

Praha, 10. června 2026

Stanovisko Sdružení místních samospráv ČR k návrhu novely stavebního zákona (sněmovní tisk 67 ve znění komplexního pozměňovacího návrhu)

Sdružení místních samospráv ČR dlouhodobě podporuje opatření vedoucí ke zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů, rozvoji dostupného bydlení, stabilnímu územnímu plánování a kvalitnímu výkonu veřejné správy. Současně však zastává názor, že každá významná reforma musí být připravena transparentně, na základě dat, po odborné diskusi a s řádným vyhodnocením dopadů na obce, kraje, stavební úřady, investory i občany.

Předložený návrh novely stavebního zákona podle názoru SMS ČR tyto podmínky nesplňuje. Neřeší hlavní příčiny problémů současného systému, přináší rozsáhlé zásahy do organizace veřejné správy, oslabuje právní jistotu v území a vytváří nová rizika pro obce, občany i samotný stát.

Legislativní proces a absence řádného vyhodnocení dopadů

SMS ČR považuje za problematické již samotné předložení návrhu, na což veřejně upozorňuje již od jeho samotného nahrání do systému v prosinci 2025.

Jedná se o rozsáhlou reformu stavebního práva, která významně mění fungování stavební správy, územního plánování i vztahy mezi státem a samosprávami, aniž by prošla standardním mezirezortním připomínkovým řízením.

Jak jsme již mnohokrát uvedli, nebyla zpracována analýza dopadů regulace (RIA), nebyly zveřejněny kompletní ekonomické, personální ani provozní dopady a odborná veřejnost neměla možnost návrh standardním způsobem připomínkovat. Takto zásadní změna veřejné správy by přitom měla být podložena daty, transparentně projednána a doprovázena jasným zdůvodněním jednotlivých kroků.

SMS ČR je dlouhodobě přesvědčeno, že kvalitní legislativa nevzniká pod časovým tlakem ani mimo standardní procesy. Rozhodovat o reformě, jejíž důsledky ponесou po mnoho let obce, stavební úřady i občané, bez dostatečných podkladů a bez možnosti odborné oponentury, nepovažujeme za odpovědnou tvorbu legislativy.

Chybějící ekonomická analýza a nevyčíslené náklady reformy

Jednou z nejzávažnějších výhrad SMS ČR je absence ekonomického vyhodnocení celé reformy. Z předložených materiálů není zřejmé, kolik bude nový systém skutečně stát, kdo ponese jednotlivé náklady a jak budou financovány nové instituce, budovy, archivy, informační systémy, spisová služba nebo převody zaměstnanců.

Z dostupných podkladů a propočtů odborné veřejnosti vyplývá, že provozní náklady systému mohou dosahovat 13 až 15 miliard korun ročně, přičemž jednorázové náklady mohou přesáhnout další 3 miliardy korun. Toto bude v plné výši nově hradit pouze stát, ze státního rozpočtu. Přitom významnou část současných nákladů stavební správy (až 70 %) dnes nesou samotné obce, které poskytují budovy, kanceláře, technické zázemí, vozový park, správu

objektů a další služby. Návrh nijak neřeší, jak budou tyto dnes skryté náklady nahrazeny ani jaké dopady bude mít reforma na veřejné rozpočty.

SMS ČR odmítá podporovat zásadní reorganizaci veřejné správy bez transparentního doložení jejích ekonomických důsledků a efektivnosti.

Vznik Úřadu rozvoje území a reorganizace stavební správy

Navrhovaný vznik Úřadu rozvoje území představuje jednu z největších organizačních změn celého systému. Návrh však neobsahuje přesvědčivé odpovědi na základní otázky. Není zřejmé, jak bude nový úřad financován, jaké budou jeho skutečné kompetence, zda bude dostatečně personálně obsazen a jak budou řešeny převody zaměstnanců, archivů a dokumentace. V tuto chvíli není ani jasné, kde bude úřad s tak velkou kapacitou zaměstnanců sídlit.

Navrhovaná reforma svým rozsahem připomíná reformu veřejné správy spojenou se zánikem okresních úřadů. Na rozdíl od reformy veřejné správy z roku 2003, kterou předcházela několikaletá příprava nových institucí, kompetencí i majetkových vztahů, je zde přijímán zákon, jehož legisvakanní lhůta neodpovídá rozsahu ani složitosti zamýšlené reformy.

SMS ČR považuje za nepřijatelné vytvářet novou instituci bez jasného provozního modelu a bez doložení přínosů oproti současnému stavu. Existuje reálné riziko, že reforma místo zjednodušení povede k další destabilizaci systému a vytvoří nové administrativní překážky.

Rozpor se zákonem o státních zaměstnancích a personální rizika

Dalším významným problémem je skutečnost, že novela nepočítá s paralelně projednávanými změnami zákona o státních zaměstnancích. Vzniká tak riziko kolize právních předpisů a nejistoty ohledně budoucího postavení zaměstnanců stavební správy. Sněmovní tisk 67 ani komplexní pozměňovací návrh s přijetím změn v rámci zákona o státních zaměstnancích nepočítá.

Současně není dostatečně řešeno, jak budou probíhat přechody zaměstnanců mezi jednotlivými institucemi, jak budou nastaveny pracovní podmínky, služební poměry a platové zařazení. Obce opakovaně upozorňují, že současní zaměstnanci z větší části nemají zájem přecházet do státní správy a že řada obcí si chce odborné pracovníky ponechat. Existuje proto reálné riziko odchodu zkušených odborníků a dalšího oslabení již dnes personálně poddimenzované stavební správy.

Novela neřeší hlavní problém – digitalizaci stavebního řízení

SMS ČR dlouhodobě upozorňuje, že hlavní problémy současného systému nespočívají v samotném stavebním zákoně, ale především v nepřipravené digitalizaci stavebního řízení, které momentálně přináší o 30–50% administrativy navíc, což samozřejmě prodlužuje i lhůty. Novela se však této problematice prakticky nevěnuje. A ani ze strany ministerstva není jasné, v jaké fázi se nyní digitalizace nachází.

Obce a stavební úřady se stále potýkají s nefunkčním digitálním prostředím, hybridním vedením spisů, paralelními procesy a zvýšenou administrativní zátěží. Samotná digitalizace je podle zkušeností z praxe často zdrojem prodlužování řízení a vyšší pracovní

zátěže, stejně jako odchodem pracovníků. Místo stabilizace systému přichází další rozsáhlá reforma, která může současné problémy ještě prohloubit.

Oslabení územního plánování a zdánlivé posílení role samospráv

SMS ČR považuje za mimořádně problematické změny týkající se územního plánování. Územní plán není administrativní překážkou rozvoje, ale základním nástrojem, kterým obec koordinuje svůj budoucí rozvoj, chrání veřejné investice, plánuje dopravní a technickou infrastrukturu a vytváří předvídatelné prostředí pro občany i investory.

Navrhovaný § 193 umožňuje povolovat záměry odchylně od schválené územně plánovací dokumentace, prakticky za zavřenými dveřmi. Tím dochází k oslabování významu územních plánů a k narušení právní jistoty vlastníků i obcí. SMS ČR se obává, že tato úprava zvýší tlak na individuální rozhodování, povede k vzniku korupčního prostředí a většímu počtu sporů a oslabí důvěru občanů v proces plánování rozvoje obce.

Podobné obavy vyvolává také **navrhovaný § 111a**, který podle názoru SMS ČR oslabuje koncepční charakter územního plánování a posouvá systém směrem k individuálním výjimkám a případovým rozhodnutím. Územní plánování přitom musí zůstat dlouhodobým a předvídatelným procesem založeným na veřejné diskusi a rozhodnutí demokraticky zvolených zastupitelstev.

Navrhovaná úprava představuje pouze zdánlivé posílení role samospráv. Ve skutečnosti představuje spíše přenesení odpovědnosti na starosty a zastupitele. Ti budou rozhodovat o výjimkách, zdůvodňovat svá rozhodnutí a nést důsledky případných sporů. Územní plán pak ztrácí svou roli jasného a předvídatelného pravidla a jeho význam bude stále více záviset na posuzování jednotlivých záměrů.

Převod pořizování územně plánovací dokumentace a dopady na malé obce

Zvláštní pozornost si zaslouží dopady reformy na menší obce. Navrhovaný systém přenáší další odpovědnost na samosprávy, aniž by současně poskytoval odpovídající finanční, personální a metodickou podporu.

Menší obce navíc upozorňují, že ze své podstaty nemají dostatek kvalifikovaných pracovníků ani finančních prostředků pro zajištění náročných procesů územního plánování, ostatně proto v současném modelu má svou roli ORP, které pro většinu obcí procesy zajišťuje. Proto lze předpokládat, že zde existuje reálné riziko **vzniku „dvourychlostního Česka“**, kdy nakonec pouze velká města budou schopna nové požadavky zvládnout, zatímco většina obcí (I. i II. typu) bude stále více závislá na externích dodavatelích a poradenských službách.

Ekonomická přiměřenost a oslabování technických požadavků (§ 137)

SMS ČR nesouhlasí s **ustanoveními § 137 odst. 4 a odst. 7**, která zavádějí možnost posuzovat některé požadavky na výstavbu podle kritéria ekonomické přiměřenosti. *(Jedná se o požadavky na výstavbu, zejména požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky, které nebude povinné uplatnit, pokud by to např. bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům)*

Není zřejmé, kdo bude ekonomickou přiměřenost posuzovat, podle jaké metodiky a kdo ponese odpovědnost za případné důsledky. Obáváme se, že tato úprava povede k rozdílné

rozhodovací praxi, zvýšení právní nejistoty a tlaku na oslabování standardů, které byly dosud považovány za samozřejmou součást ochrany kvality výstavby a veřejného prostoru.

SMS ČR považuje za problematické, že stát na jedné straně stanoví požadavky na bezpečnost, ochranu zdraví a kvalitu prostředí, a také vede intenzivní debaty o ochraně obyvatel před hlukem či jinými negativními vlivy staveb (například větrnými elektrárnami), zatímco na druhé straně navrhuje úpravu, která může dodržování některých ochranných požadavků relativizovat, a to například právě hluku.

Zákonem stanovené standardy by měly představovat minimální úroveň ochrany občanů, nikoliv doporučení, od kterých lze ustoupit, například z důvodu ekonomické nepřiměřenosti. Takový přístup oslabuje právní jistotu a vysílá nejasný signál o významu veřejných zájmů a ochrany obyvatel při povolování staveb.

Fikce souhlasů a oslabení odborného posuzování

SMS ČR nesouhlasí s rozšiřováním institutů fikce souhlasu a fikce stanovisek v ustanoveních § 178, § 179a a § 181.

Automatické vznikání souhlasů nebo stanovisek nenahrazuje odborné posouzení konkrétní situace. Existuje riziko, že budou povolovány stavby bez dostatečného prověření kapacit infrastruktury, bez vyhodnocení dopadů na území nebo bez zohlednění odborných připomínek. Takový postup může sice statisticky zkrátit některé lhůty, ale současně zvyšuje riziko budoucích sporů a právní nejistoty.

Role stavebních úřadů

SMS ČR upozorňuje také na **problematické změny v § 194 nebo v § 311** Tyto úpravy podle našeho názoru rozostřují odpovědnost stavebních úřadů, vytvářejí tlak na rychlost namísto kvality rozhodování a v některých případech oslabují procesní práva účastníků řízení. Stavební úřad má rozhodovat na základě zákona a odborného posouzení. Nemá být poradcem investora ani institucí, která nese odpovědnost za navrhování řešení jednotlivých záměrů.

Legalizace černých staveb (§ 256 odst. 3)

SMS ČR zásadně nesouhlasí s navrhovanou úpravou § 256 odst. 3, která umožňuje dodatečné povolení stavby i bez splnění základních zákonných podmínek, pokud by odstranění stavby představovalo nepřiměřený zásah.

Takové řešení podle našeho názoru oslabuje preventivní funkci stavebního práva a vytváří nebezpečný precedent. V praxi by mohlo vést k situaci, kdy budou zvýhodněni stavebníci, kteří zákon porušili, oproti těm, kteří postupovali řádně a respektovali všechny povolovací procesy. Právní stát nemůže fungovat na principu, že čím větší a dražší je nepovolená stavba, tím větší má šanci na dodatečnou legalizaci.

Dostupné bydlení

SMS ČR považuje dostupné bydlení za jednu z nejzásadnějších výzev současnosti. Proto **nesouhlasíme s vypuštěním definice domu pro dostupné nájemní bydlení podle § 13 písm. q) a změnami v § 201 a § 202**

Zrychlení povolovacích procesů samo o sobě nezaručuje vznik dostupného bydlení. Existuje zásadní rozdíl mezi podporou výstavby obecně a podporou dostupného nájemního bydlení pro mladé rodiny, seniory, učitele, zdravotníky nebo další potřebné profese.

Máme obavu, že novela podporuje především velké investiční projekty, zatímco problematika dostupného nájemního bydlení zůstává bez systémového řešení, s vysvětlením v odůvodnění, jež odkazuje na zákon o podpoře bydlení se rozhodně nedá souhlasit. Zákon o podpoře bydlení rozhodně totiž výstavbu neřeší.

Ochrana veřejných zájmů, krajiny a kvality života

SMS ČR sdílí obavy odborné veřejnosti týkající se ochrany veřejných zájmů v území. Upozorňujeme zejména na nevypořádané připomínky týkající se jednotného environmentálního stanoviska (JES), ochrany krajinného rázu, významných krajinných prvků, archeologického dědictví, geologických průzkumů a památkové péče. V případě JES je třeba upozornit, že jeho případné zrušení může být v kolizi s podporou obdrženou z Národního plánu obnovy.

Zvláštní pozornost si zaslouží také ochrana kvality života obyvatel. Obce se dlouhodobě potýkají s problémy souvisejícími s nadměrným hlukem, dopravní zátěží, logistickými areály a průmyslovými provozy. Jakékoli oslabování ochranných mechanismů v těchto oblastech může mít přímé dopady na zdraví obyvatel a kvalitu života v obcích.

SMS ČR proto požaduje, aby byly všechny tyto oblasti řádně vyhodnoceny a aby ochrana veřejných zájmů nebyla oslabována ve prospěch rychlosti rozhodovacích procesů.

Závěr

Sdružení místních samospráv ČR nepovažuje předložený návrh novely stavebního zákona ve znění komplexního pozměňovacího návrhu za dostatečně připravený. Návrh neřeší hlavní problémy současného systému, zejména nefunkční digitalizaci, personální nestabilitu stavební správy a nedostatečnou metodickou podporu úřadů.

Současně přináší rozsáhlé zásahy do územního plánování, oslabuje právní jistotu, vytváří významná ekonomická rizika a přenáší další odpovědnost na obce bez odpovídající podpory.

SMS ČR zároveň upozorňuje, že navržená délka legisvakanční lhůty je nedostatečná. Změny mají zásadní dopad na postupy stavebních úřadů, projektantů, investorů i obcí, a jejich zavedení bez dostatečného času na přípravu povede k výkladovým nejasnostem, rozdílné aplikační praxi a zbytečnému chaosu v povolovacích procesech.

SMS ČR proto doporučuje návrh zásadně přepracovat, doplnit o řádné vyhodnocení ekonomických, personálních a provozních dopadů, vypořádat odborné připomínky a vrátit jej do standardního transparentního legislativního procesu za účasti samospráv, odborné veřejnosti a všech dotčených institucí.

Postoje SMSČR nevychází z dojmů, ale opírají se mimo jiné o unikátní analýzy provedené přímo v obcích, kterých se zapojilo na 900. Výsledky ukazují, že až 90 % obcí současnou podobu reformy stavební správy nepodporuje a pouze jednotky procent ji vnímají pozitivně. Analýzy jsou dostupné online:

[Reforma územního plánování 2026 očima obcí](#)
[Pět let rozpadu stavební správy \(2021–2026\)](#)

STANOVISKO SMS ČR

K návrhu novely stavebního zákona (sněmovní tisk 67)



Návrh není dostatečně připravený!

Podle SMS ČR neřeší hlavní problémy systému a přináší nová rizika pro obce, občany i stát.



13–15
mld. Kč ročně
odhad provozních
nákladů systému



více než
3 mld. Kč
možné náklady
reformy



Až 70 %
dnešních nákladů
stavební správy
nesou obce



30–50 %
administrativy navíc
kvůli nepřipravené
digitalizaci

Hlavní výhrady SMS ČR



1 **Bez RIA a bez řádného procesu**
Chybí analýza dopadů, standardní připomínkování i transparentní projednání.



5 **Neřešená digitalizace**
Novela neřeší skutečný problém: nefunkční digitální prostředí a hybridní spisy.



2 **Nejasné ekonomické dopady**
Není jasné, kolik reforma skutečně stojí a kdo ponese jednotlivé náklady.



6 **Oslabení územního plánování**
Roste prostor pro individuální výjimky a klesá právní jistota obcí i vlastníků.



3 **Nový úřad bez jasného modelu**
Úřad rozvoje území je navržen bez přesvědčivého provozního a personálního řešení.



7 **Vyšší zátěž pro malé obce**
Další odpovědnost se přenáší na samosprávy bez odpovídající podpory.



4 **Personální rizika**
Hrozí odchod zkušených pracovníků a další oslabení stavební správy.



8 **Oslabení standardů a kontrol**
Rizikové jsou fixce souhlasů, ekonomická přiměřenost i legalizace černých staveb.



SMS ČR doporučuje

- návrh zásadně přepracovat
- doplnit ekonomické, personální a provozní dopady
- vrátit novelu do transparentního legislativního procesu

Veškeré informace o postojích SMS ČR k ST 67, souhrnnému pozměňovacímu návrhu, stejně jako ke komplexnímu pozměňovacímu návrhu, uskutečněných jednáních, vyjádřeních starostů apod. naleznete na: <https://www.smscr.cz/legislativa/verejna-sprava/stavebni-zakon/>