

Druhé čtení stavebního zákona odhalilo hrozbu kolapsu povolování staveb

2.6.2026 - | Zelený kruh

Druhé čtení novely stavebního zákona a 41 souvisejících předpisů ukázalo, že reforma, kterou vláda slibuje jako zrychlení výstavby, hrozí pravým opakem - chaosem, právní nejistotou a ochromením povolování staveb.

Druhé čtení novely stavebního zákona a 41 souvisejících předpisů ukázalo, že reforma, kterou vláda slibuje jako zrychlení výstavby, hrozí pravým opakem - chaosem, právní nejistotou a ochromením povolování staveb.

Novela systematicky oslabuje ochranu krajiny, přírody, zemědělské půdy, památek i dalších veřejných zájmů. Ukazuje se však, že ani takto rozsáhlé zásahy nemusí přinést deklarovaný cíl v podobě rychlejšího povolování staveb.

„Druhé čtení odhalilo, že novela stavebního zákona připravená bez analýzy dopadů a bez standardního meziresortního připomínkového řízení, neřeší řadu zásadních praktických problémů spojených s plánovanou komplexní reorganizací stavebních úřadů. Ty jsou mnohem hlubší, než se původně zdálo, a nevyřeší je ani komplexní pozměňovací návrh – ten naopak některé z nich ještě prohloubí,“ upozorňuje Anna Vinklárková z organizace Arnika.

Tři různé systémy během dvou let

Novela zákona předpokládá vznik nové státní stavební správy. Dle komplexního pozměňovacího návrhu se mají problémy vyřešit tím, že bude vznikat postupně. Od 1. ledna 2027 má vzniknout centrální Úřad rozvoje území, který převezme povolování velkých dopravních a energetických staveb a také projektů s převažující funkcí bydlení nad 10 000 m². Od 1. ledna 2028 pak mají vzniknout nové stavební úřady na úrovni krajů a obcí s rozšířenou působností. Většina novely má však nabýt účinnosti již 1. července 2026.

V praxi tak hrozí, že během necelých dvou let budou vedle sebe fungovat tři různé režimy povolování staveb. Samotná povolovací řízení, přezkumná řízení, odvolání i navazující procesy tak budou probíhat podle několika verzí právní úpravy současně. Část řízení poběží podle stávajících pravidel, část podle novely, od roku 2027 přibude nový centrální úřad a od roku 2028 má být agenda přesunuta na nově vzniklé úřady.

„Namísto slibovaného zjednodušení a urychlení povolování staveb tak novela ve znění komplexního pozměňovacího návrhu vytváří riziko několikaletého přechodného období plného organizačních změn, personálních problémů a právní nejistoty. Výsledkem bude nejen oslabení ochrany veřejných zájmů, ale také další zpomalení a komplikace povolovacích procesů, které má novela údajně řešit,“ dodává Vinklárková.

Riziko zastavení rozběhnutých řízení

Zásadním problémem jsou také přechodná ustanovení. Podle současného návrhu dojde k tomu, že rozběhnutá řízení budou muset být při převodu agendy na nové úřady řešena znovu od začátku, což povede k dalším průtahům a právní nejistotě. Řada přechodných ustanovení navíc není dopracována a některá si vzájemně odporují.

„Na řadu těchto problémů jsme upozorňovali už při reformě v roce 2021. Místo aby je nový návrh vyřešil, znovu je odsouvá na úřady, které na to nebudou mít ani lidi, ani prostory. Přestěhovat a roztrždit archivy stovek úřadů jsou roky práce — a po tu dobu hrozí, že se povolování staveb spíš zadrhne, než zrychlí,“ říká Petra Kolínská, ředitelka asociace Zelený kruh.

Jedním z hlavních problémů současného systému je nedostatek kvalifikovaných pracovníků na stavebních úřadech. Novela přitom počítá s rozsáhlým přesunem agendy a zaměstnanců do nové státní struktury. Podle dostupných průzkumů však přibližně dvě třetiny současných úředníků o přechod do nového systému nemají zájem. Stát navíc nemá pro nové úřady a úředníky potřebné prostory.

Komplexní pozměňovací návrh tento problém fakticky obchází. Neochotu zaměstnanců k přechodu na nová pracovní místa „řeší“ tím, že je jednoduše převede. Absenci stovek budov pro nové úřady „řeší“ tím, že obcím nařídí poskytovat státu prostory za komerční nájemné po dobu pěti let. A to, že obce nemají peníze ani odborníky na územní plánování, které má nově kompletně přejít do jejich samostatné působnosti, „řeší“ tím, že jim krajské úřady budou zdarma poskytovat odbornou podporu při pořizování územních plánů. Žádné z těchto opatření ale nemíří na jádro věci – nedostatek lidí a odborných kapacit.

Více informací o novele stavebního zákona také v dalších tiskových zprávách Arniky a Zeleného kruhu.

Druhé čtení novely stavebního zákona a 41 souvisejících předpisů ukázalo, že reforma, kterou vláda slibuje jako zrychlení výstavby, hrozí pravým opakem - chaosem, právní nejistotou a ochromením povolování staveb.

Novela systematicky oslabuje ochranu krajiny, přírody, zemědělské půdy, památek i dalších veřejných zájmů. Ukazuje se však, že ani takto rozsáhlé zásahy nemusí přinést deklarovaný cíl v podobě rychlejšího povolování staveb.

„Druhé čtení odhalilo, že novela stavebního zákona připravená bez analýzy dopadů a bez standardního meziresortního připomínkového řízení, neřeší řadu zásadních praktických problémů spojených s plánovanou komplexní reorganizací stavebních úřadů. Ty jsou mnohem hlubší, než se původně zdálo, a nevyřeší je ani komplexní pozměňovací návrh – ten naopak některé z nich ještě prohloubí,“ upozorňuje Anna Vinklárková z organizace Arnika.

Tři různé systémy během dvou let

Novela zákona předpokládá vznik nové státní stavební správy. Dle komplexního pozměňovacího návrhu se mají problémy vyřešit tím, že bude vznikat postupně. Od 1. ledna 2027 má vzniknout centrální Úřad rozvoje území, který převezme povolování velkých dopravních a energetických staveb a také projektů s převažující funkcí bydlení nad 10 000 m². Od 1. ledna 2028 pak mají vzniknout nové stavební úřady na úrovni krajů a obcí s rozšířenou působností. Většina novely má však nabýt účinnosti již 1. července 2026.

V praxi tak hrozí, že během necelých dvou let budou vedle sebe fungovat tři různé režimy povolování staveb. Samotná povolovací řízení, přezkumná řízení, odvolání i navazující procesy tak budou probíhat podle několika verzí právní úpravy současně. Část řízení poběží podle stávajících pravidel, část podle novely, od roku 2027 přibude nový centrální úřad a od roku 2028 má být agenda přesunuta na nově vzniklé úřady.

„Namísto slibovaného zjednodušení a urychlení povolování staveb tak novela ve znění komplexního pozměňovacího návrhu vytváří riziko několikaletého přechodného období plného organizačních změn, personálních problémů a právní nejistoty. Výsledkem bude nejen oslabení ochrany veřejných zájmů, ale také další zpomalení a komplikace povolovacích procesů, které má novela údajně řešit,“ dodává Vinklárková.

Riziko zastavení rozběhnutých řízení

Zásadním problémem jsou také přechodná ustanovení. Podle současného návrhu dojde k tomu, že rozběhnutá řízení budou muset být při převodu agendy na nové úřady řešena znovu od začátku, což povede k dalším průtahům a právní nejistotě. Řada přechodných ustanovení navíc není dopracována a některá si vzájemně odporují.

„Na řadu těchto problémů jsme upozorňovali už při reformě v roce 2021. Místo aby je nový návrh vyřešil, znovu je odsouvá na úřady, které na to nebudou mít ani lidi, ani prostory. Přestěhovat a roztřídit archivy stovek úřadů jsou roky práce — a po tu dobu hrozí, že se povolování staveb spíš zadrhne, než zrychlí,“ říká Petra Kolínská, ředitelka asociace Zelený kruh.

Jedním z hlavních problémů současného systému je nedostatek kvalifikovaných pracovníků na stavebních úřadech. Novela přitom počítá s rozsáhlým přesunem agendy a zaměstnanců do nové státní struktury. Podle dostupných průzkumů však přibližně dvě třetiny současných úředníků o přechod do nového systému nemají zájem. Stát navíc nemá pro nové úřady a úředníky potřebné prostory.

Komplexní pozměňovací návrh tento problém fakticky obchází. Neochotu zaměstnanců k přechodu na nová pracovní místa „řeší“ tím, že je jednoduše převede. Absenci stovek budov pro nové úřady „řeší“ tím, že obcím nařídí poskytovat státu prostory za komerční nájemné po dobu pěti let. A to, že obce nemají peníze ani odborníky na územní plánování, které má nově kompletně přejít do jejich samostatné působnosti, „řeší“ tím, že jim krajské úřady budou zdarma poskytovat odbornou podporu při pořizování územních plánů. Žádné z těchto opatření ale nemíří na jádro věci – nedostatek lidí a odborných kapacit.

Více informací o novele stavebního zákona také v dalších tiskových zprávách Arniky a Zeleného kruhu.

<https://zelenykruh.cz/druhe-cteni-stavebniho-zakona-odhalilo-hrozbu-kolapsu-povolovani-staveb>