

Senátoři potvrzují výhrady SMS ČR k novele stavebního zákona. Hrozí, že se vrátíme o desítky let zpět

19.8.2026 - | Sdružení místních samospráv ČR

Sdružení místních samospráv ČR dlouhodobě upozorňuje na rizika novely stavebního zákona. V souvislosti s jeho aktuálním projednáním v Senátu zveřejnilo hlavní výhrady k jeho paragrafovému znění a senátorům rovněž odeslalo přehled argumentů podložených daty přímo z území.

Řada představitelů horní komory výhrady sdružení potvrzuje. SMS ČR přitom podporuje snahu o rychlejší a předvídatelnější stavební řízení, zdůrazňuje však, že některé navržené nástroje mohou mít zejména pro obce a jejich další rozvoj závažné důsledky.

SMS ČR opakovaně poukazuje na to, že příprava reformy neprobíhala transparentně, chyběla odborná diskuse i jasné vyhodnocení dopadů na obce, stavební úřady, stát a občany. Návrh neřeší hlavní příčiny problémů současného systému a místo potřebné stabilizace přináší další nejistotu.

„Nezpochybňujeme potřebu stavebního řízení zrychlit a zjednodušit. Zpochybňujeme však některé prostředky, kterými toho má být dosaženo. Skutečné zrychlení vyžaduje především stabilní a předvídatelné právo, funkční digitalizaci, dostatečné personální kapacity, dostupnou odbornou podporu, jednotný výklad práva a podmínky pro rozvoj technické infrastruktury. Samotná změna institucí a kompetencí tyto problémy nevyřeší,“ říká předseda SMS ČR Petr Halada.

Centralizace, procesní lhůty a právní fikce

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 varuje, že samotná centralizace rychlejší povolování nezaručuje. Rozsáhlá reorganizace naopak představuje významné personální, organizační a procesní riziko, zejména v prvních letech fungování nového systému. Tyto obavy sdílejí i někteří senátoři.

„Po celou dobu mého působení ve veřejné službě, ať už jako senátorka, nebo jako zástupkyně veřejného ochránce práv, jsem se věnovala stavebnímu právu. Myslím, že tu byla snaha přiblížit ho principům rovného postavení občanů, vyvážit ochranu všech veřejných zájmů ve spravedlivém procesu a rozhodování. Předložený návrh nás vrací zpět a je popřením velké části toho, o co jsme desítky let usilovali,“ uvádí k návrhu Jitka Seitlová, místopředsedkyně Senátu.

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.

„Když z posuzování přístupnosti staveb vyloučíme ohled na seniory, těhotné a rodiče s kočárky, když

umožníme překračování hlukových limitů a výstavbu tam, kde to územní plán nedovoluje, když upozadíme ochranu památek a životního prostředí, když zjednodušíme dodatečné povolování černých staveb a úřadům a účastníkům řízení včetně sousedů a obcí dáme šibeniční lhůty k vyjádření a námitkám, zřejmě někteří developři ušetří čas a peníze, možná se bude i víc stavět. Ale určitě se nestaneme vyspělejší ani bohatší zemí. Spíš naopak," říká v této souvislosti **Martin Krsek, senátor za Ústecko**.

Územní plánování a autonomie obcí

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.

Obavy z dopadů stavební novely vyjadřuje také **Miroslav Plevný, předseda senátního Výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu**. Ten v tomto okamžiku nevidí cestu, jak pokračovat dále se stávající podobou návrhu: „Uplatňovat připomínky v krátké lhůtě, kterou má Senát na projednání, je téměř bezpředmětné. Za hospodářský výbor se proto s ohledem na nevyzpytatelný dopad navrhovaného zákona na podnikatelské prostředí kloníme tomu, zamítnout jej bez dalšího. Ovšem při vědomí politické reality dále předkládám doplnění návrhu na zamítnutí doprovodným usnesením, které vyzývá vládu ke znovupředložení novely stavebního zákona v řádném legislativním procesu.“

SMS ČR v souvislosti s jednáním Senátu znovu apeluje na to, 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 obsáhlejšímu stanovisku SMS ČR **a také v jeho manažerském shrnutí**.

<https://www.smscr.cz/media-a-sms-cr/tiskove-zpravy/senatori-potvrzují-výhrady-sms-cr-k-novele-stavebního-zákona-hrozi-ze-se-vratime-o-desítky-let-zpet-5413cs.html>