

AKCELERAČNÍ ZÓNY PRO VÝSTAVBU BYDLENÍ

Připravenou legislativou zrychlíme
výstavbu nových čtvrtí s kompletní
vybaveností



Akcelerační zóny pro výstavbu bydlení

Obsah

[1. Shrnutí](#)

[1.1. Účel návrhu](#)

[1.2. Tři pilíře akceleračních zón](#)

[1.3. Čím akcelerační zóny mění současná pravidla?](#)

[2. Princip řešení](#)

[3. Vyhlášení akcelerační zóny](#)

[3.1. SEA a EIA](#)

[3.2. Projednání s DOSS](#)

[3.3. Pozemkové úpravy pozemků](#)

[3.4. Předpokládaný harmonogram](#)

[3.5. Soudní přezkum aktů v územním plánování](#)

[4. Povolování staveb v akcelerační zóně](#)

[5. Směrování výstavby ze strany vlády](#)

[6. Změny souvisejících zákonů](#)

[6.1. Úprava daně z nemovitosti a RUD](#)

[6.2. Změna stavebního zákona](#)

[6.3. Zákon o obcích](#)

1. Shrnutí

1.1. Účel návrhu

Volební slib Pirátů **zajistit 200 000 nových domovů pro lidi**, ne pro spekulanty, myslíme vážně. Proto v našem plánu na prvních 100 dnů vládnutí navrhujeme **zavést akcelerační zóny**, aby bylo možné výstavbu bytů v Česku urychlit zhruba o 50 000 bytů během volebního období.

Akcelerační zóny jsou recept Pirátů, jak umožnit kvalitní rezidenční výstavbu tam, kde tomu dnes brání různé překážky a jak **zkrátit plánování, výstavbu a povolení nových čtvrtí z 12 let na 3,5 roku**. Na důkaz, že to myslíme vážně, zveřejňujeme v tomto dokumentu nejen věcné zadání, ale také přímo vybrané paragrafy pracovního návrhu **zákona o řešení urgentní situace v bydlení**.

Akcelerační zóny nijak nepředjímají, kdo v nich bude stavět. Realisticky to bude mix soukromých investorů, města, a dalších subjektů. Akcelerační zóny mají výstavbu umožnit, usnadnit, a dát k ní obcím adekvátní ekonomické nástroje. Současně jsou propojeny s motivačním prostředím, že stavět bydlení se vyplatí a držet zastavitelné pozemky a nechávat je ležet ladem, když chybí byty, bude majitele stát peníze.

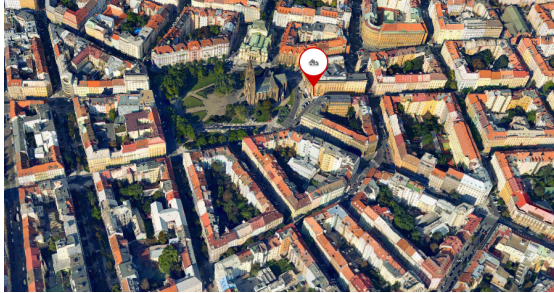
1.2. Tři pilíře akceleračních zón

1. Umožnit stavět blokové čtvrti s bydlením a vybaveností ve veřejném zájmu, přednostně na brownfieldech, na zahálejících plochách uvnitř měst, i zcela nové čtvrti v místech kde již stojí železnice.
2. Zrychlit plánování a výstavbu těchto čtvrtí odstraněním byrokratických překážek a stanovením lhůt úřadům
3. Motivovat obce i majitele pozemků, aby se jim vyplatilo stavět co nejrychleji.

1.3. Čím akcelerační zóny mění současná pravidla?

- 1) **Bydlení jako veřejný zájem** - při tvorbě územního plánu musí být zohledněn i veřejný zájem na dostupnosti bydlení, bude k tomu vydáváno nové závazné stanovisko
- 2) **Všechny vrstvy plánů půjde měnit najednou** - akcelerační zóny by se rovnou propisovaly do zásad územního rozvoje a územního plánu bez nutnosti samostatné změny těchto dokumentů
- 3) **Úředníci budou spolupracovat průběžně** - orgán, který chystá akcelerační zónu, si musí mít možnost vyžádat dopředu postoj dotčených orgánů státní správy k navrhovaným změnám, aby je rovnou připravil tak, aby se nedostaly do vzájemné kolize

- 4) **Pozemkové úpravy pomohou uspořádat území** - chceme, aby stejně jako v případě orné půdy bylo možné dělat pozemkové úpravy u pozemků pro výstavbu, například právě když chystáte akcelerační zóny. Tím se snadněji a rychleji zajistí parcelace vhodná pro výstavbu
- 5) **Zajistit, aby normy umožňovaly stavět bloky domů jako jsou pražské Vinohrady nebo brněnské Veverčí, což je dnes problematické** - chceme, aby v akceleračních zónách došlo k takovému rozvolnění norem, aby umožnily stavbu blokové výstavby



Praha Vinohrady



Brno Veverčí

- 6) **Spekulovat s parcelami se nevyplatí** - zavedeme vyšší daň pro spekulanty s pozemky, tedy osoby, které drží byty nebo pozemky prázdné, jenom aby spekulovali na stále rostoucí ceny bytů a tím je dál zdražovali.
- 7) **Motivace pro obce** - Navrhujeme příspěvek 3 tisíce Kč do rozpočtu obce za každý metr čtvereční nového zkolaudovaného bytu - je to pokryto z DPH, které odvedou stavební firmy, které staví byty (12 %). Negativní motivace - obce, kde se nestaví a nechtějí s tím nic dělat, budou platit svým občanům příspěvky na bydlení ze svého rozpočtu.
- 8) **Lhůty podle zákona o urychlení výstavby** - nástroje ze zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury použijeme i pro akcelerační zóny.
- 9) **Ve městě musí být možné stavět, ne aby zůstalo uvnitř města pole** - zrušíme neprolomitelnost zastavění orné půdy ve městě
- 10) **Rychlejší povolování staveb i soudní přezkum** - stanovíme lhůty pro soudní přezkum v akcelerační oblasti a provedeme tolik slibovanou integraci na úrovni krajského úřadu i MMR.

2. Princip řešení

Akcelerační zóna bydlení (dále jen akcelerační zóna) by měla fungovat jako workaround kolem běžných procesů územního plánování, které umožní stavět městské čtvrti, případně nová města na brownfieldech, málo využívaných či nesourodých územích uvnitř měst či na zelené louce, s moderní vyšší a ekologickou zástavbou v místech, kde je nedostatek bydlení nebo na dopravně dostupných uzlech (např. linky S kolem Prahy či u stanic vysokorychlostních tratí).

Nejde však jenom o bydlení, ale též o obchody a jiné provozovny (např. v parteru) a také vysokoškolské kampusy, technologické parky a podobnou zástavbu, aby nové čtvrti nebyly „městy duchů“, ale měly svá místní centra. V souladu s koncepcí měst krátkých vzdáleností je žádoucí, aby část lidí chodila do práce v místě bydliště pěšky a lokální centrum mělo rozvojovou funkci, která může být zajímavá i pro širší okolí sídelní struktury (např. nový vědecký park, nový inovační kampus, technologický park, sídla velkých zaměstnavatelů). Klíčová je dopravní dostupnost - akcelerační zóny mají podpořit výstavbu blízko kapacitních zastávek veřejné dopravy.

Příklad prezentovaný Piráty:



Vyhlašovatelem akcelerační zóny by mohl být kraj nebo i sama obec, tedy příslušnou dokumentaci by připravoval a jednání vedl odbor územního rozvoje obecního/městského úřadu či krajského úřadu. Vyhlášení by se mělo odehrát v rámci dvou usnesení zastupitelstva, již dnes existuje možnost pořizovat změnu v rámci podnětu. Součástí podnětu je vymezení navrhované hranice akcelerační zóny, počet obyvatel nebo rozmezí počtu obyvatel budoucí zástavby.

3. Vyhlášení akcelerační zóny

Vyhlášení akcelerační zóny je možné jen v „rozvojové oblasti“ (zpravidla krajská města a okolí), „metropolitní rozvojové oblasti“ (Praha, Brno, Ostrava) či rozvojové ose vymezené v Politice územního rozvoje ČR, a v okolí zastávek kapacitní veřejné dopravy, které obsluhují tyto rozvojové oblasti. Akcelerační zónu lze vyhlásit ve vymezených oblastech schválením dílčího územního plánu nebo dílčích zásad územního rozvoje (dále jen „plán akcelerační zóny“).

Akcelerační zónu nelze vyhlásit tam, kde je ptačí oblast, významná evropská lokalita, zvláště chráněné území (NP, ChKO) nebo památkově chráněná oblast.

Rada může vydat rozhodnutí o stavební uzávěře, pokud pojme záměr vymežit akcelerační zónu, a to až do schválení plánu akcelerační zóny. Pořízení plánu akcelerační zóny musí začít do 120 dnů od vydání stavební uzávěry; tuto lhůtu může zastupitelstvo ze závažných důvodů prodloužit o 60 dnů.

Plán akcelerační zóny má přednost před nadřazenou ÚPD. Při jeho pořizování, kde vzniká rozpor, musí být souhlas nadřazené instituce (kraj nebo MMR).

Plán akcelerační zóny musí být flexibilní, jde o nové komplexní řešení, kde může být vhodné schválit jiný způsob řešení a nelze vše detailně napláňovat. V akcelerační zóně musí být proto možnost měnit plán akcelerační zóny ve zrychleném řízení.

V akceleračních zónách musí být možná bloková zástavba typická pro vysoce zahuštěné oblasti 200 os./ha jako ve Vinohradech. V takových případech je přípustné, aby orgán územního plánování či stavební úřad zvolil nejvhodnější řešení, kde nejsou splněny některé normy (např. na hluk z tramvají, osvětlení, oslunění).

V plánu akcelerační zóny je řešeno:

1. struktura (prioritně klasická bloková) a minimální a maximální podlažnost (včetně případných nárožních akcentů), minimální a maximální hustota osídlení
2. veřejně prospěšné stavby (dopravní, školské, zdravotní, kulturní, rekreační, odpadové...), pro které bude možné vyvlastnit pozemek za náhradu,
3. podmíněnost plánovací smlouvou nebo rovnou určení kontribucí pro majitele zhodnocených pozemků jako finančního či nefinančního ekvivalentu procenta zhodnocení (25-49 %), např. v podobě výstavby školky, školky, silnice či poskytnutí určitého počtu bytů,
4. případné další požadavky na stavby (parter, barevnost fasády, ...)

Souběžně s tím vyhlášovatel veřejně oznámí informace o zamýšlené reparcelaci a určení násobku hodnoty, za který vykoupí vyhlášovatel akcelerační zóny pozemky majitelů, kteří nechtějí řešit rozvoj lokality (a nechtějí se vystavit zvýšeným nákladům ve formě daně z nezastavěného stavebního pozemku v akcelerační zóně) a upozornění, že v případě veřejné infrastruktury lze postupovat podle zákona upravujícího vyvlastnění za náhradu.

3.1. SEA a EIA

V případě, že se zpracovává SEA a EIA, jsou stanoveny rychlejší lhůty obdobně jako v zákoně o urychlení výstavby strategické infrastruktury. SEA se zpravidla pořizuje souběžně s pořízením ÚPD.

3.2. Projednání s DOSS

Zavádí se obecně (ve stavebním zákoně) nové závazné stanovisko, které bude protivažou proti dnešním blokátorům výstavby bydlení, a to závazné stanovisko MMR, krajské rady či rady obce s rozšířenou působností, kterým se uplatňuje veřejný zájem na bydlení.

V akcelerační zóně budou nad to stanoveny minimální požadavky, od kterých již veřejný zájem na výstavbě bydlení převáží ostatní veřejné zájmy. Takovými požadavky jsou například:

1. hranice hustoty vznikajícího osídlení (HPP pro bydlení na km²)
2. kapacita veřejné dopravy v místě (nádraží nebo jiný uzel VHD/MHD).

Při pořizování akcelerační oblasti se „vypínají“ či zmírňují určité instituty.

- a) Například odnětí ze zemědělského půdního fondu je vyjádření, nikoliv závazné stanovisko. Zákaz zastavení pole v místě možného rozvoje města nedává smysl (viz např. Letňany v Praze).
- b) Stanovisko památkářů je doporučující, pokud je akcelerační zóna mimo ochranné pásmo památkové ochrany. Vzhledem k tomu, že jde o výstavbu celých nových čtvrtí, není zde natolik silný zájem na památkové péči, aby měla rozhodující roli.
- c) Pokud je záměr do 1km od extrémně chráněných bodů typu národních kulturních památek nebo národních přírodních památek, je stanovisko závazné.

Stanoviska DOSS budou každopádně poměřována s veřejným zájmem na dostupnosti bydlení v rámci procedury řešení rozporů podle správního řádu.

U ostatních DOSS se zrychlují lhůty. Akcelerační zóna pro greenfield musí vyřešit v daném vymezeném území otázky, které jsou předmětem jednotného environmentálního stanoviska (JES), tedy

1. vynětí ze zemědělského půdního fondu (nárokové, bez schvalování ministerstvem)
2. krajinný ráz a druhové výjimky podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Projednání s DOSS musí být expresní. Při pořizování plánu akcelerační zóny má dotčený orgán povinnost konzultovat připravovaný záměr již při jeho přípravě. Jinak by připomínky vedly ke zbytečnému překreslování ÚPD.

Logicky při záměru akcelerační zóny pro naplnění veřejného zájmu bydlení vznikne konflikt s jinými veřejnými zájmy (např. životní prostředí nebo památková péče). Konflikt mezi těmito veřejnými zájmy v případě akcelerační zóny (po projednání s DOSS) rozhoduje nadřízený správní orgán, tedy u obcí kraj a u hlavního města Prahy Ministerstvo pro místní rozvoj.

Pokud by byl vyhlášovatelem kraj, tak by musel plán akcelerační zóny projednat s danou obcí a naopak.

3.3. Pozemkové úpravy pozemků

Bude možné použít analogické postupy podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, aby bylo možné rozvrhnout lépe pozemky v případě nevhodných hranic (novelizace pravidel pro pozemkové úpravy). Příslušný k řízení by byl krajský pozemkový úřad. Způsob rozvržení by vycházel z plánu akcelerační oblasti a zejména uliční sítě, elektrických vedení, vody, kanalizace tak, aby tyto pozemky získalo město a vlastník za ně získal adekvátní protihodnotu v podobě podílu na pozemcích určených k zástavbě bydlením, případně aby je vlastník poskytl městu jako takové či dokonce zhodnocené potřebnou stavbou jako kontribuci. Řízení by bylo možné zahájit ještě během zpracovávání plánu akcelerační zóny, jakmile bude známa podoba navrhovaného využití pozemků.

3.4. Předpokládaný harmonogram

Ambiciózní harmonogram přípravy a schvalování ÚPD

1 měsíc zadávací řízení na projektanta - možnost využít dynamický nákupní systém MMR jako centrálního zadavatele nebo rámcovou smlouvu
3 měsíce přípravná fáze - připravení podnětu pro zvažované oblasti zakončené rozhodnutím o pořízení plánu akcelerační zóny na zastupitelstvu obce či kraje
6 měsíců na zpracování územněplánovací dokumentace akceleračního plánu a SEA
1 měsíc na připomínkování DOSS a na veřejné připomínkování
2 měsíce na vypořádání připomínek DOSS a veřejnosti
1 měsíc na druhé veřejné projednání
2 měsíce na rozhodnutí o konfliktech veřejných zájmů a usnesení o vyhlášení zastupitelstvem

16 měsíců na přípravu, zadání a schválení plánu akcelerační zóny. Toto je výrazně rychlejší postup oproti dosavadním snahám Prahy připravit nové čtvrti pro výstavbu, kde po letech příprav není reálná výstavba v dohledu.

Harmonogram reformy do prvních stavebních povolení

4 měsíce dopracování a schvalování zákona
12 měsíců zpracování ÚPD až do schválení zastupitelstvem; posílení krajských stav. úřadů
4 měsíce majetkoprávní vypořádání, případně reparcelace
1 měsíc na úpravy projektu (projekty budou většinou domy v blocích s jasně definovanou šířkou, výškovým rozmezím a hloubkou danými na počátku procesu, takže bude možné na nich pracovat již během přípravy ÚPD)
3 měsíce stavební povolení

po 24 měsících (necelé 2 roky) lze stavět.

k tomu:

14 měsíců roku na výstavbu a kolaudaci
4 měsíce rezerva

42 měsíců = 3,5 roku celkový čas od přípravy zákona do výstavby

tedy dostaneme změnu včetně výsledků do jednoho volebního období, což je důležité pro skládání účtů za volební období.

Reforma bude řízena jako projekt podle [Standardů projektového řízení](#) vydaných MMR.

3.5. Soudní přezkum aktů v územním plánování

Jasně definovat parametry soudního přezkumu (soudní přezkum plánu akcelerační zóny apod. nemá odkladný účinek) a je zalhůtován.

4. Povolování staveb v akcelerační zóně

Povolení bude v akcelerační zóně vydávat krajský stavební úřad, kde je předpoklad, že má dostatečnou kapacitu a know how a u prioritní výstavby je žádoucí rozhodování koncentrovat a navíc odstínit od NIMBY efektu. Krajský stavební úřad i odvolací stavební úřad na MMR budou obsahovat přímou integraci některých DOSS (hasiči, hygiena, PČR), a to prostřednictvím pověřeného zaměstnance příslušného státního orgánu. Odpadnou některá nyní vyžadovaná stanoviska.

Stavbu veřejné infrastruktury v akcelerační zóně lze povolit i na pozemku, u kterého není souhlas vlastníka obdobně jako v zákoně o urychlení výstavby strategické infrastruktury. Rozhodnutí o povolení bude předběžně vykonatelné.

Odvolání se bude podávat na Ministerstvo pro místní rozvoj - Odbor odvolací stavební úřad akceleračních zón, které bude integrovat vyjádření obdobně jako správní orgán prvního stupně, s výjimkou stavby silnic a energetické infrastruktury, kde bude odvolacím orgánem DESÚ.

Doručuje se veřejnou vyhláškou. Přípustné je používat pouze elektronickou podobu podání.

Soudní přezkum rozhodnutí o povolení záměru zalhůtován.

5. Směřování výstavby ze strany vlády

Společně se zavedením institutu akcelerační zóny bydlení bude rozšířen obsah politiky územního rozvoje (PÚR), kam budou doplněny počty obyvatel pro akcelerační zóny a související milníky (vymezení akcelerační zóny, vydání územního opatření pro akcelerační zónu, výstavba určitého procenta infrastruktury v akcelerační zóně, průměrná doba pro vydání stavebního povolení).

Část RUD bude poskytnuta kraji pouze pod podmínkou, že se zaváže splnit milníky pro plánování, povolení, výstavbu a kolaudaci stanovené na počet bytů Politikou územního rozvoje (podmíněná část RUD). Novelizace RUD nebude součástí draftu.

6. Změny souvisejících zákonů

6.1. Úprava daně z nemovitosti a RUD

Zavedení relativně vysoké daně z neobsazeného stavebního pozemku, která se ale začne uplatňovat až po určitém čase (např. po 5 letech po vyhlášení akcelerační zóny). Zákon bude stanovovat vysoký default u akcelerační zóny.

Zrušit časový test pro prodej nemovitosti a nemovitostní společnosti (společnost, kde nemovitosti tvoří více než 50 % hodnoty firmy) ala Francie a Polsko. Díky tomu zabráníme obcházení daní tím, že někdo dá nemovitost do schránky a neplatí daň z příjmu ze zhodnocení ceny nemovitosti.

Obce a kraje obdrží z RUD paušální částku 3000 Kč za čtvereční metr z plochy zkolaudovaných nově postavených bytů. Zdrojem financování je DPH placená z nově postavených bytů. Z dlouhodobého pohledu chceme, aby měly vyšší podíl z ekonomických aktivit na svém území (viz náš pozměňovací návrh). Obce a kraje, které neplní milníky pro výstavbu bydlení podle politiky územního rozvoje, se stávají povinnými k úhradě nákladů státu na příspěvek na bydlení na svém území, a to přiměřeně k počtu nesplněných milníků (viz mechanismus u Národního plánu obnovy). Novela RUD není součástí draftu.

Obce budou moci upravit zdanění nemovitosti u bytů v závislosti na tom, zda jsou obydlené, nebo naopak využívané pro krátkodobé ubytování.

Souběžně připravíme novelu RUDu, která bude kraje a obce motivovat k rozvoji ekonomické aktivity na jejich území. Tato úprava nicméně není nutnou součástí akceleračních zón, a není součástí předloženého návrhu.

6.2. Změna stavebního zákona

Podmínkou fungování akceleračních zón je, že bydlení je již označeno v zákoně za veřejný zájem, což bude v doprovodné novele stavebního zákona.

Při schválení změny územně plánovací dokumentace může být stanoveno, že nová, přesnější část územněplánovací dokumentace nahrazuje v rozsahu daného území nadřazenou územněplánovací dokumentaci, pokud je schvalující orgán tentýž (například ZHMP pořizuje ZUR, ÚP, RegP). Pokud vznikne rozpor, postupuje se podle posledního schváleného rozhodnutí.

Ve stavebním řízení se již nevracíme k věcem, které byly vyřešeny v územním plánování (platí již dnes).

Při schvalování nového územního plánu bude stanovena možnost, použít po přechodnou dobu pro schvalování starý územní plán, není-li to ve zvlášť závažném rozporu se zájmy vyplývajících z nového územního plánu (např. stavba v koridoru dálnice apod.). Díky tomu se budou moci dokončit běžící stavební řízení, kde by žadatel musel v případě schválení Metropolitního plánu Prahy měnit podobu svého záměru a zbytečně by to prodloužilo řízení.

6.3. Zákon o obcích

Stanoví se povinnost obcí pečovat o dostupné bydlení jako o veřejný zájem. Veřejný zájem na bydlení uplatňuje při pořízení ÚPD exekutivní orgán vhodného celku (u obcí rada ORP, u HMP a krajů rada HMP a rada kraje, veřejný zákon může uplatnit i MMR, veřejný zájem lze uplatnit i dolů). Uplatňuje ho závazným stanoviskem, které se v případě rozporu řeší a eskaluje postupem podle stavebního zákona / správního řádu.

6.4. Airbnb

Součástí balíčku budou také pravidla pro krátkodobé ubytování, které zejména v centrech velkých měst přispívá k overturismu a nedostatku bydlení, a to při porušování stavebního zákona, který vyžaduje využití stavby k účelu, k němuž byla zkolaudována. Obec bude mít právo vydat obecně závaznou vyhlášku, kterým stanoví podmínky regulace, např. nejvyšší přípustný počet dnů v roce. Stavební úřad bude mít možnost seznamovat se s údaji o tom, nakolik je jednotka využívána k poskytování ubytování, aby mohl účinně kontrolovat dodržování kolaudačního rozhodnutí. Tyto kroky povedou k posílení motivace jednotku dlouhodobě pronajímat.

Narozdíl od návrhu Ministerstva pro místní rozvoj nepůjdeme cestou centrálního celostátního registru projektu eTurista, ale stát bude pouze evidovat poskytovatele ubytování a definovat, jak má vypadat digitální kniha hostů a jaké povinnosti musí plnit její poskytovatel. Pro pronajímatele tím dojde ke snížení byrokracie. Tím bude také zajištěno, že na úrovni státu nebude vznikat masivní databáze citlivých údajů, kdo kdy s kým spal v kterém hotelu, ale tyto údaje budou decentralizovány a úřady obdrží jen nezbytné údaje. Poskytovatelem knihy hostů bude kvalifikovaný poskytovatel služby vytvářející důvěru podle nařízení eIDAS 2.0.

7. Doplnující podklady

Jakub Michálek: [Nová Praha. Postavme technologické centrum a byty pro 200 tisíc lidí](#).
Listopad 2024.

Delloite: Návrh legislativních změn v rámci reformy v oblasti územního plánování.
Deliverable 2.2. Evropská komise – DG REFORM & Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Leden 2021.

Pracovní návrh - vybrané části

ZÁKON

ze dne ... 2025,

o urgentním řešení drahého bydlení, urychlení bytové výstavby a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení bytové výstavby)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

URYCHLENÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

HLAVA I

Obecná ustanovení

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje

- a) podmínky a postup vymezování oblasti zrychlené bytové výstavby (dále jen „akcelerační oblast“),
- b) plán akcelerační oblasti jako zvláštní druh územně plánovací dokumentace,
- c) koordinaci výkonu veřejné správy při pořizování a uplatňování plánu akcelerační oblasti,
- d) zvláštní postupy povolování záměrů bytové výstavby v akcelerační oblasti.

§ 2

Vymezení pojmů

(1) Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) akcelerační oblastí oblast vymezená v plánu akcelerační oblasti za účelem urychlení bytové výstavby,

b) záměrem bytové výstavby

1. stavba nebo soubor staveb s převažující bytovou funkcí,
2. změna stavby nebo souboru staveb podle bodu 1,
3. stavby občanské vybavenosti,
4. technická a dopravní infrastruktura nezbytná pro provoz stavby nebo souboru staveb podle bodu 1.

c) plánem akcelerační oblasti územně plánovací dokumentace zvláštní povahy, která v dotčené oblasti v rozsahu regulačního plánu stanoví prostorové a funkční uspořádání území, veřejnou infrastrukturu, etapizaci a další podmínky využití území,

d) brownfieldem území dříve zastavěné nebo průmyslově či jinak využívané, dnes podvyužité nebo opuštěné, které je vhodné k přestavbě.

HLAVA II

Vymezování akcelerační oblasti

§ 3

Kritéria a limity pro vymezení akcelerační oblasti

(1) Akcelerační oblast se vymezuje

- a) v rozvojové oblasti stanovené politikou územního rozvoje,
- b) v rozvojové ose stanovené politikou územního rozvoje nebo
- c) v okolí kapacitních zastávek veřejné dopravy, zejména železniční stanice a uzly, stanice vysokorychlostní železnice, metra, tramvají a kapacitních autobusových linek včetně budoucích staveb veřejné dopravy, pokud jsou zahrnuty v závazných koncepcích a mají zajištěnou přípravu.

(2) Akcelerační oblast nelze vymezit na území evropsky významné lokality, ptačí oblasti a zvláště chráněného území a na území, které stanoví vláda nařízením s ohledem na

ochranu životního prostředí, státní památkovou péči, obranu a bezpečnost státu, lázeňství, letectví nebo veřejnou meteorologickou službu.

(3) Akcelerační oblast se přednostně vymezuje v zastavěném území nebo na něj navazujícím, přednostně na brownfieldech.

(4) Vymezení akcelerační oblasti musí být připraveno tak, aby zamýšlená výstavba s ohledem na limity území neměla významný nepříznivý dopad na veřejné zájmy chráněné zvláštními zákony.

§ 4

Forma a závaznost plánu akcelerační oblasti

(1) Plán akcelerační oblasti se zpracovává a pořizuje na úrovni kraje jako dílčí zásady územního rozvoje a na úrovni obce jako dílčí územní plán pro území akcelerační oblasti; v rozsahu stanoveném tímto zákonem nahrazuje regulační plán.

(2) Plán akcelerační oblasti je závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s plánem akcelerační oblasti, se nepřihlíží.

§ 5

Stavební uzávěra

(1) Rada kraje nebo obce může v souvislosti se záměrem vymezit akcelerační oblast vyhlásit územní opatření o stavební uzávěře na nezbytně nutnou dobu do schválení plánu akcelerační zóny.

(2) Pořízení plánu akcelerační oblasti musí být zahájeno do 120 dnů ode dne vyhlášení stavební uzávěry; tuto lhůtu může rada kraje nebo obce ze závažných důvodů prodloužit, nejvýše však o 60 dnů.

§ 6

Obsah plánu akcelerační oblasti

(1) Plán akcelerační oblasti obsahuje zejména

a) urbanistickou strukturu, přednostně blokovou,

b) minimální a maximální podlažnost včetně případných nárožních akcentů a základní prostorové regulativy jako zastavitelnost, intenzita zástavby, uliční čára nebo výšková hladina,

- c) vymezení veřejně prospěšných staveb,
 - d) požadavky na etapizaci a kapacitní parametry veřejné infrastruktury, včetně zeleně a parků,
 - e) podmínky pro pozemkové úpravy a koordinaci výstavby,
 - f) podmíněnost realizace vybraných záměrů uzavřením plánovací smlouvy nebo stanovení povinných kontribucí vlastníků zhodnocených pozemků jako peněžitého či naturálního ekvivalentu podílu na zhodnocení,
 - g) závazné podmínky plánu zejména souhrn závazných podmínek a zmírňujících opatření k ochraně veřejných zájmů, zejména v oblasti životního prostředí a veřejného zdraví; závazné podmínky plánu zahrnují též kompenzační opatření a umožněné odchylky od technických norem při respektování limitů právních předpisů,
 - h) lhůty pro plnění etap a návazné podmínky.
- (2) Součástí plánu je výkres v měřítku katastrální mapy nebo 1 : 5 000 až 1 : 10 000; odůvodnění obsahuje i údaj o rozloze akcelerační oblasti a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vypořádání všech podmínek a zmírňujících opatření.
- (3) Plán akcelerační oblasti může specifikovat standardizovaný záměr stavby pro bydlení, například stanovením rozměrů půdorysu a počtem podlaží, která je jednoduchou stavbou podle stavebního zákona.

§ 7

Veřejný zájem na dostupnosti bydlení

- (1) Pro řízení podle tohoto zákona se při posuzování veřejného zájmu na dostupnosti bydlení zvažuje zejména zájem na významném navýšení bytového fondu v územích s nedostatkem bydlení, cenová dostupnost bydlení a zájem zajistit vysokou hustotu zalidnění přednostně v dopravních uzlech s vysokou kapacitou veřejné dopravy.
- (2) Má se za to, že při pořizování plánu akcelerační oblasti převládá veřejný zájem na dostupnosti bydlení nad jiným zájmem podle zvláštního zákona, pokud
- a) plánovaná hustota zalidnění ve zvažované oblasti dosahuje minimálně 200 obyvatel na hektar zastavitelného území určeného převážně k bydlení, a
 - b) území je v docházkové vzdálenosti od stanice kapacitní veřejné dopravy nebo je její realizace zajištěna v závazných koncepčních dokumentech.

HLAVA III

Pořízení plánu akcelerační oblasti

§ 8

Pořizování a dotčené orgány

(1) Pořizovatelem plánu akcelerační oblasti je pořizovatel územně plánovací dokumentace, kterou se vymezuje nebo byla vymezena akcelerační oblast.

(2) Dotčené orgány uplatní stanoviska ve lhůtách zkrácených podle § 10; mají povinnost průběžně konzultovat přípravu návrhu.

§ 9

Vyhodnocení vlivů a jednotné environmentální stanovisko

(1) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracuje pořizovatel v rozsahu přiměřeném povaze akcelerační oblasti a integruje je do závazných podmínek plánu akcelerační oblasti.

(2) Je-li třeba posouzení vlivů koncepce na životní prostředí, pořizuje se souběžně s pořízením plánu; u záměrů podléhajících posuzování vlivů záměru se v povolenacích řízeních vychází ze závazných podmínek plánu, není-li prokázána podstatná změna okolností.

(3) Jednotné environmentální stanovisko pro záměry v akcelerační oblasti vychází ze závazných podmínek plánu akcelerační oblasti; podrobnosti náležející svým obsahem navazujícím rozhodnutím nelze v rámci stanovisek vyžadovat, pokud nejsou nezbytné k ochraně veřejných zájmů.

§ 10

Zrychlení postupů dotčených orgánů

(1) Stanoviska dotčených orgánů se uplatní do 20 dnů; ve zvlášť složitých případech do 30 dnů. Marným uplynutím lhůty se má za to, že dotčený orgán nemá připomínky.

(2) Stanoviska dotčených orgánů se uplatňují jako vyjádření; to neplatí v případě zvláštní ochrany přírody a krajiny, národních přírodních památek, národních kulturních památek a ochranného pásma památkové rezervace.

HLAVA IV

Zvláštní postupy povolování záměrů v akcelerační oblasti

§ 11

Posouzení souladu záměru s plánem akcelerační oblasti

(1) Plán akcelerační oblasti je závazný pro vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí vydávaná pro záměr bytové výstavby v akcelerační oblasti.

(2) Nesplňuje-li záměr bytové výstavby podmínky stanovené v plánu akcelerační oblasti, vydá správní orgán, jehož působnosti se tyto podmínky nebo zmírňující opatření týkají, nesouhlasné vyjádření nebo závazné stanovisko anebo zamítne žádost o vydání rozhodnutí.

§ 12

Příslušnost stavebních úřadů a integrace některých dotčených orgánů

(1) Záměry v akcelerační oblasti povoluje krajský úřad v přenesené působnosti jako stavební úřad příslušný pro akcelerační oblasti.

(2) Krajský úřad zajišťuje koordinaci vyjádření Policie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky a orgánu ochrany veřejného zdraví (dále jen „integrované orgány“). Krajský úřad přitom využívá fyzické osoby, které jsou zaměstnanci nebo příslušníky integrovaných orgánů a které jsou na základě veřejnoprávní smlouvy dočasně zařazeny k výkonu činností u krajského úřadu (dále jen „pověřená osoba“); samostatné vyjádření ani stanovisko se nevydává.

(3) Odvolacím správním orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „odvolací stavební úřad“), nejde-li o stavbu, kde je podle stavebního zákona odvolacím správním orgánem Dopravní a energetický stavební úřad. Ministerstvo pro místní rozvoj koordinuje činnost integrovaných orgánů v odvolacím řízení podle odstavce 2 obdobně.

(4) Zařazením pověřené osoby podle odstavců 2 a 3 není dotčen služební nebo jiný pracovněprávní poměr pověřené osoby k integrovanému orgánu; pověřené osobě ukládá úkoly, organizuje a kontroluje její činnost a stanoví nenárokové složky její odměny vedoucí příslušného stavebního úřadu, v odvolacím řízení vedoucí odvolacího stavebního úřadu. Pověřená osoba je povinna dodržovat organizační a pracovní řád stavebního úřadu.

(5) Zařazení pověřené osoby podle odstavců 2 a 3 lze ukončit za podmínek stanovených veřejnoprávní smlouvou; ukončení nesmí způsobit nepříznivý dopad na zajištění činnosti stavebního úřadu nebo odvolacího stavebního úřadu.

§ 13

Urychlení povolování veřejné infrastruktury

(1) Na dopravní infrastrukturu, vodní infrastrukturu, energetickou infrastrukturu, stavbu výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů a infrastrukturu elektronických komunikací

podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, které jsou vymezeny v plánu akcelerační oblasti, se použijí příslušná ustanovení zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, jako kdyby byly uvedeny v jeho příloze.

(2) Na technickou infrastrukturu, zelenou infrastrukturu a občanské vybavení podle stavebního zákona, na veřejné prostranství a na stavbu strategického podnikatelského parku, která doplňuje výstavbu bydlení, se obdobně použijí následující ustanovení zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, pokud jde o infrastrukturu neuvedenou v odstavci 1, ale uvedenou v plánu akcelerační oblasti: § 2 odst. 1 a 2, odst. 4 až 9, § 2f, § 2h odst. 2, § 2n odst. 2, 3, § 3, § 3a, § 3b odst. 1 až 6, § 3c, § 3d, § 3e, § 4, § 4a, § 4c, § 5.

§ 14

Jednotné environmentální stanovisko a navazující akty

(1) Jednotné environmentální stanovisko pro záměr v akcelerační oblasti vychází ze závazných podmínek plánu; dodatečné podmínky lze stanovit jen, prokáže-li se podstatná změna okolností.

(2) Správní úkony podle zvláštních předpisů se pro záměr bytové výstavby vydávají jen tehdy, je-li s ohledem na stavební zákon nutné stanovit další podmínky a zmírňující opatření nad rámec závazných podmínek plánu akcelerační oblasti.

§ 15

Zvláštní ustanovení k žádosti o povolení záměru

(1) Podání se činí elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka.

(2) Stavební úřad rozhodne o žádosti o stavební povolení nejpozději do

a) 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby,

b) 90 dnů ode dne zahájení řízení ve zvlášť složitých případech, nejde-li o žádost podle písmene a),

c) 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech.

(3) Rozhodnutí o povolení je předběžně vykonatelné; odvolání nemá odkladný účinek, nestanoví-li stavební úřad nebo odvolací správní orgán jinak.

(4) Rozhodnutí o povolení se doručuje stavebníkovi a veřejnou vyhláškou. Rozhodnutí o odvolání se doručuje stavebníkovi, odvolateli a veřejnou vyhláškou.

HLAVA V

Soudní přezkum

§ 16

(1) Návrh na zrušení plánu akcelerační oblasti nemá odkladný účinek; soud jej může přiznat, je-li zřejmé, že závažnost dotčení práv navrhovatele výrazně převažuje nad veřejným zájmem na dostupnosti bydlení v akcelerační oblasti.

(2) O návrhu na zrušení plánu akcelerační oblasti a o navazující kasační stížnosti rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů.

(3) O žalobě proti rozhodnutí o povolení záměru a o navazující kasační stížnosti rozhodne soud do 90 dnů, jde-li o jednoduchou stavbu, jinak do 120 dnů od podání žaloby.

HLAVA V

Společná a závěrečná ustanovení

§ 17

Vztah k jiným právním předpisům

Nestanoví-li tento zákon jinak, postupuje se podle stavebního zákona, zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

§ 18

Přechodná ustanovení

(1) Plochy a koridory určené převážně pro bytovou výstavbu vymezené v územních plánech, zásadách územního rozvoje nebo v územním rozvojovém plánu přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které splňují požadavky § 3, lze převzít jako akcelerační oblast vydáním plánu podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno posuzování vlivů na životní prostředí pro záměr v území budoucí akcelerační oblasti, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; při povolování se přihlédne k závazným podmínkám plánu v rozsahu, v jakém neodporují výsledkům proběhlých procesů.

Změna zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona - vybraná ustanovení

§ 1

Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje působnost orgánů stavební správy, orgánů územního plánování a orgánů územní samosprávy v oblasti územního plánování a stavebního řádu, stanoví cíle, úkoly a nástroje územního plánování, požadavky na výstavbu a stavební řád.

(2) Tento zákon dále upravuje podmínky pro integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě, povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, některé účely vyvlastnění, oprávnění autorizovaných inspektorů a výkon kontroly.

(3) Účelem stavebního zákona je zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.

(4) Výstavba a zajišťování cenově dostupného bydlení s dostatečnou veřejnou infrastrukturou a plochami pro hospodářský rozvoj je ve veřejném zájmu (dále jen „veřejný zájem na dostupném bydlení“). Při postupech podle tohoto zákona se k tomuto zájmu přihlíží v činnosti všech orgánů samosprávy a státní správy.

§ 21

Ministerstvo

...

(2) Ministerstvo

a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,

b) pořizuje politiku architektury a stavební kultury,

c) pořizuje politiku územního rozvoje,

d) pořizuje územní rozvojový plán,

e) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,

f) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,

- g) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států,
- h) vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,
- i) zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,
- j) **může vydat závazné stanovisko uplatňující veřejný zájem na dostupnosti bydlení na území České republiky při pořízení územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu obcí,**
- k) **jako centrální zadavatel zákona o zadávání veřejných zakázek zřizuje a provozuje dynamický nákupní systém pro zajištění projektových, plánovacích a souvisejících služeb potřebných pro pořizování územně plánovacích dokumentací, přípravu veřejné infrastruktury a projektování výstavby bydlení státem, kraji a obcemi,**
- l) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

§ 26

~~Obecní úřad~~ Kraj a obec

~~Obecní úřad, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, může vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a) a f) a pořizovat územní studii.~~

(1) Kraj v samostatné působnosti pořizuje a vydává zásady územního rozvoje a vkládá data o nich do národního geoportálu územního plánování.

(2) Obec v samostatné působnosti pořizuje a vydává územní plán a regulační plán a vkládá data o nich do národního geoportálu územního plánování.

§ 28

Působnost na území hlavního města Prahy

~~(1) Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy, vykonává působnost krajského úřadu Ministerstvo pro místní rozvoj.~~

~~(2) Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.~~

Územní plán pro území hlavního města Prahy nebo pro vymezenou část území hlavního města Prahy pořizuje a vydává hlavní město Praha. Působnost krajského úřadu vykonává Ministerstvo pro místní rozvoj.

§ 39

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch, **a vymezovat v územně plánovací dokumentaci plochy a podmínky pro výstavbu a zajištění bydlení, aby bylo pro občany cenově dostupné, a to zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách, s dostatečnou veřejnou infrastrukturou,**
- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce⁶⁷⁾ a klimatické cíle státu,

...

§ 61

Druhy nástrojů územního plánování

Nástroji územního plánování jsou

- a) územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,
- b) politika územního rozvoje,
- c) územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán-a, regulační plán a **plán akcelerační oblasti podle zákona o urychlení bytové výstavby,**

d) vymezení zastavěného území,

e) územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře, územní opatření o asanaci území a územní opatření o podmínkách a zmírňujících opatřeních podle zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie.

Změna zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí - vybrané části

§ 1a

Druh pozemku a způsob využití nemovité věci

(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí

...

m) zastavěnou plochou a nádvořím pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří,

n) zemědělským pozemkem zemědělský pozemek podle katastrálního zákona,

o) zpevněnou plochou pozemku pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou,

p) zastavitelným pozemkem pozemek na území rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, který je podle územně plánovací dokumentace určen k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m² odpovídající zastavitelné ploše nadzemní části stavby, pokud tak obec stanoví v obecně závazné vyhlášce.

§ 6

Sazba daně

...

(2) Sazba daně činí za každý 1 m² u pozemků zařazených ve skupině

a) zemědělských zpevněných ploch pozemku 1,80 Kč,

b) ostatních zpevněných ploch pozemku 9,00 Kč,

c) stavebních pozemků **a zastavitelných pozemků** 3,50 Kč,

d) nevyužitelných ostatních ploch 0,08 Kč,

e) jiných ploch 0,35 Kč,

f) vybraných ostatních ploch 0,35 Kč,

g) zastavěných ploch a nádvoří 0,35 Kč.

§ 12g

Zvýšení daně pro příslušníky státu, který je bezpečnostní hrozbou

(1) Daň se zvyšuje na 68násobek v případě, kdy je poplatníkem ke dni 1. ledna zdaňovacího období příslušník státu, který je bezpečnostní hrozbou.

(2) Daň se zvyšuje jen na 5násobek v případě, že poplatník uvedený v odstavci 1 včas podal úplné daňové přiznání a současně správci daně prokáže, že

- a) ve výši aspoň stejné částky jako činí zvýšená daň podpořil ve zdaňovacím období
 - i) pronásledovanou osobu, organizaci vykonávající prospěšnou činnost pro pronásledované osoby nebo napadený stát,
 - ii) veřejně prospěšnou činnost státu, krajů, obcí či právnických osob se sídlem v Evropské unii, která prokazatelně podporuje osoby uvedené v bodě i).
- b) vyvíjel jinou podobnou činnost ve srovnatelném rozsahu.

(3) Pronásledovanou osobou se pro účely stanovení zvýšené daně z nemovitých věcí rozumí osoba, která je

- a) osoba v postavení uprchlíka, azylanta či osoby požívající doplňkové ochrany,
- b) osoba splňující podmínky pro přiznání postavení podle písm. a) podle předběžného posouzení správce daně,
- c) osoba, které se kvůli odůvodněnému strachu ze státu, který je bezpečnostní hrozbou, vystěhovala,
- d) oběť škodlivých aktivit státu, který je bezpečnostní hrozbou, nebo pozůstalým,
- e) oznamovatel protiprávního jednání státu, který je bezpečnostní hrozbou,
- f) poškozeným cílenými sankcemi státu, který je bezpečnostní hrozbou.

Při posuzování jednání státu, který je bezpečnostní hrozbou, jsou mu přičtena jednání orgánů a osob, kde uplatňuje vliv a jednání dalších s ním spřízněných aktérů.

(4) Zvýšení podle odstavce 1 a 2 se uplatní vůči poplatníkovi podle jeho podílu na nemovité věci a v případě, kdy není podíl znám, jako kdyby byl podíl rovný. Ustanovení § 13 a 13a tím nejsou dotčena.

(5) Ministerstvo vnitra může na žádost oprávněné osoby vydat osvědčení osobě o její činnosti v zájmu státu podle odstavce 2 písm. b).

§ 12h

Příslušnost ke státu, který je bezpečnostní hrozbou

(1) Příslušníkem státu, který je bezpečnostní hrozbou, je pro účely tohoto zákona fyzická osoba, která

- a) je občanem státu, který je bezpečnostní hrozbou, a současně není občanem České republiky,
- b) nemá v České republice povolen trvalý pobyt nebo dlouhodobý pobyt, nebyl jí udělen azyl nebo doplňková ochrana,
- c) není poživatelem starobního nebo invalidního důchodu podle jiného zákona,

- d) nebyla po dobu tří let předcházejících zdaňovacímu období daňovým rezidentem České republiky podle zákona o upravujícího zdanění příjmu.
- (2) Příslušníkem státu, který je bezpečnostní hrozbou, je právnická osoba založená podle právního řádu státu, který je bezpečnostní hrozbou.
- (3) Příslušníkem státu, který je bezpečnostní hrozbou, je dále právnická osoba,
- a) ve které fyzická osoba podle odstavce 1 působí jako skutečný majitel, aniž by byla osvobozena podle § 12i,
 - b) která nemá zapsaného skutečného majitele v evidenci skutečných majitelů nebo v případě zahraniční právnické osoby neprokáže na výzvu správce daně vlastnickou strukturu tak, aby bylo vyloučeno, že je jejím skutečným majitelem fyzická osoba uvedená v odstavci 1,
 - c) u které je evidována rejstříkovým soudem nesrovnalost podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů, ledaže správci daně doloží do 60 dnů od skončení zdaňovacího období vlastnickou strukturu tak, aby bylo vyloučeno, že je jejím skutečným majitelem fyzická osoba uvedená v odstavci 2.
- (4) Státem, který je bezpečnostní hrozbou, se rozumí stát uvedený v seznamu v příloze 2 k tomuto zákonu. Vláda nejméně jednou ročně vždy k 30. září seznam přezkoumá a v případě potřeby předloží Poslanecké sněmovně návrh jeho změny. Na seznam zařazuje Česká republika zákonem stát, který
- a) byl Evropskou unií označen za porušující územní integritu, svrchovanost a nezávislost jiného státu,
 - b) ohrožuje životy, zdraví nebo bezpečnost obyvatel České republiky,
 - c) výslovně označuje Českou republiku za nikoliv přátelský stát, nebo
 - d) satelitní stát vůči státu uvedenému pod písmenem a) až c) nebo stát, který takové aktivity aktivně podporuje.
- (5) Za účelem posouzení rozhodných skutečností a identifikace vazeb či transakcí, které jsou pro jejich stanovení podstatné, včetně vydání rozhodnutí o závazném posouzení, si může správce daně vyžádat posouzení věci Národním bezpečnostním úřadem nebo Finančním analytickým úřadem.

§ 12i

Osvobození od zvýšení daně

- (1) Od zvýšení daně podle § 12g je osvobozena fyzická osoba, která
- a) je občanem státu Evropské unie nebo státu, který je smluvní stranou Severoatlantické aliance či plnoprávným členem Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, s výjimkou
 - i) státu, kde je zvýšené riziko účelového získávání občanství vymezeného nařízením vlády,
 - ii) osoby, která nabyla státní občanství státu převážně za účelem získání výhod a není daňovým rezidentem takového státu,
 - iii) osoby, která na výzvu správce daně nedoloží rozhodné skutečnosti,
 - b) podala žádost o povolení k pobytu podle § 12h odst. 1 písm. b), o azyl nebo doplňkovou ochranu do doby, kdy bylo o takové žádosti rozhodnuto.

(2) Od zvýšení daně podle § 12g je osvobozena osoba, která do 60 dnů od skončení zdaňovacího období prokáže správci daně, že

- a) byla pronásledovanou osobou,
- b) v období před 1. 1. 2025 podporovala osoby nebo činnosti uvedené v § 12g odst. 2, a to buď veřejně, v nikoliv nepatrném rozsahu nebo soustavně.

(3) Na osobu osvobozenou od zvýšení se zvýšení neuplatní.

(4) Vláda stanoví nařízením seznam států, kde je zvýšené riziko účelového získávání občanství.

§ 12j

Závazné posouzení

(1) Generální finanční ředitelství vydá na žádost osoby rozhodnutí o závazném posouzení násobku zvýšení daně podle § 12g odstavce 1 a 2 nebo o osvobození od zvýšení daně.

(2) V žádosti o vydání rozhodnutí osoba uvede údaje o všech svých státních občanstvích, údaje dokládající skutečnosti podle odstavce § 12g odst. 2, § 12h odst. 3 nebo § 12i odst. 1 a 2 a návrh výroku rozhodnutí o závazném posouzení.

(3) Žádost se podává nejpozději do 31. února zdaňovacího období, kterého se má posouzení týkat; v případě změny okolností může být žádost podána i později, nejpozději do uplynutí zdaňovacího období.

(4) Správce daně rozhodne o žádosti ve lhůtě 90 dnů od jejího doručení. Rozhodnutí může být prodlouženo o dalších 30 dnů, vyžaduje-li případ součinnost s jiným orgánem veřejné moci.

(5) Za podání žádosti se hradí správní poplatek ve výši 5 000 Kč.

§ 12k

Společné ustanovení

(1) Darovací smlouva či doklad o podpoře vystavený podpořenou osobou podle § 12g odst. 2 písm. a) a jiný doklad za účelem prokázání skutečností uvedených v § 12g až § 12i musí být úředně ověřen osobou, která je k tomu oprávněna.

(2) Ministr financí může z moci úřední zcela nebo částečně prominout daň nebo příslušenství zvýšené daně podle § 12g z důvodu nepřiměřené tvrdosti zákona nebo jiných mimořádných okolností.

§ 12l

Pravomoc obce zohlednit obydlenost

(1) Obydleným bytem se rozumí zdanitelná jednotka nebo byt ve zdanitelné stavbě k bydlení, v níž nejsou vymezeny jednotky (dále jen „byt“), pokud v něm po dobu alespoň 6 měsíců v kalendářním roce, souvisle nebo v úhrnu, bydlela alespoň jedna fyzická osoba. Za obydlený byt se považuje též byt, který

- a) procházel více než 6 měsíců v kalendářním roce rekonstrukcí, nejvýše však po dobu jednoho roku v období pěti po sobě jdoucích let,
- b) nebylo možné užívat z důvodu úmrtí vlastníka do právní moci rozhodnutí o vypořádání pozůstalosti a nejvýše po dobu 6 měsíců poté, nebo z důvodu opatření orgánu veřejné moci, které bránilo jeho užívání, nebo
- c) nemohla fyzická osoba, která v něm bydlela, využívat po dobu delší než 6 měsíců z důvodu pobytu ve zdravotnickém zařízení nebo poskytování celodenní péče osobě blízké.

(2) Obec může v zájmu zajištění dostupnosti bydlení postupem podle § 12 odst. 1 stanovit koeficient, kterým zohlední, zda je byt obydlený, zda je využíván k poskytování ubytování, nebo zda splňuje jinou podmínku stanovenou vyhláškou. Koeficientem podle věty první se násobí vypočtená výše daně. Za obdobných podmínek může stanovit slevu na dani z nemovitosti, která je bytem.

(3) Poplatník je povinen uvést v daňovém přiznání skutečnosti rozhodné pro uplatnění výhodnějšího koeficientu nebo slevy podle odstavce 2. Obecně závazná vyhláška může stanovit, které skutečnosti jsou rozhodné a jakými důkazními prostředky se zpravidla prokazují.

(4) Náklady spojené s uplatněním koeficientu a slevy na dani podle odstavce 2 nese obec. Je povinna je finanční správě uhradit do 30 dnů od výzvy k úhradě.

§ 12m

Koeficient v akcelerační oblasti

Obec může postupem podle § 12 odst. 1 stanovit koeficient pro zastavitelný pozemek v akcelerační oblasti podle zákona o urychlení výstavby bydlení, pokud takový pozemek dosud nebyl v souladu s plánem akcelerační oblasti zastavěn. Koeficient se stanoví rozmezí 1,1 až 4,0 s přesností na jedno desetinné místo. Koeficient pro zastavitelný pozemek v akcelerační oblasti bydlení se nevztahuje na vlastníka pozemku, který prokáže překážku k zahájení řízení o stavebním povolení z důvodu nezávislého na jeho vůli. Nestanoví-li obec jinak

...

§ 16c

Obec, která stanovila koeficient daně z nemovitých věcí podle § 12l nebo § 12m nebo slevu na dani podle § 12l, poskytne správci daně potřebné údaje včetně označení parcel ve lhůtě

podle § 16a odst. 1 nebo § 16b odst. 1. K opožděně zaslanému údaji se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.

§ 16d

Obec je povinna zaslat údaje uvedené v obecně závazné vyhlášce a v opatření obecné povahy nebo dále podle § 16c ve strojově čitelném formátu stanoveném správcem daně.

...

Příloha k zákonu č. 338/1992 Sb. se označuje jako Příloha č. 1 k zákonu č. 338/1992 Sb.

Vkládá se nová příloha, která zní

Příloha č. 2

Seznam států podle § 12g odst. 5

Ruská federace

Změna zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

ČÁST PÁTÁ REPARCELACE

§ 20a

Předmět úpravy a vymezení pojmů

(1) Touto částí se upravuje zvláštní postup pozemkového úřadu při pozemkových úpravách v akcelerační oblasti podle jiného zákona nebo na území obce, u kterého je pořizována změna územního plánu za účelem umožnění zastavění, došlo na něm k významným změnám vyžadujícím úpravu hranic pozemků nebo je dán jiný předpoklad, že bude mít jiné uspořádání vlastnických poměrů v území s ohledem na budoucí výstavbu a rozvoj veřejné infrastruktury významný přínos (dále jen „rozvojová oblast“).

(2) Pozemkovou úpravou v rozvojové oblasti (dále jen „reparcelace“) se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální výkon vlastnického práva, výstavbu sídelní struktury a veřejné infrastruktury.

(3) Cílem reparcelace je

- a) vyčlenit pozemky pro veřejnou infrastrukturu,
- b) zajistit potřebná věcná břemena ve veřejném zájmu a v zájmu zúčastněných vlastníků,
- c) zajistit po provedení reparcelace a jiných souběžných změn pokud možno stejně hodnotné nebo hodnotnější pozemky zúčastněným vlastníkům, než které vlastnili na počátku reparcelace, případně vlastníkům rozdíl nahradit v penězích.

(4) Obvod pozemkových úprava se při reparcelaci vymezí tak, aby zahrnoval především pozemky, u kterých lze předpokládat budoucí zastavění, a již zastavěné pozemky byly do obvodu pozemkových úprav zahrnuty jen v nezbytných případech.

(5) Nestanoví-li tato část jinak, postupuje se přiměřeně podle ostatních ustanovení tohoto zákona.

...

Změna zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů - výňatek

§ 4 Osvobození od daně

(1) Od daně se osvobozuje

a) příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem; příjem z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; pro osvobození příjmu plynoucího manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů; osvobození se nevztahuje na příjem z

1. prodeje těchto nemovitých věcí, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku, a to do 2 let od jejich vyřazení z obchodního majetku,

2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného v době do 2 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem,

3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného v době do 2 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od tohoto nabytí nebo po 2 letech od tohoto vyřazení z obchodního majetku,

~~b) příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let; příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; doba 10 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z~~

~~1. prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 10 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem;~~

~~2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od tohoto nabytí;~~

~~3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od takového vyřazení,~~

~~4. prodeje práva stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby,~~

c) příjem z prodeje hmotné movité věci s výjimkou příjmu z prodeje

1. cenného papíru,

2. motorového vozidla, letadla nebo lodě, nepřesahuje-li doba mezi jejich nabytím a prodejem dobu 1 roku,

3. movité věci, která je nebo v období 5 let před prodejem byla zahrnuta do obchodního majetku,

..

q) příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci s výjimkou příjmu z úplatného převodu cenného papíru, přesahuje-li doba mezi jeho nabytím a úplatným převodem dobu 5 let; doba 5 let mezi nabytím a úplatným převodem podílu se zkracuje o dobu, po kterou byl poplatník členem této obchodní korporace před přeměnou obchodní korporace, nebo o dobu, po kterou byl tento podíl prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele, v případě, že jde o úplatný převod podílu nabytého děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem; jsou-li splněny podmínky uvedené v § 23b nebo 23c, doba 5 let mezi nabytím a úplatným převodem podílu se nepřerušuje při výměně podílů nebo přeměně obchodní korporace; v případě rozdělení podílu v souvislosti s jeho úplatným převodem se doba 5 let mezi nabytím a úplatným převodem podílu v obchodní korporaci u téhož poplatníka nepřerušuje, je-li rozdělením zachována celková výše podílu; osvobození se nevztahuje na

1. příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, pokud byl pořízen z obchodního majetku poplatníka, a to do 5 let po ukončení jeho činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti,

2. příjem, který plyne poplatníkovi z budoucího úplatného převodu podílu v obchodní korporaci v době do 5 let od jeho nabytí, i když smlouva o úplatném převodu bude uzavřena až po 5 letech od jeho nabytí,

3. příjem z budoucího úplatného převodu podílu v obchodní korporaci pořízeného z poplatníkovy obchodního majetku, pokud příjem z tohoto úplatného převodu plyne v době do 5 let od ukončení činnosti poplatníka, ze které mu plyne příjem ze samostatné činnosti, i když smlouva o úplatném převodu bude uzavřena až po 5 letech od nabytí tohoto podílu nebo od ukončení této činnosti,

4. příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci odpovídající zvýšení nabývací ceny podílu člena nepeněžitým plněním ve prospěch vlastního kapitálu obchodní korporace nebo nabytím podílu od jiného člena, pokud k úplatnému převodu došlo do 5 let od plnění nebo nabytí podílu,

...

u) příjem z úplatného převodu cenného papíru, přesáhne-li doba mezi nabytím a úplatným převodem tohoto cenného papíru při jeho úplatném převodu dobu 3 let, a dále příjem z podílu

připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, přesáhne-li doba mezi nabytím podílového listu a dnem vyplacení podílu dobu 3 let; doba 3 let se zkracuje o dobu, po kterou byl tento cenný papír nebo podíl připadající na podílový list při zrušení podílového fondu ve vlastnictví zůstavitele, v případě, že jde o úplatný převod cenného papíru nebo podílu připadajícího na podílový list při zrušení podílového fondu nabytého děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem; doba 3 let mezi nabytím a úplatným převodem cenného papíru u téhož poplatníka se nepřerušuje při sloučení nebo splynutí podílových fondů nebo při přeměně uzavřeného podílového fondu na otevřený podílový fond; osvobození se nevztahuje na příjem z úplatného převodu cenného papíru, který je nebo byl zahrnut do obchodního majetku, a to do 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, a na příjem z kapitálového majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z podílu připadajícího na podílový list při zrušení podílového fondu, který byl nebo je zahrnut do obchodního majetku, a to do 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti; při výměně akcie emitentem za jinou akcii o celkové stejné jmenovité hodnotě se doba 3 let mezi nabytím a úplatným převodem cenného papíru u téhož poplatníka nepřerušuje; obdobně se postupuje i při výměně podílů, fúzi společností nebo rozdělení společnosti, jsou-li splněny podmínky uvedené v § 23b nebo § 23c; osvobození se nevztahuje na příjem, který plyne poplatníkovi z budoucího úplatného převodu cenného papíru, uskutečněného v době do 3 let od nabytí, a z budoucího úplatného převodu cenného papíru, který je nebo byl zahrnut do obchodního majetku, a to do 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 3 letech od nabytí nebo po 3 letech od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti; obdobně se postupuje u příjmu plynoucího jako protiplnění menšinovému akcionáři v důsledku nuceného přechodu účastnických cenných papírů; jedná-li se o kmenový list, činí doba místo 3 let 5 let; **osvobození se dále nevztahuje na příjem z úplatného převodu podílu v nemovitosti (odst. X),**

...

(X) Příjem z úplatného převodu podílu v nemovitostní obchodní korporaci není osvobozen. Nemovitostní obchodní korporací se pro účely tohoto zákona rozumí obchodní korporace, jejíž více než 50 % hodnoty aktiv, určené podle účetní závěrky tvoří nemovité věci umístěné na území České republiky, a současně cena obvyklá takových aktiv oceněná podle jiného právního předpisu přesahuje 5 000 000 Kč; podíl v jiné nemovitostní obchodní korporaci se pro účely tohoto ustanovení považuje za nemovitost. Při převodu podílu v nemovitostní obchodní korporaci je poplatník povinen zaplatit daň alespoň ve výši příjmu ze zhodnocení nemovitostí, který je určen jako rozdíl ceny obvyklé nemovitostí přímo či nepřímou tvořících aktiva nemovitostní obchodní korporace oceněná podle jiného právního předpisu a jejich zůstatkové ceny. Nemovitostní obchodní korporace ručí za zaplacení daně z příjmu osobou, která zdaňuje příjem z úplatného převodu podílu v nemovitostní obchodní korporaci.

Změna zákon č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu - vybraná ustanovení

§ 9o

Obecně závazná vyhláška obce

(1) Obec může vydat nařízení obce, ve kterém na území celé obce nebo v jednotlivých ucelených zastavěných oblastech obce stanoví pro poskytování ubytování v bytě v bytovém domě

- a) období v roce, ve kterém nemůže být ubytování poskytováno,**
- b) nejvyšší možný počet dní v roce, po které může být poskytováno ubytování, nebo**
- c) nejvyšší možný počet osob, které mohou být ubytovány v bytě vzhledem k velikosti jeho obytné plochy.**

(2) Návrh obecně závazné vyhlášky obce podle odstavce 1 je obec povinna oznámit Evropské komisi podle čl. 15 odst. 7 směrnice o službách na vnitřním trhu²⁴) prostřednictvím kontaktního místa pro oznámení, kterým je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Obecně závaznou vyhlášku obce podle odstavce 1 nelze vydat, aniž by byly zohledněny případné připomínky Evropské komise k návrhu této obecně závazné vyhlášky obce.

Příloha

Návrh nařízení vlády k provedení § 12i odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí

Vláda České republiky nařizuje podle § 12i odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. .../2025 Sb.:

§ 1

Seznam států se zvýšeným rizikem účelového získávání občanství

Za státy se zvýšeným rizikem účelového získávání občanství se pro účely § 12i zákona považují tyto státy:

- a) Antigua a Barbuda,
- b) Dominika,
- c) Grenada,
- d) St. Kitts a Nevis,
- e) St. Lucia,
- f) Vanuatu,
- g) Turecká republika,
- h) Spojené arabské emiráty,
- i) Karibské nizozemské ostrovy a zámořská území s prodejními schématy státního občanství,
- j) Severní Makedonie,
- k) Arménie,
- l) Další státy, které nabízí programy zlatého pasu nebo občanství výměnou za investici, a to bez požadavku na faktické bydliště či osobní vazbu ke státu, pokud je takový program aktivní v době posuzování.

§ 2

Přezkum nařízení

Ministerstvo financí ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí každoročně do 31. srpna přezkoumá uvedený seznam a navrhne jeho změnu vládě, pokud došlo ke změně podstatných skutečností.

§ 3

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2026.