

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON (NSZ) (č. 283/2021 Sb.) A SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY

Datum vydání/revize: 12.10.2026

Stav k plné účinnosti od 1. 7. 2024 ve znění novely č. 152/2023 Sb., zákona č. 148/2023 Sb. (JES) a vyhlášky č. 264/2020 Sb.

ZÁKLADNÍ LEGISLATIVNÍ VÝCHODISKO:

Institut „ohlášení stavby“ byl v novém stavebním zákoně zcela zrušen. Legislativa již nezná tříkolejné členění na stavby volné, ohlašované a na stavební povolení. Existuje pouze:

- Volný režim (bez povolení i bez ohlášení):** Drobné stavby vymezené v Příloze č. 1 k NSZ (§ 171 odst. 1 NSZ).
- Povolovací režim (řízení o povolení záměru):** Jednoduché stavby (Příloha č. 2), Vyhrazené stavby (Příloha č. 3) a Ostatní stavby (§ 5 odst. 2 písm. d) NSZ).

A. STÁVAJÍCÍ STAVBY A JEJICH ZMĚNY

1. Definice změn dokončené stavby dle § 6 NSZ

Zákon rozlišuje čtyři základní kategorie zásahů do existujících staveb:

- Nástavba (§ 6 odst. 1 písm. a)):** Změna, kterou se stavba zvyšuje (např. půdní vestavba s navýšením hřebene, nové patro).
- Přístavba (§ 6 odst. 1 písm. b)):** Změna, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a je provozně propojena s dosavadní stavbou.
- Stavební úprava (§ 6 odst. 1 písm. c)):** Práce, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- Změna v užívání stavby (§ 6 odst. 2):** Změna způsobu užívání, provozního zařízení, výrobního postupu nebo rozšíření provozu, která vyvolává nové nároky na okolí nebo bezpečnost.

2. Kdy stavebník nemusí na stavební úřad (Volný režim)

Na stavební úřad není nutné oznamovat ani žádat o povolení pouze u prací, které kumulativně splňují kritéria drobné stavby dle Přílohy č. 1 k NSZ:

- Udržovací práce (odst. 1 písm. d)):** Práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o kulturní památku (např. výměna střešní krytiny stejného typu a hmotnosti, oprava vnitřních instalací,

výměna zařizovacích předmětů, oprava fasády bez změny barevnosti a členění).

- **Stavební úpravy (odst. 1 písm. e):** Úpravy, jimiž se **nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby** ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost a stavba není kulturní památkou.

KRITICKÁ HRANICE PRO STAVEBNÍKY:

Jakmile stavebník:

1. **Zasáhne do nosné zdi či stropu** (vybourání otvoru pro dveře, instalace ocelového překladu, probourání stropu),
2. **Změní vzhled budovy** (vybourání nového okna, změna velikosti či členění oken, zasklení lodžie, zateplení měnící plastiku fasády),
3. **Změní způsob užívání** (přeměna bytu na kancelář, sklad či provozovnu služeb),

stavba **okamžitě ztrácí status drobné stavby** a vyžaduje **rozhodnutí o povolení záměru** dle § 171 NSZ!

3. Změna v užívání stavby a změny dokončených staveb

- **Změna užívání části stavby bez nosného zásahu (Příloha č. 2 odst. 2 písm. d):** Pokud se mění užívání např. bytu na kadeřnictví, ale nezasahuje se do nosných konstrukcí a nemění se vzhled, jedná se o *jednoduchou stavbu*. Povoluje se ve zkrácené lhůtě 30 dnů a dokumentaci může zpracovat i kvalifikovaná osoba.
- **Čistá změna užívání bez stavebních úprav (§ 239–241 NSZ):** Řeší se samostatným povolením změny v užívání stavby. Lze vydat ve zrychleném řízení jako první úkon stavebního úřadu.
- **Větší změna dokončené budovy (Příloha č. 2 odst. 2 písm. e):** Změna na více než 25 % celkové plochy obálky budovy (zákon č. 406/2000 Sb. a vyhláška č. 264/2020 Sb.) s energeticky vztažnou plochou nad 350 m² vždy vyžaduje průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) a povolení záměru.

4. Již provedené nepovolené změny („Černé stavby“) – § 250 až § 257 NSZ

Pokud stavebník provedl stavební práce bez povolení, stavební úřad zahájí řízení o nařízení odstranění stavby (§ 250 odst. 1 písm. b) NSZ). Postup dodatečného povolení je novým zákonem zpřísněn:

PŘÍSNÝ REŽIM LEGALIZACE:

- **Propadná prekluzivní lhůta 30 dnů (§ 255 odst. 1):** Žádost o dodatečné povolení lze podat **POUZE** do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby. Tuto lhůtu nelze prodloužit ani prominout! Po marném uplynutí lhůty již zpravidla nelze dodatečné povolení úspěšně uplatnit a stavební úřad pokračuje v řízení o odstranění stavby.
- **Zákaz technických výjimek (§ 256 odst. 1 písm. b):** Stavbu lze dodatečně povolit pouze tehdy, pokud *nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu*. Pokud stavba porušuje jakýkoliv technický požadavek (např.

koeficient vsakování dešťové vody, světlou výšku, parkovací místa), **stavební úřad výjimku ze zákona nesmí udělit a musí nařídit odstranění stavby!**

- **Jediná výjimka – Odstupy se souhlasem souseda (§ 256 odst. 2):** Pokud stavba porušuje pouze odstupové vzdálenosti od hranice pozemku, lze ji dodatečně povolit výhradně za předpokladu, že stavebník doloží **písemný souhlas dotčeného souseda** vyznačený na situačním výkresu. Pokud soused souhlas odmítne, stavbu nelze legalizovat!
- **Pokuta:** Podmínkou dodatečného povolení je uhrazení pokuty za přestupek (§ 256 odst. 1 písm. c)).

Rozhodovací schema – zásahy do konečné stavby



Nejčastější omyly stavebníků a správný postup

Praxe stavebních úřadů ukazuje, že většina problémů nevzniká úmyslným porušováním zákona, ale nesprávným vyhodnocením toho, co je a není drobnou stavbou nebo běžnou údržbou. Následující přehled shrnuje nejčastější omyly stavebníků.

1. „Když vyměním okno, nic neřeším.“

✗ Omyl

Výměna okna za jiný rozměr, tvar nebo členění obvykle není běžnou údržbou, protože může znamenat změnu vzhledu stavby.

☒ Správný postup

Před realizací ověřte, zda se nemění vzhled budovy. U bytových domů, památkově chráněných objektů nebo staveb v regulovaném území bývá nutné povolení či jiné souhlasy.

2. „Zateplení domu je jen údržba.“

☒ Omyl

Zateplení může změnit vzhled budovy, tloušťku fasády, detaily ostění oken nebo požární parametry stavby.

☒ Správný postup

Před zateplením ověřte, zda se jedná pouze o údržbu, nebo o změnu dokončené stavby vyžadující povolení záměru.

3. „Pergola je vždy bez povolení.“

☒ Omyl

Ne každá pergola je drobnou stavbou. Rozhodují skutečné parametry, způsob založení, zastřešení, velikost i účel využití.

☒ Správný postup

Vždy porovnejte zamýšlenou stavbu s podmínkami Přílohy č. 1 stavebního zákona a ověřte její soulad s územním plánem.

4. „Mobilheim není stavba.“

☒ Omyl

Mobilheim může být z pohledu stavebního práva považován za stavbu bez ohledu na to, že je technicky přemístitelný.

☒ Správný postup

Posuzujte skutečné využití, napojení na sítě, dobu umístění a faktický způsob užívání. Samotná kolečka nebo přepravní podvozek nejsou rozhodující.

5. „Malá garáž je drobná stavba.“

☒ Omyl

Samostatná garáž není drobnou stavbou podle Přílohy č. 1 stavebního zákona.

☒ Správný postup

Garáž se zpravidla povoluje jako jednoduchá stavba a vyžaduje povolení záměru.

6. „Když mám souhlas souseda, mohu stavět.“

☒ Omyl

Souhlas souseda nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu.

☒ Správný postup

Souhlas souseda může pomoci při povolování některých záměrů nebo výjimek, ale sám o sobě nezakládá právo stavbu provést.

7. „Na vlastním pozemku si mohu postavit cokoliv.“

☒ Omyl

Vlastnické právo nezbavuje povinnosti dodržet stavební zákon, územní plán ani další právní předpisy.

☒ Správný postup

Před zahájením stavby vždy ověřte:

- kategorii stavby,
- požadované odstupy,
- soulad s územním plánem,
- případnou potřebu povolení,
- požadavky na požární bezpečnost a ochranu životního prostředí.

8. „Když je stavba malá, nepotřebuji povolení.“

☒ Omyl

O povinnosti povolení nerozhoduje pouze velikost stavby.

☒ Správný postup

Rozhodující je zařazení stavby podle stavebního zákona, nikoli pouze počet metrů čtverečních.

9. „Když stavbu dokončím rychle, úřad už s tím nic neudělá.“

☒ Omyl

Nepovolená stavba nezískává legalitu tím, že je dokončena.

☒ Správný postup

Pokud existují pochybnosti, řešte povolení ještě před zahájením prací.

10. „Když stavbu nikdo nenahlásí, je vše v pořádku.“

☒ Omyl

Stavební úřad může zahájit řízení z úřední povinnosti, a to i po podnětu třetí osoby.

☒ Správný postup

Nespoléhejte na to, že si stavby nikdo nevšimne. Náklady na legalizaci bývají výrazně vyšší než řádné povolení.

11. „Drobná stavba nemusí respektovat územní plán.“

☒ Omyl

I stavba ve volném režimu musí být v souladu s územním plánem a dalšími požadavky na výstavbu.

☒ Správný postup

Před realizací vždy proveďte regulativy území, ochranná pásma, památkové požadavky a další omezení.

12. „Projekt mi nakreslí známý, projektanta nepotřebuji.“

☒ Omyl

Řada staveb vyžaduje projektovou dokumentaci zpracovanou autorizovanou osobou.

☒ Správný postup

Před zahájením přípravy ověřte, zda zákon nevyžaduje projektanta nebo autorizovaného inženýra či architekta.

B. NOVÉ STAVBY: KATEGORIZACE, PARAMETRY A LIMITY

1. Čtyři kategorie staveb podle NSZ (§ 5 odst. 2)

Kategorie stavby	Zákonné vymezení	Povolovací režim	Projektová dokumentace a provádění	Kolaudace
Drobné stavby	Stavby uvedené v příloze č. 1 k NSZ (např. vybrané kůlny, skleníky, bazény či oplocení při splnění zákonných podmínek).	Nevyžadují povolení záměru. Stavby ve volném režimu.	Lze provádět svépomocí; nutnost odborného vedení závisí na konkrétním záměru a zvláštních předpisech.	Kolaudační rozhodnutí se nevyžaduje. Stavbu lze užívat po dokončení, pokud splňuje všechny zákonné podmínky.
Jednoduché stavby	Stavby uvedené v příloze č. 2 k NSZ (např. rodinné domy, vybrané garáže, stavby pro rodinnou rekreaci, přípojky technické infrastruktury).	Povolení záměru. U jednoduchých staveb se zpravidla uplatní kratší lhůty řízení.	Projektová dokumentace zpracovaná projektantem; stavba může být za zákonných podmínek prováděna svépomocí pod odborným vedením stavbyvedoucího.	Kolaudace se vyžaduje pouze v případech stanovených zákonem, zejména u rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci.
Vyhrazené stavby	Stavby uvedené v příloze č. 3 k NSZ (např. dálnice, dráhy, letiště, vybraná energetická a jiná strategická infrastruktura).	Povolení záměru ve zvláštní působnosti stavebních úřadů.	Projektovou dokumentaci zpracovává autorizovaná osoba; realizaci zajišťuje oprávněný zhotovitel stavby.	Kolaudace je zpravidla vyžadována.
Ostatní stav	Stavby, které nejsou drobnými, jednoduchými ani vyhrazenými stavbami (§ 5 NSZ), např. větší bytové domy, administrativní budovy nebo průmyslové stavby.	Povolení záměru.	Projektová dokumentace autorizovanou osobou; realizace prostřednictvím stavebního podnikatele	

2. Modelový rozbor: Stavba garáže

V praxi panuje nejčastější omyl v domněnce, že malá garáž do 25 m² je drobnou stavbou bez povolení. Zákon stanoví přesný opak:

ZÁKONNÝ STATUT GARÁŽE:

Příloha č. 1 k NSZ v závěrečném ustanovení odst. 2 výslovně nařizuje:
„Za drobné stavby se nepovažují: a) stavby pro bydlení, b) stavby pro rodinnou rekreaci, c) **stavby garáží**...”

Samostatná garáž není podle přílohy č. 1 drobnou stavbou. Zpravidla se povoluje jako jednoduchá stavba podle přílohy č. 2.

Zákonné parametry garáže jako jednoduché stavby (Příloha č. 2 odst. 1 písm. c)):

- Výška do 5 m,
- Nejvýše jedno nadzemní podlaží,
- Podsklepení nejvýše do hloubky 3 m.

Procesní režim garáže:

- **Povolení:** Povoluje se jako jednoduchá stavba ve lhůtě 30 dnů. Lze využít *zrychlené řízení* (§ 212 NSZ), pokud má obec územní plán a stavebník předloží souhlasy všech sousedů na situačním výkresu.
- **Kolaudace:** Dle § 230 odst. 2 NSZ jednoduchá garáž **nevyžaduje kolaudační rozhodnutí**. Užívat ji lze ihned po dokončení na základě oznámení stavebnímu úřadu s doložením geometrického plánu a záznamu z digitální technické mapy (DTM).

3. Odstupové vzdálenosti (§ 140–144 NSZ)



- **Odstup od hranice sousedního pozemku:** Minimálně 2,0 m (§ 144 NSZ a prováděcí vyhláška).
- **Odstup mezi rodinnými domy:** Minimálně 7,0 m. Ve stísněných podmínkách lze zmenšit na 4,0 m, pokud v protilehlých stěnách nejsou okna obytných místností. **UPOZORNĚNÍ:** Po účinnosti NSZ a vyhlášky č. 146/2024 Sb. již nelze prezentovat 7 m jako obecně platné pravidlo. Posuzuje se zejména: odstup od hranice pozemku, požární bezpečnost, možnost údržby stavby, charakter okolní zástavby, ochrana sousedních pozemků.

- **Doplňková stavba u rodinného domu (kůlna, dílna do 40 m²):** Je drobnou stavbou bez povolení POUZE při dodržení odstupu **min. 2,0 m od hranice** a zachování **min. 50 % plochy pozemku pro vsakování vody**. Pokud je umístěna blíže (např. 1 m od plotu), ztrácí status drobné stavby a vyžaduje povolení a řízení o výjimce!
- **Umístění na hranici pozemku (0 m):** Vyžaduje výjimku dle § 138 NSZ a písemný souhlas souseda. Stěna na hranici nesmí mít žádné stavební otvory (okna, větráky) a dešťová voda nesmí stékat na sousední pozemek.

4. Sklon střechy a doplňkové stavby pro bydlení („Výminky“)

Stavební zákon sám o sobě nepředepisuje povinný sklon střech v celých číslech. Tvar a sklon střechy je plně v kompetenci **územního plánu příslušné obce** (§ 80 odst. 2 písm. f) NSZ), který může předepsat např. sedlovou střechu o sklonu 35°–45° a zakázat střechy ploché.

ZÁKONNÝ PRŮLOM PRO SKLON STŘECHY U „VÝMINKŮ“:

Příloha č. 2 odst. 1 písm. p) NSZ zavádí kategorii doplňkového rodinného bydlení: *„Stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena... **požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí.**“*

Praktickým důsledkem této úpravy může být snazší realizace modulárních nebo prefabrikovaných doplňkových staveb.

C. SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY A KRITICKÁ LEGISLATIVNÍ MÍSTA

Energetická náročnost budov (vyhláška č. 264/2020 Sb. a zákon č. 406/2000 Sb.)

- **Nové budovy:** Každá novostavba budovy musí splňovat parametry budovy s téměř nulovou spotřebou energie (nZEB dle revize od 1. 1. 2022). Hodnotí se primární energie z neobnovitelných zdrojů, celková dodaná energie a průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy (U_{em}).
- **Větší změna dokončené budovy:** Při zásahu do více než 25 % obálky budovy musí stavebník splnit buď komplexní požadavky referenční budovy, nebo jednotlivé doporučené hodnoty U_{rec} dle ČSN 73 0540-2 a referenční účinnosti technických systémů budovy.
- **Průkaz energetické náročnosti (PENB):** Je povinnou přílohou projektové dokumentace pro povolení stavby i pro kolaudační řízení (§ 160 odst. 2 písm. h), § 232 odst. 2 písm. h) NSZ).

Kritická místa, rozpory a legislativní rizika nového stavebního práva

1. RIZIKO: Významné právní riziko fikce souhlasu dotčených orgánů (§ 178 vs. § 179 NSZ)

Pokud se dotčený orgán nevyjádří ve lhůtě 30 dnů (či 60 dnů ve složitém případě),

uplatní se zákonná fikce souhlasu bez podmínek (§ 178 odst. 3). **Rozpor a riziko:** Podle § 179 odst. 1 a 2 NSZ může nadřízený orgán tuto fikci do **6 měsíců od právní moci stavebního povolení** zrušit a nahradit novým (i negativním) stanoviskem! Pokud tak učiní, stavební povolení je vystaveno prezkumnému řízení a může být zrušeno uprostřed probíhající stavby. Stavebník tak nese plné riziko selhání nečinného úředníka.

2. RIZIKO: Nenaplněná integrace dotčených orgánů (Zákon č. 148/2023 Sb. o JES)

Původní cíl rekodifikace „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“ v oblasti životního prostředí selhal. Dotčené orgány nebyly začleněny pod stavební správu. Místo toho byl přijat samostatný zákon o Jednotném environmentálním stanovisku (JES), který sice integroval až 9 složkových agend ŽP do jednoho stanoviska, agenda však zůstala na úřadech životního prostředí. Stavebník tak nadále musí absolvovat předsazené dohádovací řízení.

3. RIZIKO: Nepovolitelnost drobných odchylek u černých staveb (§ 256 odst. 1 písm. b))

Zákonodárce v § 256 striktně zakázal udělovat technické výjimky při dodatečném povolování. Pokud nepovolená stavba porušuje jakýkoliv technický požadavek (např. minimální podíl zeleně k vsakování o 1 %, světlou výšku místnosti o 2 cm), stavební úřad **nemá právní možnost výjimku udělit a zpravidla ji nelze dodatečně povolit**, i kdyby byl stavebník v dobré víře a stavba nikomu neškodila.

4. RIZIKO: problémy implementace digitálního stavebního řízení (DSŘ) a právní vakuum

Zákon původně v § 172 odst. 1 a § 267 předpokládal bezvýhradné digitální vedení agend přes Portál stavebníka a evidenci dokumentací od 1. 7. 2024. V důsledku technických kolapsů musel zákonodárce narychlo přijmout překlenovací a přechodná ustanovení (§ 334a, § 334b), která dočasně umožnila návrat k listinným podáním a starým agendovým systémům. Tato diskrepance mezi literou zákona a reálnou funkčností systémů vytváří riziko procesních vad a napadnutelnosti vydaných rozhodnutí.

5. I stavba, která nevyžaduje povolení stavebního úřadu, musí být v souladu s:

- územním plánem,
- regulativy území,
- požadavky na výstavbu,
- zvláštními předpisy.
- Stavby v památkové rezervaci, památkové zóně nebo stavby kulturních památek podléhají zvláštnímu režimu bez ohledu na to, zda by jinak spadaly do volného režimu.

Tento materiál byl zpracován podle právního stavu platného a účinného v době jeho vytvoření. Vzhledem k průběžným změnám právních předpisů, jejich výkladu, rozhodovací praxe správních orgánů a soudů může být jeho obsah v budoucnu aktualizován. Informace uvedené v tomto materiálu mají výhradně obecný a informativní charakter. Nejedná se o právní radu, právní stanovisko ani závazný výklad právních předpisů. Pro posouzení konkrétního záměru je vždy nutné vycházet z aktuálně platné právní úpravy a individuálních okolností případu. Autor nenese odpovědnost za rozhodnutí nebo postupy učiněné výhradně na základě tohoto materiálu. **Pro řešení konkrétní situace doporučujeme konzultaci s příslušným stavebním úřadem nebo kvalifikovaným odborníkem.**