Nárůst černých staveb a deformovaný legislativní proces. Schválená novela stavebního zákona má zásadní nedostatky

10.7.2026 - | Sdružení místních samospráv ČR

Poslanci podle SMS ČR bohužel nevyužili možnost odstranit pozměňovacími návrhy nejzávažnější nedostatky návrhu, například riziko dodatečné legalizace černých staveb či potenciálně nevratné zásahy do územního plánování a ochrany přírody. SMS ČR také dlouhodobě upozorňuje, že takto rozsáhlou a významnou novelu provázel zcela netransparentní legislativní proces.

„Mrzí nás, že nebyly například přijaty pozměňovací návrhy, které by odstranily možnost dodatečné legalizace černých staveb. Očekáváme nárůst černých staveb především v chráněných krajinných oblastech, na horách a turisticky exponovaných částech republiky. Taková úprava podle našeho názoru narušuje princip rovnosti před zákonem a vysílá veřejnosti velmi problematický signál," říká Petr Halada, předseda SMS ČR.

Stejně tak nebyl přijat návrh, který by obcím pomohl v oblasti digitálních technických map. Ty stejně jako celá oblast digitalizace nejsou připraveny na to, že novela současně zkracuje lhůty a zavádí fikce. V kombinaci s dlouhodobým nedostatkem odborných pracovníků se SMS ČR obává, že sice budou rozhodnutí a stanoviska vydávána rychleji, avšak za cenu nižší právní jistoty a většího rizika chyb.

Dlouhodobě Sdružení nesouhlasí ani se zrušením stávající soustavy stavebních úřadů a přechodem na čistě státní model stavební správy. Vzhledem k odložené účinnosti této části novely však za nejbližší a nejzávažnější dopady považuje SMS ČR především změny v územním plánování, postavení dotčených orgánů a v ochraně přírody, krajiny, památek a kulturních hodnot. Právě tyto zásahy mohou být v řadě případů nevratné.

Současně SMS ČR oceňuje, že byly přijaty alespoň některé pozměňovací návrhy, které částečně zmírňují dopady předloženého návrhu. Za správný krok lze považovat například vynětí výdejních boxů z režimu drobných staveb.

„Původní řešení šlo proti potřebám obcí i samotnému smyslu stavebního zákona, který by měl stavební proces zjednodušovat, nikoli vytvářet další administrativní překážky. Nadále jsme přesvědčeni, že regulace umisťování výdejních boxů má být řešena jednoduše – obecně závaznou vyhláškou obce, nikoli komplikovaným a pouze částečným řešením navrženým v komplexním pozměňovacím návrhu," uvádí Petr Halada.

Závěrem považuje SMS ČR za důležité uvést, že za dobu, kdy je připomínkovým místem, se jeho zástupci nesetkali s legislativním procesem, který by byl takovým způsobem deformován, jako se tomu stalo v případě novely stavebního zákona.

„Takto zásadní návrh byl projednáván bez dostatečných podkladů a bez základních náležitostí, které by měly být samozřejmostí nejen pro odbornou veřejnost, ale i pro samotné poslance. Ani prostřednictvím poslaneckých interpelací se nepodařilo získat odpovědi na zásadní otázky týkající se nákladů ani dalších kroků spojených s realizací navrhovaných změn," dodává Petr Halada.

Takový způsob přípravy a projednávání rozsáhlé reformy nepovažuje SMS ČR za odpovídající standardům kvalitní legislativy ani principům demokratického právního státu. O to závažnější je situace v kontextu současné zákonodárné praxe, kdy jsou nejvýznamnější změny prosazovány prostřednictvím poslaneckých pozměňovacích návrhů, tedy bez mezirezortního připomínkového řízení, bez projednání v Legislativní radě vlády a bez řádného vyhodnocení dopadů (RIA). U většiny návrhů tak chybí analýza dopadů na veřejné rozpočty, podnikatelské prostředí i práva občanů, stejně jako transparentní vyčíslení nákladů, které si přijetí navržených změn vyžádá.

https://www.smscr.cz/media-a-sms-cr/tiskove-zpravy/narust-cernych-staveb-a-deformovany-legislativni-proces-schvalena-novela-stavebniho-zakona-ma-zasadni-nedostatky-5352cs.html