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.

## **12 Nesouhlas s použitím nesprávného pojmu „osoby s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením“ a „osoby se zdravotním postižením“**

Znění sněmovního tisku 67/0:

*12.1 § 13 písm. d) NNSZ:*

přístupností se rozumí vytváření podmínek pro samostatné a bezpečné využití pozemků a staveb **podle jejich potřeby a účelu osobami s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením s cílem zajištění jejich bezpečnosti a nezbytného bezbariérového užívání,**

*12.2 § 149 písm. b) NNSZ:*

*Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby ~~s omezenou schopností pohybu nebo orientace~~ se zdravotním postižením, zejména u ...*

**Pozměňovací návrh ČKAIT k:**

**§ 13 písm. d) NNSZ:**

Navrhované znění zrušit a nahradit dosavadním vymezením:

**přístupností se rozumí vytváření podmínek pro samostatné a bezpečné využití pozemků a staveb podle jejich potřeby a účelu osobami s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami a osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do 3 let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“) s cílem zajištění jejich bezpečnosti a nezbytného bezbariérového užívání.**

**§ 149 písm. b) NNSZ:**

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace **se zdravotním postižením**, zejména u ....

**Odůvodnění ČKAIT:**

Přístupnost staveb je jedním ze základních požadavků na stavby stanovených také v právních předpisech EU. Jedná se o Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2024/3110, které v příloze č.1, bod 4 stanoví, že *stavby musí být zejména navrženy a postaveny tak, aby byla zohledněna jejich přístupnost pro osoby se zdravotním postižením a osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace a jejich použití těmito osobami.*

Úmluva Valného shromáždění OSN, o právech osob se zdravotním postižením v článku 9 Přístupnost uvádí, že *cílem je umožnit osobám se zdravotním postižením žít nezávisle a plně se zapojit do všech oblastí života společnosti, přijmou státy, které jsou smluvní stranou této úmluvy, příslušná opatření k zajištění přístupu osob se zdravotním postižením, na rovnoprávném základě s ostatními, k hmotným životním podmínkám, dopravě, informacím a komunikaci, včetně informačních a komunikačních technologií a systémů, a k dalším zařízením a službám dostupným nebo poskytovaným veřejnosti, a to v městských i venkovských oblastech. Tato opatření, která budou zahrnovat identifikaci a odstraňování překážek a bariér bránících přístupnosti, se budou týkat, mimo jiné budov, dopravní sítě, dopravy a dalších vnitřních i venkovních zařízení, včetně škol, obytných budov, zdravotnických zařízení a pracovišť.*

Současně evropské normové prostředí v EN 17210 Přístupnost a bezbariérové užívání vystavěného prostředí – Funkční požadavky, která je provedením Úmluvy Organizace spojených národů o právech osob se zdravotním postižením v Evropě, stanoví zajištění co nejširšího rozsahu potřeb uživatelů a cílových skupin, jenž reflektují rozmanitost všech osob v průběhu celého jejich života, tj. osoby s tělesným a smyslovým postižením, osoby s alergiemi, osoby s poruchami učení/kognitivními poruchami a osoby s duševním postižením, osoby s onemocněními souvisejícími s věkem, ale také osoby v různých fázích života, jako jsou děti, dospělí a starší osoby. **Přístupnost (accessibility)** dle EN 17210 je definována jako **vlastnost budov, jejich částí nebo venkovního vystavěného prostředí, která umožňuje osobám bez ohledu na jejich zdravotní postižení, věk nebo pohlaví do nich vstupovat, pohybovat se v nich, užívat je a opustit je.** Dle čl. 4.4 normy požadavek na přístupné vystavěné prostředí zajišťuje nejen vhodný přístup a pohodlí pro osoby se zdravotním postižením a širší okruh uživatelů, ale přispívá také k jejich

bezpečnosti tím, že se vytváří prostředí, ve kterém se cíleně předchází rizikům a/nebo se tato rizika minimalizují.

### 13 Poskytování údajů z DIGITÁLNÍ TECHNICKÉ MAPY (DTM)

Znění sněmovního tisku 67/0

13.1 § 156 odst. 3 NNSZ:

(3) Projektantovi **a osobě podle odstavce 2** se poskytují údaje z ~~neveřejné části~~ digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost.

#### Pozměňovací návrh ČKAIT k § 156 odst. 3 NNSZ:

(3) Projektantovi a osobě podle odstavce 2 se poskytují údaje z digitální technické mapy kraje **(veřejné i neveřejné části)** v rozsahu nezbytném pro ~~projektovou~~ jejich činnost, **bez nutnosti dokládat oprávněný zájem.**

#### Odůvodnění ČKAIT:

Ponechat stávající platné znění s určitým doplněním o absenci nutnosti vyjmenovaných osob dokládat oprávněný zájem pro poskytnutí příslušných údajů. Navrhované znění totiž může implicitně navozovat dojem, že by takto měly být z DTM poskytovány údaje pouze z oficiální veřejné části, což by pak zpracovatelům dokumentací působilo mnohé potíže. Aby se zamezilo těmto problémům, je více než žádoucí do citovaného ustanovení výslovně doplnit, že se vymezeným osobám pro jejich činnost poskytují údaje jak z veřejné, tak i neveřejné části DTM, aby o tom nebylo žádných pochyb.

### 14 Přechodná ustanovení

Znění sněmovního tisku 67/0

14.1 Čl. II navrhované novely a další přechodná ustanovení k jednotlivým složkovým zákonům

*Přechodná ustanovení k územnímu plánování*

21. 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.

*Přechodné ustanovení k hmotnému právu*

31. Požadavky na výstavbu a další ustanovení části čtvrté se použijí ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Pro povolení záměru v již zahájených řízeních však postačí splnění požadavků na výstavbu podle zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je-li to pro stavebníka příznivější.

*Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu, kontrole a přestupkům*

*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.*

*33. Řízení a postupy zahájené a neskončené do dne vzniku Úřadu, k nimž je podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, příslušný Úřad, převezme a dokončí od svého vzniku Úřad; to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na Úřad, není-li dále stanoveno jinak. Do dne vzniku Úřadu pokračují v těchto řízeních a postupech Dopravní a energetický stavební úřad, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj, krajské úřady, Magistrát hlavního města Prahy a dotčené orgány příslušné podle dosavadních právních předpisů, a to podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, s výjimkou § 1b, části druhé, § 176 a § 178 odst. 4 písm. b), a dále podle části druhé, § 176, § 178 odst. 4 písm. b) a § 304 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*

*35. Řízení a postupy zahájené a neskončené do dne vzniku úřadů rozvoje území krajů, k nimž je příslušný úřad rozvoje území kraje nebo jeho územní pracoviště, ode dne vzniku úřadů rozvoje území krajů převezme a dokončí příslušný úřad rozvoje území kraje nebo jeho územní pracoviště; to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na stavební úřady, není-li dále stanoveno jinak. Do dne vzniku úřadů rozvoje území krajů pokračují v těchto řízeních a postupech krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány příslušné podle dosavadních předpisů, a to podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, s výjimkou § 1b, části druhé, § 176 a § 178 odst. 4 písm. b), a dále podle části druhé, § 176, § 178 odst. 4 písm. b) a § 304 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*

*a další*

### **Pozměňovací návrh ČKAIT k přechodným ustanovením novely:**

**Účinnost všech změn stavebního zákona i dalších měněných složkových navázat až na vznik státní stavební správy, tedy k datu 1.1.2027 pro Úřad a s tím související řízení a postupy a k 1.1.2028 pro úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště a s tím související řízení a postupy.**

### **Odůvodnění ČKAIT:**

Navrhovaná novela uvádí, že účinnost celého zákona (tedy jak stavebního, tak i příslušných složkových zákonů) s výjimkou organizačních a integračních má nastat k 1.7. (či 1.8. nebo 1.9), a to i pro nedokončené řízení a postupy. Podle důvodové zprávy je tomu tak údajně proto, že naprostá většina změn není nezbytně spojena s organizační reformou, ale přináší řadu benefitů již dosavadním stavebním úřadům, účastníkům a veřejnosti, a proto je žádoucí, aby změny platily co nejdříve.

Opak ale bude pravdou. Novela je připravována neuvěřitelně rychlým tempem, neustále se proměňuje, takže stavební úřady, účastníci, autorizované osoby ani veřejnost de facto nemají šanci se s ní podrobněji seznámit a připravit se na ni. Množství změn je obrovské a stěží se v nich vyznají i odborníci. Bylo by více vhodné dát všem čas se na novou úpravu nachystat a

stanovit přechodné období (ideálně do vzniku státní stavební správy), kdy se bude i nadále postupovat podle dosavadních ustanovení zákonů. Jinak bude opět hrozit chaos a kolaps, s tím související zastavení již rozjetých zakázek a jejich zbytečné prodloužení.

## ČÁST II. – DALŠÍ OBECNÉ NÁVRHY ČKAIT K SNĚMOVNÍMU TISKU 67/0

### Doplnění a upřesnění terminologie

Znění sněmovního tisku 67/0:

*§ 12, §13 ad.*

Chybí definice pojmů používaných v tisku 67/0 např.: spojitá zástavba, společně řešený celek ad. Jiné definice jsou nejednoznačné, např.: hromadné bydlení ad.

### Nesouhlas s navrhovaným zněním podpory hromadného bydlení

Znění sněmovního tisku 67/0:

*§ 5 odst. 7 NNSZ*

*Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m<sup>2</sup>.*

*§ 5 odst. 8 NNSZ*

*Plánování, příprava, výstavba a provozování veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu.*

*Příloha č. 3 k NNSZ, písm. r)*

*Stavba pro hromadné bydlení je vyhrazenou stavbou.*

*§ 32 odst. 1 písm. a) NNSZ*

*Úřad (Úřad rozvoje území ČR – vznikne spojením DESÚ, stavebního úřadu MMR, orgánu územního plánování MMR, stavebního úřadu MD a stavebního úřadu MPO) vykonává působnost ve věcech vyhrazených a s nimi souvisejících staveb.*

*§ 32 odst. 2 NNSZ*

*Proti rozhodnutí Úřadu vydanému v řízení podle části šesté není přípustný rozklad.*

*§ 193 odst. 2 věta první NNSZ*

*Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, 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 veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob, ochranných pásem nebo koridorů.*

*§ 248 odst. 1 věta druhá NNSZ*

*Je-li pro realizaci záměru, pro který je stanoven účel vyvlastnění v zákoně, třeba odstranění cizí stavby, může žádost o povolení odstranění takové stavby podat i stavebník stavby, pro kterou je stanoven účel vyvlastnění v zákoně; souhlas vlastníka odstraňované stavby se nevyžaduje.*

### Další obecný návrh ČKAIT:

Navrhujeme další diskusi citovaných ustanovení. Je jisté, že podpora výstavby pro bydlení je jednou ze zásadních priorit, bydlení je jedna z nejdůležitějších potřeb obyvatel, která musí být primárně uspokojena. Navrhovaná ustanovení však přináší nejedno úskalí, neboť tento institut by nemohl být z povahy věci srovnatelně aplikován ve velkých a menších městech či obcích. A konečně by uplatňování navrhovaných procesních postupů ve věcech staveb pro hromadné bydlení, kdy nebude možné podat proti povolení tohoto záměru řádný opravný prostředek, mohlo vést k zatížení soudů, na které takto bude ve větší míře přenášeno konečné řešení této věci, což pravděpodobně k urychlení výstavby nepovede.

Možným řešením ve vztahu k takto definovaným stavbám pro hromadné bydlení by mohlo být jejich zařazení mezi stavby ostatní, nikoliv přímo mezi stavby vyhrazené, které by v zájmu urychlení byly stále v působnosti centrálního Úřadu (ovšem i s případnou možností podání řádného opravného prostředku).

Současně se ale také domníváme, že dostupné bydlení by jako takové mělo být vymezeno spíše svým účelem než podlahovou plochou.

Byť důvodová zpráva k navrhované novele výslovně uvádí, že pro uskutečnění takovéto stavby nebude možné odejmout či omezit vlastnické právo nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku, možné budoucí změny právní úpravy v tomto ohledu nemůže nikdo vyloučit. Pak by bylo velmi alarmující nové ustanovení o možnosti stavebníka odstranit cizí stavbu bez souhlasu jejího vlastníka, pokud je pro daný záměr dán účel vyvlastnění. Toto ustanovení bude každopádně kontroverzní už teď pro případy, kde je v současné době skutečně účel vyvlastnění zákony dán, neboť se jedná o výrazný zásah do vlastnického práva třetí osoby, jehož ochrana je dána samotnými ústavními zákony.

## **Rozpor mezi požadavky na podání projektové dokumentace**

Znění sněmovního tisku 67/0:

§ 172 NNSZ – *Způsob a forma podání a žádosti*

- (1) *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; to neplatí pro stavby v areálu jaderného zařízení a v případě podání směřující vůči jinému stavebnímu úřadu.*
- (2) ...
- (3) ...
- ~~(4) Nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací. Dokumentaci pro povolení záměru, která nemusí být~~

~~zpracovaná projektantem, vloží do evidence elektronických dokumentací stavební úřad, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník.~~

§ 271 odst. 2 NNSZ

Žadatel vloží projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka.

### **Další obecný návrh ČKAIT:**

Byť navrhovanou novelou došlo ke zrušení § 172 odst. 4, podle něhož byl stavebník povinen nejpozději s podáním žádosti vložit projektovou dokumentaci do evidence elektronických dokumentací a nově se upravila možnost podávat dokumentaci spolu s žádostí datovou schránkou, ustanovení § 271 odst. 1 stále počítá s tím, že žadatel projektovou dokumentaci či dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací vloží. Jen teď není jasné, kdy přesně by se tak během řízení mělo stát, což může být matoucí jak pro stavebníky, autorizované osoby případně jednající jejich jménem, tak i stavební úřady.

Bylo by vhodné zvážit úpravu § 172 odst. 4 NNSZ, tak aby z něj bylo zřejmé, že dokumentaci pro povolení záměru vkládá do evidence elektronických dokumentací stavebník nejpozději s podáním žádosti pouze tehdy, pokud dokumentaci v souladu s § 172 odst. 1 NNSZ nezaslal spolu s žádostí datovou schránkou. V případě, že stavebník využije oprávnění podle § 172 odst. 1 NNSZ, je potřeba dořešit, kdo bude dokumentaci pro povolení záměru do příslušného informačního systému vkládat.

## **Nesouhlas s navrhovanou podobou navýšení pravomocí autorizovaných inspektorů při řízení o užívání staveb a povolení odstranění stavby**

Znění sněmovního tisku 67/0:

§ 230 odst. 1 věta druhá NNSZ:

**Kolaudační rozhodnutí vydává na základě žádosti stavebníka nebo vlastníka stavby stavební úřad, nebo s výjimkou vyhrazených staveb autorizovaný inspektor.**

§ 236 odst. 1 NNSZ:

**Před dokončením stavby může stavební úřad ~~povolit~~ nebo autorizovaný inspektor povolit prvním úkonem stavebního úřadu v řízení předčasné užívání stavby nejdéle na dobu 1 roku, lze-li ji užívat a pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.**

§ 237 odst. 2 NNSZ:

**Zkušební provoz ~~stavební úřad~~ povolí stavební úřad nebo autorizovaný inspektor na žádost stavebníka nebo nařídí stavební úřad z moci úřední jako první úkon stavebního úřadu v řízení.**

§ 241 odst. 1 NNSZ:

*Stavební úřad ~~může vydat~~ nebo autorizovaný inspektor vydá povolení změny v užívání stavby jako první úkon v řízení ...*

§ 247 odst. 1 věta druhá NNSZ:

***Rozhodnutí o povolení odstranění stavby vydává stavební úřad nebo v případě jednoduchých staveb, u nichž lze povolení odstranění vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení, autorizovaný inspektor.***

### **Další obecný návrh ČKAIT:**

Novela zavádí využití autorizovaného inspektora pro řízení o užívání a povolení odstranění stavby. Je možné, že tento postup ve svém důsledku odbřemení stavební úřady, je ale otázkou, zda se skutečně jedná o jedinou možnost, jak lze tato řízení ulehčit a zajistit tak řádnou ochranu veřejných zájmů.

Navrhované znění však není zcela koncepční, není vyjasněno postavení autorizovaného inspektora při těchto řízeních, jaké jsou jeho pravomoci a odpovědnost při této činnosti. Navíc ve vztahu ke stavebníkovi by činnost autorizovaného inspektora při kolaudaci stavby byla vymezena soukromoprávním ujednáním, což může být z hlediska řádné ochrany veřejných zájmů ve svém důsledku i problematické.

Praktičtější pro tuto oblast by bylo ponechání původního znění NNSZ, které umožňovalo autorizovanému inspektorovi zpracovat podklady pro kolaudaci, jejichž správnost při jednoznačně upraveném řízení o užívání následně překontroluje stavební úřad při vydání výsledného kolaudačního rozhodnutí. A současné ponechání i ostatních zmíněných řízení plně v kompetenci stavebního úřadu.

## **Doplnění požadavku zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně**

Pozměňovací návrh ČKAIT:

§ 40, odst.3

V § 40 se na konci odstavce 3 doplňuje věta „K zpracování požárně bezpečnostního řešení pro stavbu kategorie I je dále oprávněna i osoba, která je autorizovaná pro obor pozemní stavby podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup> a které k tomuto současně byla udělena specializace v rámci tohoto oboru podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup>.“

### **Další obecný návrh ČKAIT:**

Ve verzi komplexního pozměňovacího návrhu (březen 2026) bylo doplnění § 40 odst. 3. Tento návrh požadujeme zachovat.