

Pět let rozpadu stavební správy (2021–2026)

Analýza pro média

Srovnávací zpráva Sdružení místních samospráv ČR: Od teoretických obav k potvrzené paralýze systému

Sdružení místních samospráv ČR realizovalo v únoru 2026 dotazníkové šetření, které v části věnované stavebnímu řízení a soustavě stavebních úřadů navazuje na obdobná šetření z let 2021 a 2022.

Tato časosběrná data umožňují porovnat očekávání z období přípravy nové legislativy s reálnou zkušeností z náběhu reformy a digitalizace po roce 2021.

Novela přitom upravuje dvě odlišné oblasti – územní plánování a stavební řízení včetně soustavy stavebních úřadů. Dotazníková šetření proto probíhala odděleně a jejich výsledky je nutné interpretovat samostatně. Toto shrnutí se zaměřuje na stavební řízení a soustavu úřadů, kde je možné srovnání s předchozími lety.

Naopak v oblasti územního plánování srovnání s rokem 2021 není možné, neboť tehdy nebyla novelizována; i proto bylo realizováno samostatné šetření. Přestože jde o jednu novelu (ST 67, tzv. lex developer), je nutné obě oblasti analyticky rozlišovat.

Současně je třeba korigovat tvrzení, že návrh je totožný s předchozími verzemi – návrhy jsou si blízké, nikoliv shodné, což je nutné při interpretaci dat zohlednit.

Klíčová sdělení:

2021 vs. 2026

Změna nálady: od „strachu“ k „asertivitě“

Čísla, která nelze ignorovat:

90 % obcí reformu týkající se v současné podobě nepodporuje (74 % striktní nesouhlas, 17 % souhlas s výhradami k IT).

Pouze 2–3 % samospráv reformu jednoznačně vítají.

Zatímco v roce 2021 obce doufaly v opravu systému, v roce 2026 jej vnímají jako čistou destrukci bez deklarovaného přínosu.

V postojích starostů došlo k zásadnímu psychologickému zlomu:

2021/2022 (Defenziva): Samosprávy byly v roli „prosebníka“. Bály se o občany a prosily stát, aby u nich úřady nechal. Panovala nejistota.

2026 (Ofenziva): Obce už se neprosí. Přešly do asertivního módu. Data ukazují, že obce se přestávají cítit jako partneři státu a začínají se chovat jako autonomní jednotky, které chrání své zdroje (lidi a budovy).

Debata se posunula od „Adresy“ (kde bude úřad?) k „Lidem“ (bude tam vůbec někdo?). Budova bez lidí pro obec není úřad.

Změna postoje k úředníkům:

Obec se stala konkurentem státu na trhu práce.

2021: Předpoklad, že úředníci „přejdou pod stát“ a systém poběží dál.

2026: Šokující trend. Celých **40 % obcí** nabídlo svým úředníkům jinou pozici v rámci samosprávy (investice, majetek, životní prostředí).

Kontext:

Společně se Sdružením místních samospráv ČR probíhá dotazníkové šetření Odborového svazu státních orgánů a organizací (OOSO), které rovněž potvrzuje klesající zájem zaměstnanců o přechod do státní služby. Z šetření vyplývá, že stát zřejmě nebude schopen obsadit systemizovaná tabulková místa. Srovnání s obdobným šetřením z roku 2021, které bylo rovněž distribuováno zaměstnancům stavebních úřadů, je v tomto ohledu výmluvné – zatímco tehdy přibližně 40 % úředníků deklarovalo ochotu přejít pod stát, aktuálně jde již jen o něco málo přes 31 %. Situaci dále komplikuje skutečnost, že novela služebního zákona má být implementována obdobným způsobem jako změny ve stavebním zákoně, což v praxi vyvolává další nejistotu mezi dotčenými zaměstnanci.

Personální postoje: *DSŘ se stalo hlavním důvodem odchodu zkušených úředníků do předčasného důchodu. Nechtějí pracovat v systému, který vnímají jako nefunkční a stresující*

Digitalizace:

2021: Digitalizace = argument státu pro zrychlení a redukci poboček.

2026: Digitalizace = „poslední hřebíček“. Podle respondentů přinesla nárůst administrativy o **30–50 %**.

od „naděje“ k „likvidátorovi“: *Digitalizace (DSŘ) měla být motorem reformy. V roce 2026 je jejím hrobařem.*

Ekonomika:

Vztah mezi obcí a státem se významně změnil ze spolupráce na komerční vztah.

Tržní nájemné: V roce 2021 chtělo tržní nájem jen 30 % obcí. Dnes je to **72 %**.

Hlad po prostorech: **81 % obcí** má pro uvolněné kanceláře okamžité vlastní využití (sociální služby, byty, policie).

rozdíly podle typu obce:

Typ obce	Stav 2021	Stav 2026
I. typ (malé)	Obava z dojezdové vzdálenosti.	Realita vyloučení. Pocit úplné ignorace ze strany státu.
II. typ (pověřené)	Snaha úřad udržet za každou cenu.	Frustrace. Personální vyčerpání a rozpad týmů.
III. typ (ORP)	Relativní klid, víra v centrální řízení.	Provozní kolaps. Přetížení, spisová rozluka a kritický podstav.

„Z obav se stal odpor. 90 % obcí odmítá reformu stavební správy, která podle nich neřeší skutečný problém – nedostatek lidí a kapacit.“

Hlasy z terénu:

Tyto citace jsou vybrány přímo z otevřených odpovědí z roku 2026, nebyly upravovány:
 „Lidé nejsou stroje. Kvůli nepovedené digitalizaci a neustálému stresu nám odešli i ti nejzkušenější. Stát si myslí, že systém spasí software, ale ten software momentálně práci spíše násobí než usnadňuje.“ *(Starosta obce II. typu, anonymizováno, 2026)*

„Už nebudeme státu dělat charitu. Prostory, kde dříve seděl stavební úřad, nutně potřebujeme pro naši sociální službu a obecní policii. Pokud tu stát chce zůstat, musí platit tržní nájem jako každý jiný, jinak smlouvu neprodloužíme.“ *(Vyjádření obce k otázce využití prostor a nájemného)*

„Původně jsme chtěli úředníky státu 'půjčit', ale když jsme viděli ten chaos, raději jsme jim nabídli místa u nás na investicích a správě majetku. Máme tak jistotu, že o naše území se bude starat někdo, kdo ho zná, i když už nemá razítko stavebního úřadu.“ *(Komentář k přesunu loajality zaměstnanců)*

„Pro malé obce je to konec dostupnosti. Státní úředník v krajském městě, který naše území v životě neviděl, rozhoduje od stolu. Chybí místní znalost, chybí lidský přístup, zbyla jen odosobněná a pomalá mašinerie.“ *(Postoj obce I. typu k centralizaci)*

„Spisová rozluka a archivy jsou časovaná bomba. Máme tu tisíce složek, za které stát odmítá platit skladování, ale my je musíme opatrovat. Je to další skrytý náklad, který na nás stát přenesl bez jakékoliv kompenzace.“ *(Komentář k problematice fyzických archivů)*

Indikátor (Metrika)	Stav 2021 (Očekávání)	Stav 2026 (Realita)	Posun / Trend
Požadavek na tržní nájemné	32 % obcí	72 % obcí	Extrémní nárůst tlaku na rozpočet státu
Vlastní využití uvolněných prostor	58 % obcí	81 % obcí	Obce stát v budovách už nechtějí
Nabídka jiné práce úředníkům	22 % (teorie)	40 % (realita)	Samospráva „vysává“ odborníky státu
Důvěra v digitalizaci (zrychlení)	18 % respondentů	3 % respondentů	Totální ztráta víry v digitální reformu

Závěrečné shrnutí:

Závěry srovnávací analýzy ukazují zásadní posun v postoji samospráv stavebních úřadů. Zatímco v roce 2021 převažovala nejistota a očekávání, že se systém podaří stabilizovat, v roce 2026 dominuje nedůvěra a aktivní odpor vůči nastavenému směru reformy.

Pro starosty již není klíčovou otázkou, kde bude úřad fyzicky umístěn, ale zda na něm bude mít kdo pracovat.

Data potvrzují, že obce začaly své úředníky aktivně „chránit“ a nabízet jim alternativní uplatnění v rámci samosprávy, místo aby přecházeli pod stát. Tím se zásadně mění rovnováha systému – obce a stát se dostávají do přímé konkurence o omezený počet kvalifikovaných lidí.

Současně mezi úředníky roste nejistota a klesá ochota přecházet do státní služby. Kombinace nepovedené digitalizace, rostoucí administrativní zátěže a nestabilního

prostředí vede k odchodům zkušených pracovníků a dalšímu oslabování systému zevnitř.

Výsledkem je stav, kdy se původní obavy z nedostatku kapacit naplnily a dále prohlubují. Reforma tak není vnímána jako stabilizace nebo modernizace, ale jako proces, který urychluje odchod lidí ze systému a zvyšuje nejistotu v území. Právě personální dimenze – nikoliv institucionální nastavení – se ukazuje jako klíčový faktor, který bude rozhodovat o tom, zda bude stavební správa v praxi vůbec schopna fungovat.

Za správnost:

Mgr. Jindra Tužilová, LL.M.
Vedoucí legislativní analytička SMS ČR
tuzilova@smscr.cz, +420 777 83 93 73

Mediální zastoupení:

Eva Bláhová
medialiservis@smscr.cz, +420 604 652 694