Stavební zákon mění pravidla: úřady mají chránit i podnikání na úkor veřejných zájmů

18.3.2026 - Luboš Pavlovič | Arnika

Hospodářský výbor Sněmovny zítra projedná pozměňovací návrhy k novele stavebního zákona. Klíčový koaliční návrh posiluje pozici developerů, omezuje práva sousedů a mezi chráněné zájmy nově řadí podnikání. Arnika a Zelený kruh varují před důsledky.

Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny bude zítra projednávat 23 pozměňovacích návrhů k novele stavebního zákona. Mezi nimi vyniká souhrnný pozměňovací návrh předložený koaličními poslanci a poslankyněmi, který přináší zásadní změny ve prospěch developerských projektů – a to na úkor práv vlastníků, veřejnosti i ochrany životního prostředí.

Část změn v souhrnném pozměňovacím návrhu oproti původní novele (tisk 67) je formulačních či legislativně-technických. Několik z nich je ale obsahově zásadních. Otevírají cestu k zvýhodňování soukromých developerských záměrů, které přitom nemusí nijak přispívat k řešení dostupnosti bydlení. Shrnujeme ty nejdůležitější.

Podnikání jako nový chráněný zájem

Klíčovou změnou je, že mezi zájmy, které mají úřady chránit, má nově patřit i podnikání.[1] V praxi to znamená zvýhodnění projektů zaměřených na investiční bydlení, kancelářské komplexy nebo logistické areály.

„Návrh novely stavebního zákona oslabuje ve prospěch výstavby téměř vše – od ochrany přírody přes hygienické limity až po práva občanů. Souhrnný pozměňovací návrh tento trend ještě prohlubuje a pošlapává práva běžných vlastníků i obcí ve prospěch developerů. To může být v rozporu nejen s principem rovnosti před zákonem, ale i s ústavně zaručeným právem na vlastnictví. Úřady placené z veřejných peněz, které mají chránit veřejné zájmy, tak mají nově chránit i podnikání,“ upozorňuje Anna Vinklárková z organizace Arnika.

„U podnikatelských projektů se dnes hodnotí, zda nepoškozují veřejné zájmy – například ochranu přírody, veřejné zdraví nebo kvalitu života obyvatel. Úřady případně stanovují podmínky nebo kompenzace. Nově se ale má stát chráněným zájmem samotné podnikání. Tím by se výrazně posílila pozice investorů na úkor občanů i veřejných zájmů,“ vysvětluje Nikol Krejčová z asociace Zelený kruh.

Oslabení práv sousedů a veřejnosti

Souhrnný pozměňovací návrh spolu s již předloženou novelou dále výrazně posiluje postavení developerů na úkor sousedů i ochrany veřejných zájmů. V součtu mohou mít tyto úpravy významné dopady:

- umožňuje změny stanovisek dotčených orgánů ve prospěch stavebníka,[2]
- umožňuje investorovi kdykoli změnit žádost o povolení záměru – i na jiný druh stavby,[3]
- ruší možnost odvolání[4] u zrychlených řízení (vyhrazených staveb včetně staveb s převažující funkcí bydlení nad 10 000 m2),[5]

- omezuje možnosti odvolání sousedů – zavádí extrémně krátké lhůty a zužuje jejich obsah,[6]
- omezuje lhůty pro podání žaloby i její obsah.[7]

Hospodářský výbor je veřejný a bude pozměňovací návrhy – včetně souhrnného – projednávat 19. března 2026 od 9:30 v hlavním jednacím sále Poslanecké sněmovny.

Pro více informací kontaktujte tiskového mluvčího Arniky Luboše Pavloviče, lubos.pavlovic@arnika.org, +420 606 727 942. Více informací o novele stavebního zákona také v dalších tiskových zprávách Arniky a Zeleného kruhu.

Poznámky:

1. **1 odst. 3**souhrnného pozměňovacího návrhu: "…vytvářet podmínky pro bydlení, práci, podnikánía život lidí,…". Dále § 16 odst. 1: Obec a kraj prosazují a hájí veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí. *Dále* **§ 38 odst. 1**: "…vytvářet předpoklady pro využití a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro život lidí a jejich bydlení, práci, podnikání, rekreaci a soudržnost společenství obyvatel území, pro příznivé životní prostředí, a pro hospodářský rozvoj…". Dále § 39 g) "stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, příležitosti pro práci a podnikání a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,"
2. **3odst. 1** souhrnného pozměňovacího návrhu: „Změnit *své původní vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu, je-li to pro stavebníka příznivější.*"
3. **184 odst. 6**souhrnného pozměňovacího návrhu: „Stavebník může změnit obsah žádosti do vydání rozhodnutí. …". Dále § 200 odst. 3: "Na žádost stavebníka nebo vlastníka stavby lze změnitpovolení části nebo etapy záměru společně s povolením jiné části či etapy tohoto záměru."
4. rozkladu: **§ 32 odst. 2**Sněmovní tisk 67/0:„Proti rozhodnutí Úřadu vydanému v řízení podle části šesté tohoto zákona není přípustný rozklad."
5. **5 odst. 7 a 8**Sněmovní tisk 67/0:„Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m^2."
6. **179 odst. 2**Sněmovní tisk 67/0:časové omezení přezkumu fiktivního vyjádření/závazného stanoviska – nové vyjádření/závazné stanovisko lze vydat pouze do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu v dané věci. Dále **§ 190 odst. 4**: "*Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky a rozsah, v jakém jsou dotčeny jeho práva nebo zájmy, které jsou chráněny podle odstavce 3, jinak k ní stavební úřad nepřihlíží.*" Dále **§ 190a odst. 2** souhrnného pozměňovacího návrhu: "…Proti rozhodnutí o námitce podjatosti není odvolání ani přezkumné řízení přípustné."
7. **309 odst. 1**Sněmovní tisk 67/0:„*Soud posuzuje žalobní body,* pouze pokud se dotýkají tvrzeného přímého zkrácení práv žalobce, jinak k nim nepřihlíží." Dále **odst. 6** *„I pokud je žaloba důvodná, soud nezmění ani nezruší napadené rozhodnutí, pokud by zrušení rozhodnutí představovalo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou žalobci zamítnutím žaloby.*"

https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/stavebni-zakon-meni-pravidla-urady-maji-chranit-i-podnikani-na-ukor-verejnych-zajmu