

ZÁKON O SPRÁVĚ INFORMACÍ O STAVBĚ A VYSTAVĚNÉM PROSTŘEDÍ (A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ)

„ZÁKON O BIM“

JUDr. Michal Svatoň

20. 10. 2025

Legislativní proces

Vláda ČR

Věcný záměr zákona schválen 3. května 2023 usnesením vlády č. 298

Návrh zákona schválen 6. listopadu 2024 usnesením vlády č. 776

Poslanecká sněmovna PČR

Schváleno 27. června 2025 –ve znění celkem 9 pozměňovacích návrhů, a to k právním předpisům souvisejícím (zejm. zákon o zeměměřictví, stavební zákon, zákon o technických požadavcích na výrobky a další

Senát PČR

Schváleno 23. července 2025

Zákon zveřejněn ve Sbírce zákonů pod číslem 330/2025 Sb. dne 9. září 2025

Zvolená varianta

- **Metoda BIM** se implementuje **komplexně, ale pouze na vybraný okruh subjektů či staveb**, u kterých je tento požadavek legitimní (z hlediska jejich postavení/zadavatele, investované částky či druhu stavby)
- Zákon tedy rozlišuje povinnosti aplikovat metodu BIM podle
 - Zadavatele – viz dále „**povinné osoby**“
 - Výše investičních nákladů – povinné osoby v případech **nadlimitních veřejných zakázek**,
 - Druhu resp. účelu nebo lokalizace staveb – viz **výjimky** z pořizování informačního modelu stavby.
- Zákon stanoví pouze nezbytná práva a s tím související povinnosti.
- Technické detaily ponechává na podzákonných právních předpisech.

Struktura návrhu zákona

- **Úvodní ustanovení** (předmět a účel zákona, vymezení pojmů)
- **Informační model stavby** (povinné osoby, povinnost pořídit informační model stavby, výjimky z jeho pořizování, obsah informačního modelu stavby, vybrané sady informací - informační kontejnery, datový standard stavby, společné datové prostředí, kompetence MPO)
- **Informační model vystavěného prostředí** (základní model, jeho doplněk, vedení údajů důležitých z hlediska obrany, vnitřního pořádku nebo bezpečnosti státu, přístup k obsahu informačního modelu vystavěného prostředí)
- **Přestupky**
- **Zmocňovací a přechodná ustanovení** (MPO, ČÚZK)
- **Změny souvisejících předpisů** (změna zákona o technických požadavcích na výrobky a další)
- **Účinnost** - 1. 1. 2027 zákon jako celek 1. 1. 2027,
 - 1. 1. 2030 část první, hlava III (vystavěné prostředí),
 - 1. 1. 2032 § 7 odst. 2 písm. e) a § 7 odst. 3 (informační kontejner pro účel převzetí, užívání a údržbu stavby nabyté jinak než výstavbou, informační kontejner skutečného stavu stavby nebo její dotčené části při změně dokončené stavby).

Předmět a účel zákona

Předmět

- upravit **práva a povinnosti při správě informací** o stavbě a o vystavěném prostředí.

Účel

- vytvoření **informační základny** pro hospodárnou a účelnou přípravu, provádění, údržbu, užívání, provádění změn a odstraňování stavby a pro hospodárnou a účelnou správu a rozvoj vystavěného prostředí
- stanovení **jednotných standardů** a postupů pro vytváření informačního modelu stavby a pro vytváření informačního modelu vystavěného prostředí (aby byla data o stavbě důvěryhodná, aktuální a bylo je možné sdílet)

Základní pojmy

- **Správa informací o stavbě** - standardizované postupy pořizování, poskytování, udržování, využívání a uchovávání informačního modelu stavby.
- **Informační model stavby** - digitální reprezentace fyzických a funkčních charakteristik stavby (nebo její části) a dalších informací spojených s celým životním cyklem stavby.
- **Informační model vystavěného prostředí** - digitální reprezentace fyzických a funkčních charakteristik vystavěného prostředí a dalších účelově seskupených informací o území, stavebách a vztazích týkajících se vystavěného prostředí.
- **Datový standard stavby** – specifikace požadavků na informace o stavbě vyplývajících z potřeb přípravy, provádění, užívání, údržby, provádění změn a odstraňování stavby.
- **Společné datové prostředí** – soubor nástrojů a požadavků, prostřednictvím kterých se uchovává, spravuje a sdílí obsah informačního modelu stavby nebo jeho části.

Povinné osoby

- **Česká republika**, která ji plní prostřednictvím organizační složky státu,
- **státní příspěvková organizace**,
- **státní podnik**,
- **státní organizace**,
- **vyšší územní samosprávný celek** ke stavbám v jeho vlastnictví,
- **příspěvková organizace** zřízená vyšším územně samosprávným celkem,
- **jiná právnická osoba podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona o zadávání veřejných zakázek, s výjimkou**
 1. právnické osoby, kterou převážně financuje, může v ní uplatňovat rozhodující vliv nebo jmenuje nebo volí více než polovinu členů v jejím statutárním nebo kontrolním orgánu obec,
 2. právnické osoby, která zadává sektorové veřejné zakázky podle § 151 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Pořizování a udržování informačního modelu stavby

Povinnost pořídit informační model stavby se týká, pokud:

- je pouze stavba zapisována do katastru nemovitostí nebo do digitální technické mapy kraje,
- její pořizovací cena nebo předpokládaná hodnota přesahuje finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku na stavební práce podle zákona o zadávání veřejných zakázek a
- povinné osobě vznikla povinnost pořídit vybranou sadu informací podle § 7.

Informační model stavby se pořizuje a udržuje ve společném datovém prostředí, pokud není stanoveno jinak.

Povinnost udržovat informační model stavby tak, aby obsahoval aktuální informace alespoň o stavebně-technickém a požárně – bezpečnostním řešení stavby a informace vyplývající z požadavků kladených na stavbu, její užívání nebo údržbu.

Výjimky

- majetek povinné osoby nacházející se v zahraničí,
- stavba, k níž vykonává působnost stavebního úřadu Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra nebo Ministerstvo spravedlnosti,
- stavba, u které vznikla organizační složce státu příslušnost hospodařit podle § 11 zákona o majetku státu, nebo stavba trvale nepotřebná podle § 14 odst. 7 zákona o majetku státu.

Informační model stavby

Minimální obsah (v závislosti na fázi životního cyklu stavby):

- ucelená část reprezentující prostorové uspořádání a charakteristiky stavby, jejích konstrukcí a prvků ve strukturované podobě („**digitální model stavby**“),
- informace o harmonogramu výstavby,
- informace o podmínkách povolení záměru,
- informace o investičních nákladech stavby,
- informace vztahující se k užívání a údržbě stavby,
- dokumentace stavby podle jiných právních předpisů,
- informace o úkonech správních orgánů a právních jednáních souvisejících s přípravou, prováděním, užíváním, údržbou, prováděním změn a odstraňováním stavby,
- informace o změnách dokončené stavby.

Obsah je neveřejný.

Podmínky a rozsah sdílení vymezí povinná osoba.

Informační kontejner

- Vybraná sada informací, která se pořizuje pro konkrétní účel

Pořizuje se podle zákona povinně pro

- **povolení stavby** nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru,
- **provádění stavby** nejpozději k okamžiku
 1. zahájení zadávacího řízení pro veřejnou zakázku, jejímž předmětem je provedení stavby, nebo
 2. zahájení provádění stavby v případě, že technické podmínky veřejné zakázky na stavební práce jsou stanoveny požadavky na výkon nebo funkci (D/B),
- **kolaudaci stavby** nejpozději s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí,
- **převzetí, užívání a údržbu nové stavby** zahrnující informace o skutečném provedení stavby nejpozději k okamžiku převzetí stavby pro její užívání,
- **převzetí, užívání a údržbu stavby nabyté jinak než výstavbou** do 2 let ode dne nabytí stavby do vlastnictví státu nebo vyššího územního samosprávného celku,
- **skutečný stav stavby v případě změny dokončené stavby, pro kterou není informační model stavby pořízen, a to v rozsahu její části, která se změnou přímo souvisí, před pořízením informačního kontejneru pro povolení stavby nebo provádění stavby.**

Datový standard stavby

- Digitální model stavby se pořizuje elektronicky v otevřeném strojově čitelném formátu v **jednotném datovém standardu stavby** stanoveném prováděcím právním předpisem.
- Datový standard zveřejňuje Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví na internetových stránkách.
- Tvorbu, správu a rozvoj datového standardu stavby zajišťuje Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.
- Pro stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, stavby drah a civilní letecké stavby (§ 333 odst. 2 stavebního zákona) zajišťuje tvorbu a rozvoj datového standardu stavby Ministerstvo dopravy.

Společné datové prostředí

- **Povinná osoba** pořizuje a udržuje informační model stavby ve společném datovém prostředí.
- **Společné datové prostředí** musí splňovat podmínky pro
 - zajištění standardizovaných činností v procesu správy informací o stavbě,
 - vytváření transakčních protokolů a evidování záznamů, které provádí systematicky, posloupně a chrání je proti zpětným změnám.
 - výběr a předání informačního modelu stavby nebo jeho části prostřednictvím rozhraní pro programování aplikací.
- **Výjimka** pro informační model stavby obsahující utajované informace – tyto nemusí být součástí společného datového prostředí, pokud by tím mohlo dojít k jejich ohrožení (porušení právních předpisů k jejich ochraně).

Vyhláška stanoví

- podrobnosti obsahu **informačního modelu stavby** a pravidla pro jeho tvorbu (§ 6 odst. 4 zákona),
- podrobnosti obsahu, rozsahu a struktury **informačního kontejneru** pro jednotlivé účely užití (§ 7 odst. 5 zákona),
- požadavky na obsah a tvorbu **datového standardu stavby** (§ 8 odst. 1 zákona),
- podrobné požadavky na **společné datové prostředí** (§ 9 odst. 4 zákona).

Gestor

Ministerstvo průmyslu a obchodu

- **vykonává kontrolu** nad dodržováním povinností stanovených tímto zákonem ve vztahu k pořizování a udržování informačního modelu stavby
- připravuje a **vydává vyhlášku** k provedení zákona
- připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky související se správou informací o stavbě
- **projednává přestupky**
 - za nepořízení informačního modelu stavby či informačního kontejneru,
 - v případě, že informační model stavby (vč. informačního kontejneru) neobsahuje údaje v souladu se zákonem a vyhláškou, příp. neudrží informační model stavby, aby odpovídal skutečnému stavu stavby (aby byl aktuální) – viz § 4 odst. 3 zákona
- sankce: pokuta (až do 400 tis. Kč).

Informační model vystavěného prostředí

- základní model a jeho doplňky,
- má veřejnou a neveřejnou část; neveřejné údaje jsou ty, které jsou jako neveřejné vedeny v digitální technické mapě kraje,
- údaje veřejné části jsou přístupné každému k nahlížení na internetových stránkách pořizovatele informačního modelu vystavěného prostředí,
- údaje důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti státu se v základním modelu vystavěného prostředí zobrazují podle údajů poskytnutých příslušnou složkou (MO, MV, BIS): způsob jejich vedení musí být dohodnut s příslušným orgánem státní správy; údaje v doplňku musí odpovídat údajům v základním modelu vystavěného prostředí,
- údaje o objektech vystavěného prostředí, které jsou kritickou infrastrukturou, se v základním modelu vystavěného prostředí zobrazují obdobně jako v digitální technické mapě kraje.

Základní model vystavěného prostředí a jeho doplňky

Základní

- základní údaje o objektech vystavěného prostředí reprezentující spojitě celé území státu,
- pořizuje a zpřístupňuje Zeměměřický úřad, který je správce IS

Doplňk

- podrobné údaje o objektech vystavěného prostředí reprezentující dotčené území.
- Může být pořízen, a to pro území
 - obce (obec),
 - kraje (kraj),
 - národního parku, CHKO (správa NP nebo AOPK),
 - dotčené stavbou celostátní dráhy, dálnice nebo silnice I. třídy (MD),
 - dotčené vybranou stavbou energetické infrastruktury (MPO),
 - pro jiné území dotčené veřejným zájmem (příslušný orgán).
- Lze pořídit i společný doplněk.

ČÚZK stanoví vyhláškou

- podrobnosti vymezení obsahu základního modelu vystavěného prostředí, pravidla pro jeho tvorbu a správu
- pravidla pro tvorbu a správu doplňku informačního modelu vystavěného prostředí
- podrobnosti zpřístupňování údajů a výměnný formát základního modelu vystavěného prostředí

Novely dalších předpisů přijaté ve 3. čtení v PSP ČR

- Zákon o technických požadavcích na výrobky (podrobnosti organizační struktury ČAS a zabezpečení tvorby datového standardu stavby)
- Zákon o zeměměřictví (přístup do DTM)
- Zákon o drahách
- Zákon o pozemních komunikacích
- Zákon o hospodaření energií
- Energetický zákon
- Zákon o správních poplatcích
- Stavební zákon
- Zákon o podporovaných zdrojích energie
- Zákon o elektronických komunikacích

Postupný náběh ve vztahu k BIM

- **Pravidlo:** *povinnost pořídit informační kontejner pro povolení stavby vzniká pro stavby, pro které bylo zahájeno zadávací řízení na vypracování projektové dokumentace pro povolení stavby po účinnosti zákona;*
- **Výjimka** v situaci, kdy **projektová dokumentace pro povolení stavby byla zpracována před účinností zákona a zadávací řízení bude zahájeno do 5 let po účinnosti zákona;** nevzniká povinnost pořídit pro tento záměr informační kontejner pro povolení stavby, informační kontejner pro provádění stavby a informační kontejner pro kolaudaci. **Nejpozději ke dni převzetí stavby pro její užívání však vzniká povinnost pořídit pro tento záměr informační model stavby a informační kontejner pro převzetí, užívání a údržbu nové stavby.**
- **Odložená účinnost:** *pro pořízení informačního kontejneru pro převzetí, užívání a údržbu stavby nabyté jinak než výstavbou - od 1. 1. 2032.*
- **Odložená účinnost:** *pro pořízení informačního kontejneru skutečného stavu stavby resp. její dotčené části v případě změny dokončené stavby, pro kterou nebyl dříve pořízen informační model stavby (podmínka pro pořízení informačního kontejneru pro povolení stavby v tomto případě) - od 1. 1. 2032.*
- **Odložená účinnost:** *pro informační model vystavěného prostředí k 1. 1. 2030.*

Děkujeme za pozornost!