Ministerstvo pro místní rozvoj

SPOLEČNÉ STANOVISKO

Ministerstva pro místní rozvoj a Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru k vypracování dokumentace pro provádění stavby a aplikaci § 160 odst. 2 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a k užívání staveb

Toto metodické doporučení bylo zpracováno ve spolupráci s Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „MV – GŘ HZS ČR“), a to ve vazbě na aplikaci § 160 odst. 2 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
Cílem je zajištění jednotného postupu Hasičského záchranného sboru České republiky i stavebních úřadů.

PRÁVNÍ RÁMEC

1. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
2. Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“).
3. Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“).
4. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).
5. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“).
6. Vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o požární prevenci“).
7. Vyhláška č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 460/2021 Sb.“).

ÚVOD

Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona v souladu s § 160 odst. 2 téhož zákona povinen:

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené nebo ostatní stavby,
b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem (jiným právním předpisem je zákon o požární ochraně ve vazbě na kategorizaci staveb stanovenou v § 39 tohoto zákona; kdy v souladu s § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně se státní požární dozor vykonává u staveb kategorie II a III; ke stavebně technickým parametrům stavby a kritériím stavby, na základě nichž je stavba zařazována do kategorie, viz vyhláška č. 460/2021 Sb.),
c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

Výkon státního požárního dozoru se v souladu s § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně vykonává posuzováním:

1. dokumentace pro povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací podle stavebního zákona, včetně změn této dokumentace,
2. dokumentace pro provádění stavby,
3. dokumentace pro rámcové povolení,
4. dokumentace nebo jiného podkladu ke změně v účelu užívání,
5. dokumentace ke změně dokončené stavby.

Státní požární dozor se rovněž vykonává v souladu s § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně ověřováním, zda byly dodrženy podmínky požární bezpečnosti staveb vyplývající z posouzených podkladů a dokumentace dle § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně, včetně podmínek vyplývajících z vydaných stanovisek.

Z výše uvedeného vyplývá, že státní požární dozor se vykonává v určitých fázích. Nejprve je ze strany Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „HZS ČR“) jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany dle § 24 odst. 1 písm. g) ve spojení s § 26 odst. 1 a § 26 odst. 2 písm. b) zákona o požární ochraně a na úseku ochrany obyvatelstva dle § 10 odst. 6 zákona o IZS, posuzována dokumentace a následně je ověřováno, zda byly dodrženy podmínky požární bezpečnosti staveb vyplývající z posouzené dokumentace, a to v souladu s § 46 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci ohledáním na místě.

K tomu však, aby HZS ČR dostatečně posoudil, zda jsou splněny podmínky požární bezpečnosti staveb provedením ohledání na místě, je nutné, aby z jeho strany byla posouzena dokumentace v dostatečné podrobnosti, tedy zpracovaná v odpovídajícím rozsahu. Takovouto dokumentací je dokumentace pro provádění stavby.[1]

[1] V souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se dokumentace pro provádění stavby nezpracovává pro drobné a jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Pro tyto stavby je dostačující dokumentace pro povolení záměru.

Z hlediska výkonu státního požární dozoru tak fakticky dochází k „řetězení správních úkonů“, kdy nejdříve je ze strany HZS ČR posouzena dokumentace pro povolení záměru, jejíž součástí je požárně bezpečnostní řešení zpracované v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 4 a 6 vyhlášky o požární prevenci, a následně je posouzena dokumentace pro provádění stavby, pokud je dle § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zpracovávána, jejíž součástí je požárně bezpečnostní řešení zpracované v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 5, 6 a 7 vyhlášky o požární prevenci. Na základě posouzené dokumentace pro provádění stavby pak následně HZS ČR ověřuje, zda jsou splněny podmínky požární bezpečnosti staveb, a to, jak je již výše uvedeno, ohledáním na místě.

S výše uvedenou problematikou však v praxi často vznikají problémy, jak se vypořádat s některými případy souvisejícími s dokumentací pro provádění stavby. Na základě těchto problémů je proto zpracováno toto společné metodické doporučení, aby byla zajištěna jednotnost postupu, a to nejen ze strany HZS ČR, ale i stavebních úřadů.

Nakonec zákonem č. 87/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „zákon č. 87/2025 Sb.“), došlo ke změně § 230 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Na základě uvedené novely tak v praxi došlo k problémům, kdy některé jednoduché stavby nevyžadují kolaudaci, přičemž se ale může jednat o stavbu kategorie II nebo III, tedy stavbu představující vyšší nebo vysoké nebezpečí dle § 39 odst. 1 písm. c) a d) zákona o požární ochraně. Toto společné metodické doporučení tedy slouží i ke sjednocení postupů v rámci těchto staveb.

POSTUP HZS ČR V PŘÍPADĚ PŘEDLOŽENÍ DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY, ANIŽ BYLA POSOUZENA DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU

Pokud HZS ČR obdrží žádost o vydání závazného stanoviska k dokumentaci pro provádění stavby dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, aniž by byl v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o požární ochraně v předchozím časovém období požádán o posouzení dokumentace pro povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací s ohledem na povinnost opatřit stanovenou dokumentaci dle § 160 odst. 1 stavebního zákona, vyzve žadatele k předložení závazného stanoviska k dokumentaci pro povolení záměru. Odůvodnění výzvy by bylo opřeno o systematiku stavebního zákona, kdy nejdříve v souladu s § 160 odst. 1 stavebního zákona stavebník pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřuje stanovenou dokumentaci, tedy dokumentaci pro povolení záměru, a následně v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, pro kterou je v souladu s § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona povinen opatřit si souhlas orgánu státního požárního dozoru. Závazné stanovisko vydané na základě posouzení dokumentace pro povolení záměru by poté sloužilo jako podklad pro řízení vedené stavebním úřadem.

POSTUP HZS ČR V PŘÍPADĚ PŘEDLOŽENÍ DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU V ROZSAHU DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

Pokud je HZS ČR předložena žádost o vydání závazného stanoviska k dokumentaci pro povolení záměru, svým rozsahem se však jedná o dokumentaci pro provádění stavby, přičemž požárně bezpečnostní řešení obsahuje náležitosti dle § 41 odst. 2, 3 a 5 vyhlášky o požární prevenci, včetně výkresů obsahující náležitosti dle § 41 odst. 6 a 7 vyhlášky o požární prevenci, pak se v takovém případě nejedná o věcný nedostatek požárně bezpečnostního řešení. HZS ČR však posoudí požárně bezpečnostní řešení pouze v rozsahu dokumentace pro povolení záměru, tedy v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 4 a 6 vyhlášky o požární prevenci. To, že požárně bezpečnostní řešení bylo posouzeno v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 4 a 6 vyhlášky o požární prevenci, bude následně uvedeno v odůvodnění závazného stanoviska. Pokud by požárně bezpečnostní řešení v náležitostech pro dokumentaci pro provádění stavby vykazovalo nedostatky, **nebude** HZS ČR vydávat nesouhlasné závazné stanovisko, ale na tuto skutečnost upozorní rovněž v odůvodnění závazného stanoviska. HZS ČR na základě posouzení tedy vydá závazné stanovisko k dokumentaci pro povolení stavby dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o požární ochraně, které následně bude sloužit jako podklad pro řízení vedené stavebním úřadem.

V opačném případě, tedy kdy bude podána žádost o vydání souhlasu dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, ale dokumentace bude svým obsahem odpovídat dokumentaci pro povolení záměru, respektive požárně bezpečnostní řešení bude obsahovat náležitosti dle § 41 odst. 2, 3 a 4 vyhlášky o požární prevenci, včetně výkresů obsahujících pouze náležitosti dle § 41 odst. 6 vyhlášky o požární prevenci, bude se v takovém případě jednat o věcný nedostatek požárně bezpečnostního řešení a HZS ČR **vydá nesouhlasné závazné stanovisko**.

POSTUP HZS ČR V PŘÍPADĚ PODÁNÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA K UŽÍVÁNÍ STAVBY PŘED POSOUZENÍM DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

V případě, že je HZS ČR požádán o vydání závazného stanoviska podle § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně a nebyla předložena dokumentace pro provádění stavby dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona o požární ochraně k posouzení, není naplněno ustanovení § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, podle kterého je stavebník povinen před zahájením stavby zajistit u jednoduché stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby vypracování dokumentace pro provádění stavby, přičemž v souladu s § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona je povinen rovněž před zahájením stavby opatřit si souhlas orgánu státního požárního dozoru.

Nebude-li dokumentace pro provádění stavby předložena k posouzení, nebude mít HZS ČR dostatečný podklad pro posouzení, zda stavba je provedena tak, aby byly dodrženy podmínky požární bezpečnosti stavby vyplývající z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 5, 6 a 7 vyhlášky o požární prevenci, a proto **nemůže HZS ČR vydat souhlasné závazné stanovisko** na základě ověření splnění podmínek požární bezpečnosti stavby dle § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně. V takovém případě **vyzve** stavebníka k odstranění vad podání, tedy k předložení opatřeného souhlasu dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve formě souhlasného závazného stanoviska. K tomu HZS ČR stanoví v souladu s § 177 odst. 2 stavebního zákona žadateli přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti v této lhůtě.

Pokud žadatel tak neučiní, tedy nezíská souhlas dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve formě souhlasného závazného stanoviska, HZS ČR v souladu s ustanovením § 177 odst. 3 stavebního zákona žadateli sdělí, že závazné stanovisko k užívání stavby nemůže být vydáno.

Pokud žadatel odstraní vytýkané vady, tedy předloží opatřený souhlas dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve formě souhlasného závazného stanoviska, počne běžet ode dne odstranění vad žádosti v souladu s § 177 odst. 3 stavebního zákona nová lhůta pro vydání závazného stanoviska k užívání stavby.

Současně s výzvou k odstranění vad žádosti HZS ČR zašle podnět na místně příslušný stavební úřad ohledně spáchání přestupku dle § 302 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

POSTUP HZS ČR V PŘÍPADĚ ZJIŠTĚNÉ ZMĚNY V RÁMCI DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY OPROTI DOKUMENTACI PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU

Pokud je v požárně bezpečnostním řešení, které je součástí dokumentace pro provádění stavby, provedena změna oproti dokumentaci pro povolení záměru, jedná se o změnu záměru před dokončením. V takovém případě HZS ČR **nemůže vydat souhlas** dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, a tedy vydá sdělení dle § 155 odst. 3 správního řádu o nemožnosti vydat souhlas s odůvodněním, že souhlas může být vydán až po posouzení dokumentace pro povolení záměru týkající se změny záměru před dokončením a následném přepracování dokumentace pro provádění stavby právě z důvodu změny záměru před dokončením.

Může se například jednat o situaci, kdy v požárně bezpečnostním řešení, které je součástí dokumentace pro povolení záměru, je uvedeno, že bude zřízena elektrická požární signalizace (EPS) s trvalou obsluhou, ale v požárně bezpečnostním řešení, které je součástí dokumentace pro provádění stavby, bude uvedeno, že EPS bude připojena skrze zařízení dálkového přenosu na pult centralizované ochrany. V takovém případě se jedná o odchylku od dokumentace pro povolení záměru, respektive od ověřené dokumentace, a tato odchylka se projednává v řízení o změně záměru před dokončením.

HZS ČR současně se sdělením podá podnět na místně příslušný stavební úřad, případně nadřízenému správnímu orgánu, že se jedná o podstatnou odchylku, neboť může dojít k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti.

POSTUP HZS ČR V PŘÍPADĚ ZJIŠTĚNÉ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘI UVEDENÍ STAVBY DO UŽÍVÁNÍ OPROTI DOKUMENTACI PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

V případě, kdy HZS ČR bude požádán o vydání závazného stanoviska k užívání stavby a následně při ohledání na místě zjistí, že byla provedena změna oproti dokumentaci pro provádění stavby, jedná se v takovém případě o změnu záměru před dokončením, která nebyla ze strany HZS ČR posouzena. HZS ČR tedy vydá nesouhlasné závazné stanovisko k užívání stavby, neboť při ověřování ohledáním na místě v souladu s § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně ve spojení s § 46 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci HZS ČR zjistí, že nebyly dodrženy požadavky požární bezpečnosti, tedy že skutečné provedení stavby neodpovídá požadavkům vyplývajícím z posouzeného požárně bezpečnostního řešení.

Současně s vydáním nesouhlasného závazného stanoviska HZS ČR podá podnět na místně příslušný stavební úřad ohledně nepovolené změny záměru před dokončením.

HZS ČR může vydat souhlasné závazné stanovisko k užívání stavby až po posouzení dokumentace pro povolení záměru týkající se změny záměru před dokončením a vydání závazného stanoviska k této dokumentaci a po posouzení dokumentace pro provádění stavby, která byla v důsledku změny záměru před dokončením upravena, a po vydání souhlasu dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

ZMĚNY STAVBY PŘED DOKONČENÍM A KOLAUDACE STAVEB POVOLENÝCH PODLE PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Stavební zákon neobsahuje přechodná ustanovení týkající se změny záměru před dokončením a kolaudace staveb (vyjma § 330 odst. 4 stavebního zákona týkající se příslušnosti). Stavby povolené podle zákona č. 183/2006 Sb., se tak budou v případě žádosti o změnu záměru před dokončením nebo o kolaudaci řešit podle stavebního zákona.

V případě změny záměru před dokončením se u stavby povolené dle zákona č. 183/2006 Sb. dokumentace pro provádění stavby dle stavebního zákona nevypracovává.

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM U STAVEB POVOLENÝCH DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna záměru před dokončením dle § 224 stavebního zákona dopadá na situace, kdy se stavebník rozhodl provést záměr odlišně oproti povolení nebo dokumentaci ověřené stavebním úřadem. Tyto změny (s výjimkou nepodstatných odchylek dle § 224 odst. 3 stavebního zákona, které se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v kolaudačním řízení) lze realizovat jen na základě řízení o povolení záměru, přičemž stavebník je povinen k žádosti připojit dokumentaci s vyznačením zamýšlených změn a, mimo jiné, závazná stanoviska dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

V případě změny záměru před dokončením je stavebník povinen v souladu s § 224 odst. 4 ve spojení s § 177 odst. 1 stavebního zákona předložit žádost o vydání závazného stanoviska, jejíž přílohou bude mimo jiné dokumentace pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn, kdy její součástí bude požárně bezpečnostní řešení, a to zpracované v rozsahu dle § 41 odst. 2, 3, 4 a 6 vyhlášky o požární prevenci, pokud se změna záměru před dokončením dotýká požární bezpečnosti stavby. Následně je nutné naplnit požadavky ustanovení § 160 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, a to vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby v rozsahu zamýšlených změn, a následného opatření souhlasu orgánu státního požárního dozoru.

ZMĚNY DOKONČENÉ STAVBY POKUD JDE O NÁSTAVBU, PŘÍSTAVBU A STAVEBNÍ ÚPRAVY

Změnou dokončené stavby se zejména rozumí dle § 6 odst. 1 stavebního zákona
a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Změna dokončené **drobné** stavby, při které nedojde touto změnou k překročení parametrů uvedených v odst. 1 písm. a) přílohy č. 1 stavebního zákona se začleňuje jako **stavba drobná.**

Taktéž se mezi drobné stavby začleňuje změna dokončené stavby, kdy pouze stavební úpravy negativně neovlivňují požární bezpečnost stavby a neovlivňují mechanickou odolnost a stabilitu stavby, nemění se významně vzhled stavby ani účel jejího užívání.

V případě změny dokončené **jednoduché** stavby, při které nedojde touto změnou k překročení parametrů uvedených v odst. 1 přílohy č. 2 stavebního zákona, bez ohledu na to, jestli se jedná o stavební úpravy negativně či pozitivně ovlivňující požární bezpečnost stavby, se tato změna začleňuje jako **stavba jednoduchá**.

Změna dokončené vyhrazené nebo ostatní stavby, při níž dochází pouze ke stavebním úpravám bez změny užívání, které mj. **negativně ovlivňují** požární bezpečnost stavby, se začleňuje jako **stavba vyhrazená nebo ostatní.** V případě této stavby.

V případě změny dokončené stavby, pokud jde o nástavbu, přístavbu a stavební úpravy, se jak v případě stavby povolené dle zákona č. 183/2006 Sb., tak stavby povolené dle stavebního zákona dokumentace pro provádění stavby, pokud je vyžadována dle § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vypracovává, a to v rozsahu této změny.

Dle § 5 odst. 6 stavebního zákona používá-li se ve stavebním zákoně pojem stavba, rozumí se tím podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby. Dle § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je stavebník v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.

Změna dokončené stavby se povoluje dle stavebního zákona a vypracovává se k ní projektová dokumentace pro povolení stavby, pokud se jedná o jednoduchou stavbu pro bydlení a rodinnou rekreaci, vodní dílo, vyhrazenou a ostatní stavbu (viz § 157 odst. 1 písm. a) stavebního zákona). Při změně dokončené stavby je tak již naplněna dikce ustanovení § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, a proto je stavebník povinen před jejím zahájením vypracovat dokumentaci pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby, a to v rozsahu této změny.

V praxi však může nastat skutečnost, kdy dojde k tak velké změně dokončené stavby (například rozsáhlé stavební úpravy), kdy již nebude možno vypracovat dokumentaci pro provádění stavby pouze v rozsahu změny, ale bude se muset vypracovat pro celou stavbu. Vždy však záleží na okolnostech konkrétního případu.

V případě stavebních úprav, například konkrétně v obchodním centru dojde ke zřízení nové obchodní jednotky a k navazujícím stavebním úpravám, mohou být stavební úpravy posouzeny jako:

- **drobná stavba** dle odst. 1 písm. e) přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, ale to jen při splnění všech daných podmínek, mj. nesmí dojít k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti,
- **jednoduchá stavba** dle odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu, pokud se jedná o stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled (nicméně může být negativně ovlivněna požární bezpečnost staveb), u které se vypracovává v souladu s § 157 odst. 1 písm. a) stavebního zákona projektová dokumentace pro povolení stavby; takové stavební úpravy nevyžadují kolaudaci v souladu s § 230 odst. 2 stavebního zákona,

- nebo jako **ostatní stavba** (v případě stavebních úprav ovlivňující negativně požární bezpečnost), u které se vypracovává v souladu s § 157 odst. 1 písm. a) stavebního zákona projektová dokumentace pro povolení stavby a následně v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona dokumentace pro provádění ostatní stavby; taková stavební úprava podléhá kolaudaci.

HZS ČR v případě výše uvedené stavební úpravy, která mimo jiné může negativně ovlivnit požární bezpečnost, vydává závazné stanovisko na základě posouzení dokumentace dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o požární ochraně, závazné stanovisko k dokumentaci pro provádění stavby dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona o požární ochraně ve spojení s § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a závazné stanovisko ke kolaudaci dle § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně.

ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY

V praxi je nutné rozlišovat, zda se jedná o změnu v užívání stavby nebo její části a zda taková změna v užívání vyžaduje stavební úpravy vyžadující povolení či nikoliv.

1. Pokud se jedná o změnu v užívání, která nevyžaduje stavební úpravy vyžadující povolení, jedná se o změnu, která bude povolována postupem dle § 239 stavebního zákona.

   Může se například jednat o změnu v užívání bytové jednotky v bytovém domě na ubytovací jednotku nebo na kancelář, změnu skladu na obchodní jednotku v obchodním centru, změnu kanceláře na kadeřnictví nebo masérský salón ve víceúčelovém objektu.

   V takovém případě vlastník stavby předkládá žádost, jejíž součástí je v souladu s § 239 odst. 3 písm. b) stavebního zákona vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, tedy i závazné stanovisko HZS ČR. Je nutné si ale uvědomit, že v případě změny v užívání musí být splněny požadavky na výstavbu (pro potřeby HZS ČR požadavky na požární bezpečnost); proto taková změna v užívání nevyžadující stavební úpravu bude v praxi spíše sporadická.

   HZS ČR pro tento případ vydává závazné stanovisko na základě posouzení dokumentace dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 4 zákona o požární ochraně. Zároveň bude před samotným vydáním závazného stanoviska provedeno ohledání na místě podle § 31 odst. 1 písm. c) téhož zákona na základě posouzení dokumentace, a to z toho důvodu, aby HZS ČR ověřil, zda skutečně nedošlo k žádným stavebním úpravám, které by mohly negativně ovlivnit požární bezpečnost.

2. Pokud se výše uvedené změny v užívání týkají pouze části stavby a vyžadují stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled, je již naplněna dikce odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu, přičemž se jedná o **jednoduchou stavbu**, která nevyžaduje v souladu s ustanovením § 230 odst. 2 stavebního zákona kolaudační rozhodnutí[2].

[2] V souladu s ustanovením § 230 odst. 2 stavebního zákona kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.

Může se například jednat o vytvoření nové obchodní jednotky z původního skladu v obchodním centru, kdy dojde ke změně dispozice, vytvoření nových podhledových konstrukcí, zásahu do stávajících vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení (druhá vrstva jištění, otvory pro přívod vzduchu pro zařízení pro odvod kouře a tepla, nové rozmístění hlásičů), přehodnocení únikových cest a tak dále.

Nebo se může jednat o změnu v užívání prostor pro shoz odpadů na sklady domovního vybavení a šachty pro shoz odpadů na instalační šachtu v objektu s požární výškou přes 45 m (tedy stavba kategorie III), kde je v požárně bezpečnostním řešení zhodnoceno, že jde o změnu stavby skupiny II z důvodu navýšení požárního rizika o více než 15 $kg.m^{-2}$, současně dojde ke vzniku nových požárních úseků a jde tedy o potenciální možnost negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby.

Nebo v případě zřízení ubytovacích jednotek v bytovém domě, kdy dojde k rozdělení většího bytu na dva samostatné požární úseky, ke zřízení nových požárních uzávěrů a navazujícím stavebním úpravám tak, aby byly splněny podmínky ČSN 73 0833.
Nebo v případě zřízení bytové jednotky v administrativní budově, kdy dojde ke stavebním úpravám tak, aby byly opět splněny podmínky ČSN 73 0833.

V takovém případě se však povede jedno řízení o povolení záměru, ve kterém budou posouzeny stavební úpravy a zároveň změny v užívání části stavby.

HZS ČR pro tento případ vydává závazné stanovisko na základě posouzení dokumentace dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o požární ochraně. Prováděcí dokumentace se zpracovává i pro jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, i v tomto případě se tedy HZS může k této dokumentaci vyjádřit, pokud půjde o stavbu, kde HZS ČR vykonává státní požární dozor.

Novela stavebního zákona provedená zákonem č. 87/2025 Sb., která se týká kolaudací, neznamená nutně, že nebudou reflektovány aspekty požární bezpečnosti. Pokud může dojít k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, je odpovědností stavebníka nechat si zpracovat odborný podklad autorizovanou osobou ve formě požárně bezpečnostního řešení, které zhodnotí, zda k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti dojde, či nikoliv. Pokud stavebník tak neučiní, vystavuje se riziku provedení nepovolené stavby a následnému řízení o nařízení odstranění stavby. Stavební úřad by si však v případě podezření na provedení stavebních úprav, které mohou negativně ovlivnit požární bezpečnost, měl vyžádat součinnost HZS ČR.

Co se týče dalšího postupu, tak zde může HZS ČR v rámci státního požárního dozoru provést kontrolu dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně podle § 31 odst. 1 písm. a) zákona o požární ochraně. Kontrolu může provést dotčený orgán sám anebo ve spolupráci se stavebním úřadem podle § 292 odst. 1 stavebního zákona.

Viz následující tabulka.

Druh stavby	**Kolaudace**	**Rozhodnutí o povolení záměru**	**PBŘ**	**Úkon při kontrole (ZJIŠTĚNÍ/ NEDOSTATEK – chybí rozhodnutí/ PBŘ)**	**Podnět na stavební úřad**
Jednoduchá stavba (vyjma stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci) – STAVEBNÍ ÚPRAVY vyžadující povolení	NE	ANO	NE/ANO (pokud se jedná o stavbu kategorie I, II, III)	ZJIŠTĚNÍ	ANO
Jednoduchá stavba pro bydlení a rodinnou re kreaci – stavební úpravy vyžadující povolení	ANO	ANO	ANO	ZJIŠTĚNÍ	ANO
Drobná stavba	NE	NE	NE/ANO (pokud se jedná o stavbu kategorie I)	ZJIŠTĚNÍ	NE
Ostatní stavba	ANO	ANO	ANO	ZJIŠTĚNÍ	ANO
Udržovací práce – negativní ovlivnění požární bezpečnosti	NE	ANO	ANO	ZJIŠTĚNÍ	ANO

Ing. Žanet Hadžić
Digitálně podepsal Ing. Žanet Hadžić
Datum: 2026.08.27 18:10:09 +02'00'

Ing. Žanet Hadžić, CSc.
ředitelka odboru stavebního řádu
Sekce stavebního práva a IT
Ministerstvo pro místní rozvoj

Ing. Michal Valouch
Digitálně podepsal Ing. Michal Valouch
Datum: 2026.09.11 14:30:18 +02'00'

plk. Ing. Michal Valouch
ředitel odboru prevence
Ministerstvo vnitra – generální ředitelství
Hasičského záchranného sboru ČR