Novela stavebního zákona: Řešení krize bydlení, nebo jen netransparentní developerský lobbing?

20.3.2026 - Tomáš Rout | Strana svobodných občanů

13. novela stavebního zákona (sněmovní tisk 67/0) je velmi kontroverzní návrh, který v lednu 2026 prošel prvním čtením v Poslanecké sněmovně. Byl předložen jako poslanecký tisk bez standardního připomínkového řízení. Mění nejen stavební zákon, ale cca 42 dalších zákonů, de facto nový zákon bez řádné odborné přípravy.

Neproběhlo mezirezortní připomínkové řízení, neexistuje posouzení Legislativní rady vlády ani kvantifikace dopadů na rozpočet.

Pokud novela projde beze změn, očekává se účinnost od 1. ledna 2027, tedy takřka bez přechodného období.

Novela neřeší krizi bydlení ani kolaps stavebních úřadů, ale naopak vytváří nové závažnější problémy, od snížení bezpečnosti přes ohrožení vlastnických práv až po divokou výstavbu bez pravidel. ČKAIT opakovaně žádá stažení tisku 67/0 a přípravu komplexní, odborně připravené úpravy. Přerušení projednávání a zapracování stanoviska ČKAIT by umožnilo přijmout vyváženější a odborně kvalitnější podobu novely, která by skutečně pomohla řešit krizi bydlení, aniž by ohrozila veřejný zájem, bezpečnost a právní jistotu.
Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) sdružuje přes 32 000 autorizovaných odborníků a je ze zákona (zákon č. 360/1992 Sb.) pověřena hájit veřejný zájem na kvalitě, bezpečnosti a udržitelnosti výstavby. Její připomínky k tisku 67/0 jsou proto nezbytným odborným podkladem.

Negativní dopady:
(podle kritiků – ČKAIT, hasiči, architekti, Arnika, samosprávy)

- **Oslabení bezpečnosti a kvality staveb:** Rozvolnění technických norem (požární bezpečnost, statika, hygienické požadavky) – riziko horších staveb, havárií, vyšších nákladů na opravy a pojišťovny. Hasiči varují před snížením požární ochrany.
- **Diskriminace malých stavebníků a občanů:** Výhody jen pro velké developery (nad 10 000 m^2) – rodinné domy a malé stavby žádné zjednodušení nedostanou. To by prohloubilo nerovnost, zdražilo bydlení pro běžné lidi a zvýšilo riziko vyvlastňování soukromých pozemků ve prospěch velkých firem.
- **Nekontrolovaná zástavba a chaos v území:** Snazší výjimky z územních plánů – riziko „divoké výstavby“, ničení krajiny, přetížení infrastruktury (doprava, školy, kanalizace). Oslabení ochrany přírody, památek a veřejného zdraví.
- **Zvýšení nejistoty a sporů:** Zrušení stovek obecních stavebních úřadů – přechod na centrální správu by způsobil personální krizi (odchod úředníků), průtahy a vyšší náklady na soudy (občanské spory, ústavní stížnosti). Riziko korupce při udělování výjimek.
- **Neřešení hlavních problémů:** Novela neřeší selhávající digitalizaci (Portál stavebníka), nedostatek úředníků ani systémové chyby – naopak by je mohla zhoršit, což by stavebnictví uvedlo do další nejistoty podobné té z let 2024–2025.

Neprošel standardním hodnocením dopadů regulace RIA (Regulatory Impact Assessment).

Co RIA konkrétně zkoumá?

- Ekonomické dopady – náklady pro státní rozpočet, obce, firmy, občany
- Sociální dopady – vliv na zaměstnanost, zdraví, rovnost, rodiny, zranitelné skupiny
- Dopady na životní prostředí – emise, znečištění, spotřeba zdrojů, ochrana přírody
- Administrativní zátěž – kolik papírování, času a peněz to přinese podnikatelům a úřadům
- Dopady na malé a střední podniky
- Alternativy – porovnání s jinými variantami řešení

Provádí se u vládních návrhů zákonů, povinně podle Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace. Výsledek RIA je součástí důvodové zprávy k návrhu zákona, posuzuje ho Úřad vlády a Legislativní rada vlády.

Jelikož byl tento návrh předložen jako poslanecký, nikoli vládní, žádné dopady zkoumány nebyly.

Je naprosto nezbytné, aby byl tento návrh stažen a přepracován, přezkoumány jeho dopady dle RIA a k jeho nové podobě přizvána, v rámci připomínkového řízení, širší odborná veřejnost, především ČKAIT, hasiči a Arnika.

Co dodat na závěr?

Dostupnost bydlení je v přeneseném významu cena bydlení. A cenu neurčuje rychlost stavebního řízení, nýbrž trh. A pokud bude poptávka po bytech vetší než jeho nabídka, o čemž není nutno pochybovat, vůle zlevnit byty, hlavně ze stran developerů, bude naprosto minimální, spíše nulová. Tento návrh není řešením, ale „kočkopsem“, který vytvoří nejen chaos ve stavebnictví a ohrožení bezpečnosti staveb, ale i nekontrolovatelné korupční prostředí.

Tomáš Rout

Článek vyjadřuje názor autora. Nejedná se o oficiální stanovisko strany Svobodných

https://www.ckait.cz/ckait-varuje-pred-dopady-dalsi-zmeny-stavebniho-zakona

POZMĚŇOVACÍ NÁVRH ČKAIT K TISKU 67/0

Základní postoje SMS ČR k reformám stavebního zákona

https://svobodni.cz/novinky/novela-stavebniho-zakona-reseni-krize-bydleni-nebo-jen-netransparentni-developersky-lobbing