

# 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 odchýlný 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>