

Život v obcích po novele stavebního zákona: Cesta k efektivitě, nebo do slepé uličky?

4.6.2026 - | Sdružení místních samospráv ČR

Český stavební zákon, který od roku 2023 prošel neuvěřitelnými třinácti novelizacemi, se opět mění.

Zatímco vládní představitelé na prezentacích slibují konec byrokracie a digitální revoluci, v zákulisí se odehrává proces, který Sdružení místních samospráv ČR vnímá jako zásadní ohrožení práva na samosprávu. Stojíme před reformou, která může vrátit poměry v rozhodování o území o desítky let zpět.

Postoj SMS ČR: Starostové jako diváci na vlastním hřišti

Hlavním symbolem aktuálních změn je postupné odnímání kompetencí lidem, kteří své území znají nejlépe – starostům a místním občanům. SMS ČR dlouhodobě upozorňuje, že novela ve své aktuální podobě (včetně komplexního pozměňovacího návrhu o stovkách stran) fakticky centralizuje moc do rukou státního aparátu.

Legislativní analytička SMS ČR Jindra Tužilová varuje před nebezpečným optimismem, který může pramenit z nepochopení složitého textu:

„Zákon v této podobě téměř nikdo nečetl. Starostové se o změnách dozvídají často jen z prezentací ministerstva, kde vše vypadá funkčně. Realita je ale taková, že obec nese politickou i právní odpovědnost za to, co se na jejím území postaví, ale novela jí bere reálnou možnost se k tomu vyjádřit. Vracíme se do stavu před listopad 1989.“

Kde leží největší rizika?

Ztráta vlivu na podobu obce

Novela směřuje k vytvoření státního Úřadu rozvoje území (ÚRÚ). Povolování staveb se tak přesouvá pod křídla pražské centrály a jejích detašovaných pracovišť. Pro občana malé obce to znamená jediné: o tom, zda v sousedství jeho domu vyrostе skladová hala nebo nevhodný bytový komplex, může rozhodnout úředník, který v místě nikdy nebyl a necítí žádnou odpovědnost vůči místní komunitě. Tím se vytrácí princip subsidiarity – tedy rozhodování na co nejnížší úrovni, co nejbližše lidem.

Digitalizace jako hrozba personálního kolapsu

Ačkoliv je digitalizace vítaným cílem, způsob jejího zavádění budí v regionech zděšení. SMS ČR upozorňuje, že digitální systémy jsou zatím pro úředníky spíše administrativní zátěží než pomocí. Pokud se k nefunkčnímu softwaru přidá personální podstav a odchod zkušených úředníků, kterým stát neustále mění pravidla pod rukama, hrozí stavebnímu řízení v Česku totální paralýza.

Oslabení veřejného zájmu ve prospěch developerů

Zatímco velcí developéři novelu vítají s nadějí na rychlejší zisky, odborná veřejnost i SMS ČR vidí rizika v zavádění vágních pojmů jako „ekonomická přiměřenost“. Tento termín může v praxi sloužit k obcházení technických norem, hygienických limitů nebo k legalizaci černých staveb. Pokud bude

odstranění nelegální stavby pro majitele „ekonomicky nepřiměřené“, stát nad tím možná přivře oči. To je facka do tváře všem, kteří řádně dodržují zákon.

Územní plánování bez občanů

Dalším varovným signálem je možnost měnit územní plány bez souhlasu zastupitelstva, což dopadne především na velká města. Tím se efektivně odstavuje veřejná diskuse i možnost občanů připomínkovat rozvoj svého okolí. Územní plán, původně zamýšlený jako ‚společenská smlouva‘, se tak mění v předmět zákulisních dohod. V praxi může u městských částí dojít k situaci, kdy se výjimky dojednávají s developerem přímo na Radě hl. m. Prahy, zatímco dotčená radnice o nich nebude mít ani tušení. To vše u novely, která je přitom prezentována jako posílení samospráv.

Cesta k efektivitě, nebo chaosu?

Stavební právo potřebovalo reformu, ale nikoliv takovou, která z obcí udělá pouhé staty. Česko se tímto modelem vydává na cestu, která nemá v Evropě (s výjimkou několika velmi malých států) obdoby. Všude jinde je standardem, že o stavbách rozhodují samosprávy.

SMS ČR věří, že skutečné zrychlení výstavby nelze nařídít zákonem, pokud chybí funkční systémy, stabilní personální zázemí a respekt k místní znalosti. Bez toho se cesta za „efektivitou“ velmi rychle změní ve slepou uličku plnou právní nejistoty a sousedských sporů.

Celý článek si můžete pročíst v květnovém vydání zpravodaje SMSka. Celé číslo si přečtete v elektronické podobě zde. Archiv s předchozími vydáními si otevřete zde.

<https://www.smscr.cz/o-sms-cr/aktuality/zivot-v-obcich-po-novele-stavebniho-zakona-cesta-k-efektivite-nebo-do-slepe-ulicky-5289cs.html>