

Novela stavebního zákona je již v Senátu. SMS ČR upozorňuje na zásadní rizika pro obce - paragrafové znění

14.8.2026 - Jindra Tužilová | Sdružení místních samospráv ČR

Senát bude 19. srpna 2026 projednávat rozsáhlou novelu stavebního zákona vedenou jako senátní tisk č. 272. Návrh přichází na plénum Senátu poté, co jeho zamítnutí doporučily tři senátní výbory.

Sdružení místních samospráv ČR se návrhem dlouhodobě zabývá a před jednáním Senátu proto zveřejňuje své hlavní výhrady k jeho paragrafovému znění. SMS ČR podporuje snahu o rychlejší a předvídatelnější stavební řízení, upozorňuje však, že některé navržené nástroje mohou mít zejména pro obce a jejich další rozvoj závažné důsledky.

Jednou ze zásadních změn je **centralizace stavební správy**. Obecní a krajské stavební úřady mají k 31. prosinci 2027 zaniknout a od roku 2028 má jejich působnost převzít nová státní soustava. Reforma bude spojena s převodem zaměstnanců, spisů, kompetencí i informačních systémů. SMS ČR upozorňuje, že samotná centralizace rychlejší povolování nezaručuje. Takto rozsáhlá reorganizace naopak představuje významné personální, organizační a procesní riziko, zejména v prvních letech fungování nového systému.

Výhrady SMS ČR směřují rovněž ke **krátkým procesním lhůtám a rozsáhlému využívání právních fikcí**. Návrhem se opakovaně prolíná princip, kdy zmeškání krátké lhůty nebo neúčast na jednání vede k fikci souhlasu, ztrátě procesního práva či dokonce k tomu, že se již uplatněný odborný nesouhlas považuje za překonaný. V krajním případě může v důsledku nečinnosti stavebního úřadu vzniknout samotné stavební povolení. Podle SMS ČR nelze rychlost řízení stavět na tom, že odborný nebo právní problém nebude věcně vyřešen, ale pouze procesně odstraněn.

Zvláště závažné jsou z pohledu SMS ČR dopady do územního plánování a autonomie obcí.

Novela umožňuje za určitých podmínek povolit záměr odchylný od platné územně plánovací dokumentace a přináší také změny v oblasti plánovacích smluv. Za jeden z největších praktických problémů SMS ČR považuje situaci rozpracovaných územních plánů. U části z nich se může současně sejít nutnost přepracovat dokumentaci podle nové právní úpravy, změna procesních pravidel a od roku 2028 také změna pořizovatele. Výsledkem mohou být další náklady pro obce a prodloužení procesů, které již dnes často trvají několik let. To může následně brzdit přípravu bydlení, občanské vybavenosti, infrastruktury i obecních a soukromých investic.

SMS ČR proto před jednáním Senátu upozorňuje, že **cílem musí být skutečné zrychlení a zkvalitnění stavebního řízení, nikoli pouze jeho formální zrychlení prostřednictvím centralizace, krátkých lhůt a právních fikcí**. Funkční reforma musí stát na dostatečných personálních a odborných kapacitách, kvalitní digitalizaci, jasně nastavených kompetencích a zachování právní jistoty obcí i dalších účastníků. Podrobné postoje a konkrétní výhrady SMS ČR k paragrafovému znění senátního tisku č. 272 jsou uvedeny v **příloženém obsáhlejším stanovisku SMS ČR a jeho manažerské shrnutí**.

Za správnost:

Mgr. Jindra Tužilová LL.M.

vedoucí legislativní analytička

<https://www.smscr.cz/legislative/verejna-sprava/stavebni-zakon/novela-stavebniho-zakona-je-jiz-v-senatu-sms-cr-upozornuje-na-zasadni-rizika-pro-obce-paragrafove-zneni-5411cs.html>