Pravidla povolování staveb se mohou změnit už od listopadu. Novela stavebního zákona oslabí práva lidí ve prospěch výstavby.

Datum	19.10.2026
Subjekt	Arnika
Region	Czech Republic - Capital City Prague
Kategorie	Construction, Law, Human rights

Už od 1. listopadu 2026 mohou začít platit první změny stavebního zákona a dalších zákonů (sněmovní tisk 67/14). Většina změn má nabýt účinnosti až v lednu 2027.(1) O tom, že některé změny mohou začít platit už za pár dní, přitom nemusí vědět nejen veřejnost, ale ani stavební úřady a politici. Jedná se přitom o poměrně zásadní změny. Prezident Petr Pavel podepsal kontroverzní novelu stavebního zákona poté, co Poslanecká sněmovna 9. září přehlasovala senátní veto 104 hlasy koaliční většiny. Senát přitom novelu v srpnu zamítl drtivou většinou 55 z 66 přítomných senátorů. Zákon První vlna přinese změny v povolování staveb s převažující funkcí bydlení a podlahovou plochou od 10 000 m², posuzování staveb v zastavitelném území, uplatňování námitek účastníků řízení i možnostech soudní obrany. Pro vybrané stavby se navíc zavádí zrychlené řízení a fikce souhlasu, tedy povolení stavby uplynutím stanovené lhůty. Ruší se také některá ustanovení upravující povolování staveb pro dostupné nájemní bydlení. Změny, které nabývají účinnosti v první vlně, představují jen část rozsáhlé novely stavebního zákona a souvisejících předpisů. Většina novely má nabýt účinnosti 1. ledna 2027, další institucionální změny pak 1. ledna 2028. První vlna změn začne platit od prvního dne měsíce následujícího po vyhlášení novely ve Sbírce zákonů.(1) Pokud bude novela vyhlášena do konce října, první změny nabydou účinnosti už 1. listopadu 2026. „Změny stavebního zákona, které mohou začít platit už od listopadu, jsou poměrně zásadní. Novela krátí práva lidí a obcí: zkracuje lhůty pro podání námitek i jejich obsah, omezuje možnosti obrany u soudu a ruší některá ustanovení pro dostupné nájemní bydlení. Zatímco práva veřejnosti se omezují, práva investorů se posilují. Novela zavádí zvláštní kategorii staveb s převažující funkcí bydlení od 10 000 m², fikci souhlasu u vybraných staveb, tedy vznik povolení uplynutím lhůty, možnost stavebníka předložit vlastní návrh stavebního povolení, a dokonce možnost zvolit si, podle jakého právního stavu bude jeho záměr posuzován," upozorňuje Anna Vinklárková, odbornice Arniky. Co začne platit už v první vlně? Nejdůležitější změny stavebního zákona: 1) Nová kategorie velkých staveb pro bydlení a zrušení ustanovení pro dostupné nájemní bydlení Zavádí se kategorie staveb pro hromadné bydlení – staveb nebo souborů staveb s převažující funkcí bydlení a podlahovou plochou od 10 000 m². (§ 5 odst. 7) Zákon zároveň stanoví, že plánování, příprava, výstavba a provoz veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb jsou ve veřejném zájmu. (§ 5 odst. 8) Zrušení ustanovení upravující řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení. (zrušené § 201 a § 202) 2) Zrychlené řízení a fikce souhlasu Zrychlené řízení lze využít i u záměrů vyžadujících povolení výjimky podle zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 212 odst. 1 – vypuštěné písm. c)), pokud splní dané podmínky včetně doložení souhlasů všech účastníků řízení. (§ 212) Povolení vydané ve zrychleném řízení se již nemusí zveřejňovat na úřední desce. (§ 212 – zrušený odst. 2) Fikce souhlasu: U vybraných jednoduchých staveb a sítí technické infrastruktury může povolení záměru vzniknout uplynutím třicetidenní lhůty od podání žádosti. (§ 212a) Mezi tzv. jednoduché stavby se nově řadí také bytové domy se

zastavěnou plochou do 500 m², nejvýše čtyřmi nadzemními podlažími, výškou do 9 m a nejvýše jedním podzemním podlažím. (Příloha č. 2 odst. 1 písm. b) 3) Omezení práv účastníků řízení Lhůta pro uplatnění námitek se zkracuje na 10 dní. (§ 188 odst. 1) Lhůta pro vznesení námitky podjatosti se zkracuje na jeden týden. (§ 190a odst. 1) Námitky, které nespočívají v porušení právních předpisů, nejsou důvodné. (§ 193 odst. 5) „Lidé i obce budou mít na podání námitek jen deset dní, na vznesení námitky podjatosti dokonce pouhý týden. Novela navíc omezuje i jejich obsah: námitky, které nespočívají v porušení právních předpisů, nemají být důvodné. V praxi tak může nastat situace, kdy soused popíše skutečný a závažný zásah do kvality svého života či hodnoty majetku, ale pokud v tak krátké lhůtě nedokáže doložit porušení konkrétního právního předpisu, se svou námitkou neuspěje. To lidem ztíží obranu svých práv," upozorňuje Anna Vinklárková. 4) Omezení přezkumu stanovisek Vyjádření ani závazné stanovisko již nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po nabytí právní moci rozhodnutí, pro které byly podkladem. (§ 179a) 5) Omezení žalob a soudního přezkumu Ruší se dvouměsíční lhůta pro rozšíření žaloby. (§ 306, zrušený odst. 2) Nepřípustné jsou žaloby a žalobní body, které nespočívají v porušení právních předpisů. (§ 307 odst. 1) Odkladný účinek lze navrhnout jen současně se žalobou či kasační stížností; (§ 308 odst. 1) pokud jej soud přizná nebo vydá předběžné opatření, má rozhodnout nejpozději do 90 dnů. (odst. 2) 6) Posílení práv stavebníka Stavebník může k žádosti připojit nebo doplnit návrh stavebního povolení. (§ 184 odst. 5) Stavební záměr se bude posuzovat podle právního stavu ke dni podání žádosti, a to i v odvolacím, přezkumném, soudním a opakovaném řízení. Pokud o to stavebník požádá, posuzuje se záměr podle právního stavu ke dni rozhodnutí. (§ 193 odst. 6) Při změně stavby před dokončením se použijí požadavky na výstavbu a územně plánovací dokumentace platné v době podání původní žádosti. Stavebník si může zvolit novější právní stav. (§ 224 odst. 6) Pokud žádosti o povolení stavby nelze vyhovět nebo je nutné uložit podmínky odporující podkladům stavebníka, musí úřad stavebníka informovat o důvodech, případně ho poučit o možnostech řešení a dát mu prostor se vyjádřit. (§ 194a odst. 1) 7) Změny v posuzování staveb v zastavitelném území (dle územního plánu) Stavební záměr v zastavitelném území, který je v souladu s územně plánovací dokumentací a požadavky na výstavbu, je přípustný i z hlediska jiných zákonů. (§ 194 odst. 1) Povolení záměru v zastavitelném území je v souladu s ochranou práv účastníků řízení, pokud záměr splňuje požadavky na výstavbu a odpovídá plánovanému charakteru území. (§ 194 odst. 2) Při rozhodování o záměrech v zastavitelném území se neposuzuje krajinný ráz (§ 194 odst. 3) ani ochrana zemědělského půdního fondu. (§ 194 odst. 4) „Změny v posuzování staveb v zastavitelném území vypadají nenápadně, ale v praxi mohou výrazně ztížit ochranu veřejných zájmů i kvality života lidí, kteří v daném místě žijí. Územní plán je důležitým nástrojem pro rozhodování o budoucnosti měst a obcí. Nemůže ale předvídat všechny dopady každého budoucího projektu ani nahradit posouzení konkrétních místních podmínek. Představa, že stavba, která je v souladu s územním plánem, automaticky splňuje i požadavky jiných zákonů nebo že splnění požadavků na výstavbu samo o sobě zaručuje ochranu práv účastníků řízení, je zcela mylná," říká Anna Vinklárková z Arniky. Arnika bude dopady nové právní úpravy sledovat a upozorňovat na její důsledky pro ochranu veřejných zájmů, udržitelný rozvoj měst a práva samospráv i obyvatel. Pro více informací kontaktujte tiskového mluvčího organizace Arnika Luboše Pavloviče, tel. 773 291 850, Tato e-mailová adresa je chráněna před spamboty. Pro její zobrazení musíte mít povolen Javascript.. (1) ÚČINNOST - Čl. LXXXV, Odkazy: Schválené znění zákona: sněmovní tisk 67/14 Znění na webu MMR PDF na webu MMR Akce je realizována v rámci projektu Občanské vzdělávání - základ udržitelnosti, který je spolufinancován Evropskou unií prostřednictvím OP JAK.

https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/pravidla-povolovani-staveb-se-mohou-zmenit-uz-od-listopadu-novela-stavebniho-zakona-oslabi-prava-lidi-ve-prospech-vystavby