

Základní postoje SMS ČR k reformám stavebního zákona - ST 67

16.2.2026 - | Sdružení místních samospráv ČR

Představujeme stanovisko Sdružení místních samospráv ČR k novele stavebního zákona (ST 67). Upozorňujeme na nedostatečné projednání návrhu, rizika centralizace stavebních úřadů, oslabení ochrany veřejných zájmů i možné finanční a personální dopady na obce.

1, SMS ČR jako připomínkové místo nebylo součástí roadshow, hodinové představení prezentace ještě před vložením paragrafového znění do systému nelze považovat za ekvivalent připomínkového řízení, zvláště když nejsou připomínky a reakce ostatních organizací ani resortu veřejně známy, tak jak je tomu v připomínkovém řízení.

2, Neznáme - z důvodu absence připomínkového řízení - stanoviska klíčových resortů, zejména **Ministerstva zemědělství**, v jehož gesci je ochrana zemědělského půdního fondu, **Ministerstva kultury** odpovědného za ochranu kulturních památek a památek UNESCO ani **Ministerstva životního prostředí**, které zajišťuje ochranu přírody a krajiny. Zásadní je také absence stanoviska **Ministerstva zdravotnictví**, které navrhovaná úprava fakticky omezí v rámci ochrany veřejného zdraví v rozhodovacích procesech a bere hygienickým orgánům reálný vliv. Stejně tak není zřejmé, jakým způsobem budou v navrhovaném modelu územního plánování v samostatné působnosti obcí prosazovány a hájeny zájmy státu v oblasti dopravní infrastruktury, což činí stanovisko **Ministerstva dopravy** zcela klíčovým. Máme za to, že předkladatel s těmito konsekvencemi, např. s ohrožením liniových staveb státu, příliš nepočítal či je nedomyslel.

3, Jistě by byly zajímavé také připomínky České komory architektů, ČKAIT a samozřejmě Asociace pro urbanismus a územní plánování, stejně jako stanovisko **Asociace krajů, Sdružení tajemníků městských a obecních úřadů ČR nebo SMO ČR.** Vynechány byly i **odborníky, Veřejný ochránce práv nebo Unie zaměstnavatelů.** Proto některé organizace svá stanoviska zveřejnily na svých stránkách, jiná rovnou poslala na Ministerstvo pro místní rozvoj.

4, SMS ČR se rozhodlo jít obdobnou cestou, nicméně ještě před svým oficiálním vyjádřením uspořádalo **panelovou diskusi.** (Záznam je k dispozici [zde](#)). Dále také byly rozeslány klíčové dotazníky do území pro obce i stavební úřady. Proč? Protože se domníváme, že by něco tak zásadního jako je reforma stavebního práva mělo být prodiskutováno i s územím a s těmi, jichž se změny dotýkají. A jejichž práva SMS ČR hájí. (Odkaz na dotazníky [zde](#), termín vyplnění do 25. 2.)

5, Nemáme potřebu suplovat chybějící připomínkové řízení a vlastně 2/3 legislativního procesu, nicméně na rozdíl od předkladatelů nás potřeby a názory území, tedy obcí a měst, jejich zaměstnanců a potažmo i obyvatel, stejně jako předních zástupců z řad odborných organizací prostě zajímají, a bereme je v potaz. Změny budou mít totiž právě na tyto lidi a subjekty největší dopad.

6, Výhrady máme samozřejmě nejen k procesu přijetí, který značně ovlivňuje kvalitu výsledného textu, ale k samotným ustanovením. Níže naleznete výčet nejzásadnějších informací, které by bylo dobré v rámci novely stavebního zákona (ST 67) vědět.

a, nejedná se o technickou novelu, ale o dvě reformy. A byť se nyní připravuje vládní pozměňovací návrh na tisk ST 67, tak je otázka, zda je tento postup legitimní.

Legislativně je na hraně, nicméně ani vládní komplexní pozměňovací návrh, jež se nyní připravuje,

nevyřeší nedostatek legislativního postupu, během kterého by se mohly opravit chyby a zároveň záměr řádně projednat. Právě jeho projednání je podstatou demokratického principu. **Ovšem není asi náhoda, že i v návrhu je tento demokratický princip oslaben, což ovšem bude v praxi znamenat následnou nutnost posílení soudního přezkumu, který je pak jedinou možnou korekcí.**

Je důležité si uvědomit, že omezení transparentnosti, informování veřejnosti a možností obrany nevede k zániku práv. Vede pouze k tomu, že se jejich ochrana přesouvá od správních orgánů k soudům, s většími náklady, delšími lhůtami a vyšší nejistotou pro všechny strany.

Tento přístup může vést ke dvěma základním scénářům:

- Prvním je výrazná právní nejistota. Paralelně s realizací stavby mohou probíhat soudní řízení, jež mohou dodatečně potvrdit závažná pochybení – například existenci černé stavby, chyby již ve fázi územního plánování nebo nesprávné vážení veřejných zájmů ve stavebním řízení. Výsledkem tedy není jistota, rychlost a zhodnocení pro investory i obce, ale také vznik právní odpovědnosti, nároků na náhradu škody či nutnost dodatečného odstraňování zjištěných vad, popřípadě celé stavby.

- Druhým možným důsledkem je zpomalení celého procesu hned na jeho počátku. Osoby odpovědné za rozhodování – v územním plánování zejména zástupci samospráv, ve stavebním řízení úředníci stavebních úřadů – mohou z obavy z osobní odpovědnosti váhat s vydáním rozhodnutí. Tento efekt lze očekávat především na úrovni samosprávy, jejíž představitelé se nebudou chtít vystavovat tlaku nejen ze strany developerů a stavebníků, ale ani místních obyvatel. Tyto obavy ostatně již potvrzují průběžné výsledky aktuálně probíhajícího dotazníkového šetření.

b, Novela přináší oslabení dotčených orgánů a jejich vyjádření a posiluje vážení veřejných zájmů. Vzniká tak zásadní otázka, zda budou osoby odpovědné za rozhodování ochotny tato zásadní rozhodnutí činit, zejména v situaci, kdy se již nebudou moci opřít o závazná stanoviska odborných dotčených orgánů. Lze reálně očekávat, že samosprávy začnou změny územních plánů spíše omezovat a stavební řízení se na úřadech zpomalí, neboť úředníci ponesou vyšší osobní odpovědnost za rozhodnutí bez odborné opory. Navíc je otázka, zda závazná stanoviska dotčených orgánů jsou opravdovou brzdou řízení – např. od ledna letošního roku jsou tato stanoviska přímo soudně přezkoumatelná, čímž jsou dotčené orgány vystaveny výrazně vyššímu tlaku rozhodovat rychle, odborně a zákonně.

Výhledově to tedy vypadá, že brzdou řízení bude spíše představovat lidský faktor, neboť podle výsledků dotazníkového šetření s přesunem do státního systému počítá přibližně pouze třetina dotázaných a změnu v územním plánování vítá pouze jedna pětina dotázaných zástupců obcí.

c, Co se zaměstnanců a celé soustavy týče, čísla jsou nejasná. Z návrhu vyplývá, že v tuto chvíli by zhruba 650 stavebních úřadů mělo být zrušeno a nahrazeno centrálními stavebními úřady na ORP, kterých by mělo být 205 (plus zřejmě bude neznámý počet detašovaných pracovišť). Zaměstnanci stavebních úřadů, ale také zástupci dotčených orgánů, včetně hygien, mají přejít pod nový centrální stavební Úřad rozvoje území. Tedy jen teoreticky. Zaměstnanců se totiž nikdo neptal, zda mají zájem o přechod, neznáme oficiální počet míst a stejně tak ani nákladovost celého nového systému. Kolik změna a následný chod bude stát, můžeme jen odhadovat.

d, Pokud obce nyní na dvojkolejnost, tedy na přenesenou působnost přispívají až 70 % nákladů, má předkladatel spočítané, kolik ho přechod na hrazení komplet všech nákladů bude stát? Protože to nejsou jen platy úředníků, kterým se v přechodném ustanovení navrhuje zvláštního bonus a jeho zvýšení o 10 %, ale je to také hrazení chodu celého úřadu, od spisové služby, po archivy a vozový park, který bude třeba zajistit pro místní šetření pro rozlohu celého ORP.

V tomto bodě by jistě bylo zajímavé znát i **připomínky Ministerstva financí**, zda je připravené na zvýšené náklady za nový státní úřad a státní úředníky v situaci, kdy tato změna není bezpodmínečně nutná, nepomůže zrychlit řízení, ba naopak, navíc obce po změně netouží a většina úředníků do státního úřadu přejít nechce. **Proč tedy potřebujeme zrušit dvojkolejnosti v době, kdy nemáme ani vyřešenou funkční digitalizaci a vlastně to nikdo v systému nechce a nikomu to ani výrazně nepomůže?**

e, **Po čem některé obce, především velká města sdružená pod hlavičku City Deal, volala, byla změna územního plánování.** Momentálně se jedná o smíšený model samostatné a přenesené působnosti, kdy velká města se nacházejí v bodě, kdy je současné nastavení územního plánování, a především nepřekročitelnost závazných stanovisek brzdí v rozvoji města. Jako zástupci hlavně menších obcí se nenacházíme v pozici, kdy bychom mohli toto tvrzení vyvrátit nebo potvrdit, neboť pro menší obce onen smíšený model, kdy část řízení je zajištěna na ORP, a to nejen odborně, ale také finančně, je spíše přínosem, pokud pomineme složitost celého procesu. Co ovšem můžeme potvrdit je fakt, že změna přichází na popud velkých měst, kterých je v ČR menšina, a tak dochází k paradoxní situaci, kdy se předkladatelé na změnu nezeptali cca 6200 obcí. A proto nikdo z předkladatelů neví, zda menší obce plánování v samostatné působnosti zvládnou po stránce administrativní, finanční a také z pohledu odpovědnosti, kterou nově ponesou.

f, **Z dotazníků momentálně vyplývá, že by obce považují současná pravidla územního plánování za zdoluhavá a komplikovaná, stejně jako problémy, které jim přináší závaznost stanovisek dotčených orgánů, nepovažují menší obce územní plánování jako hlavní brzdu rozvoje obce.** A pokud by byl přijat ST 67, tak v případě změn v územním plánování 70 % respondentů našich dotazníků zatím odpovědělo, že nemá dostatečné finanční ani personální kapacity na to, aby agendu v samostatné působnosti zvládli. Pro tyto účely stát nabízí možnost využít kapacit státního Úřadu rozvoje území, což je jistě chvályhodné, nicméně bude na tuto agendu mít stát prostředky, a hlavně personální obsazení? Nedojde nakonec k prodloužení lhůt? Pokud pomineme skutečnost, že stát bude za obce vykonávat agendu spadající do samostatné působnosti. A jak se budou následně řešit spory, nebude zde střet zájmů?

7, **Sdružení místních samospráv ČR doposud zaslalo na MMR pouze jeden konkrétní návrh na změnu návrhu, a to prodloužení lhůt u DTM.** V bodě 360 navrhuje prodloužení 30denní lhůty k vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury na 90 dnů, neboť při současném stavu mapování digitální technické infrastruktury a s ohledem na skutečnost, že vlastníky této infrastruktury jsou často obce včetně malých samospráv bez dostatečného odborného aparátu, není možné zajistit kvalifikované a odpovědné posouzení záměrů ve stávající lhůtě. Zavedení fikce souhlasu při jejím nedodržení by v praxi představovalo významné riziko ohrožení veřejných zájmů i samotné infrastruktury, přičemž prodloužení lhůty přispěje k právní jistotě a snížení rizika následných sporů; její případné zkrácení lze zvažovat až po kompletním zmapování digitální technické infrastruktury.

8. **V současné podobě považujeme sněmovní tisk 67 za natolik nepropracovaný a vnitřně nesourodý materiál,** že není zřejmé, které konkrétní části a v jakém rozsahu by měly být novelizovány, aby celek začal fungovat. Zvolený postup opravy prostřednictvím vládního komplexního pozměňovacího návrhu je navíc procesně velmi nevýhodný, neboť v důsledku zákazu řetězení pozměňovacích návrhů omezuje možnost průběžně reagovat na další identifikované nedostatky samostatnými úpravami. Situaci dle našeho názoru komplikuje i skutečnost, že na přípravě vládního komplexního návrhu se zřejmě podílejí stejní odborníci, kteří se zřejmě zpracovali i původní materiál, což oslabuje možnost nezávislé a systémové korekce návrhu a favorizuje ty, kteří mají na změně největší zájem, ale nenesou politickou, ani právní odpovědnost za dopady novely.

Závěr:

SMS ČR nesouhlasí se zrušením smíšeného modelu stavebních úřadů ani se slučováním dotčených orgánů a rušením jednotného environmentálního stanoviska, které je navíc jednou z podmínek čerpání prostředků z Národního plánu obnovy. Záměr ani konkrétní potřeba, kterou se předkladatel snaží těmito změnami naplnit, nejsou zřejmé a v kombinaci s nedokončenou digitalizací představuje rušení stávajícího systému stavebních úřadů významné riziko pro řádné fungování veřejné správy. Z odborného pohledu zástupců obcí s praktickou zkušeností s fungováním stavebních úřadů proto nedoporučujeme rušit jejich stávající síť a přecházet na centrální model, a to zejména z důvodu vysoké finanční náročnosti, očekávaného zpomalení procesů typického pro systémové změny a reálného rizika kolapsu stavebního řízení.

Nejdříve by měl stát plně zdigitalizovat stavební řízení i územní plánování a až následně po odstranění vad v provozu řešit rušení sítě stavebních úřadů a zavádět reformy. Reálně by tedy jakákoliv změna ve struktuře stavebních úřadů měla nastat až v roce 2032, tedy 2 roky po plánované digitalizaci.

Nesouhlasíme s oslabením postavení dotčených orgánů, jejichž úkolem je ochrana veřejných zájmů, nikoli zpomalování stavebního řízení, byť se to může některým zástupcům developerského sektoru či velkých měst jevit odlišně. Ochranu přírody a krajiny, památek UNESCO, kulturních památek, vodních zdrojů i zemědělského půdního fondu považujeme za základní odpovědnost demokratického státu, který uvažuje v dlouhodobém horizontu a směřuje k odpovědné budoucnosti.

Jakákoliv vláda totiž tyto hodnoty nemá k dispozici ve svůj prospěch, ale pouze je dočasně spravuje pro budoucí generace, které budou s vysokou pravděpodobností více oceňovat zachovaná přírodní a kulturní dědictví než nekoncepční výstavbu bez opory v územním plánování, založenou na individuálních dohodách s významným korupčním potenciálem, což je něco, co může sněmovní tisk 67 přinést.

Navrhovanou změnu územního plánování v rámci ST 67 nepodporujeme, neboť nevznikla jako systémová reakce na potřeby většiny obcí, ale především na popud velkých měst a developerských zájmů. V praxi tak dochází k paradoxní situaci, kdy se kvůli menšině silných aktérů zásadně mění pravidla pro více než šest tisíc obcí, aniž by byl reálně ověřen jejich administrativní, personální a finanční potenciál tuto agendu v samostatné působnosti zvládnout. Nesouhlasíme s oslabováním závaznosti územních plánů ani s přesouváním plné odpovědnosti – včetně finanční a právní – na obce, které k tomu nemají odpovídající kapacity. Územní plánování nemá být flexibilním nástrojem ad hoc dohod, ale stabilním rámcem ochrany území a veřejných zájmů; jeho rozvolnění neznamena rychlejší rozvoj, nýbrž vyšší riziko chaosu, sporů a nerovného postavení obcí vůči silným investorům. A logicky k větším překážkám ve výstavbě, a to nejen pro jednotlivce, ale také pro stát, jehož plány liniových staveb mohou být nakonec ohroženy.

<https://www.smscr.cz/legislativa/verejna-sprava/stavebni-zakon/zakladni-postoje-sms-cr-k-reformam-stavebniho-zakona-st-67-5107cs.html>