



ČKAIT varuje před negativními důsledky 13. novely nového stavebního zákona

Představenstvo ČKAIT vyjádřilo zásadní výhrady k poslaneckému návrhu již 13. novely nového stavebního zákona, který Parlament schválil 30. ledna 2026 po 11hodinové debatě v prvním čtení v podobě tisku 67/0. V předložené podobě tato novela nejenže nemůže naplnit cíle uvedené ve své důvodové zprávě, ale nemůže vyřešit ani současný neuspokojivý stav v oblasti povolování staveb, ani krizi bydlení. Naopak novela má ambici současnou vážnou situaci způsobenou nepovedenou digitalizací i předchozími nekonceptními zásahy do stavebního práva dále zhoršit. ČKAIT proto doporučila pozastavit projednávání tisku 67/0 a nahradit ho odborně zpracovaným komplexním pozměňovacím návrhem, který vypořádá všechny zásadní připomínky autorizovaných stavebních inženýrů a techniků, tedy těch, kteří se stavebním zákonem každodenně pracují a jsou doživotně trestněprávně odpovědní za svou práci. Stejně tak je nutné vypořádat zásadní připomínky, které veřejně vyjadřují hasiči, kraje, architekti, urbanisté a další odborníci.



Ing. Robert Špalek

předseda ČKAIT,
autorizovaný inženýr v oboru statika a dynamika staveb

Nyní projednáváná 13. novela platného „nového“ stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (tisk 67/0) by měla být schválena do 1. července 2026 a účinnosti by měla nabýt již do 1. ledna 2027, tedy takřka bez přechodného období. Přitom se jedná o velmi zásadní změny. Celý sněmovní tisk 67/0 má 854 stran a týká se nejen stavebního zákona, ale i změn v dalších 42 zákonech. Nyní je zařazen jako 38. bod 7. poslanecké schůze, která bude zahájena 10. února 2026. Ministryně Hana Mrázová se po schválení tohoto tisku v 1. čtení veřejně vyjádřila, že při dalším projednávání tento tisk dozná řady změn. To by bylo velmi žádoucí, i když je namísto se obávat nekoordinovaných a možná i dobře míněných změn, které budou vznikat formou roztříštěných poslaneckých iniciativ.

Od počátku rekodifikace stavebního práva v roce 2018 je tento tisk 67/0 již 235. oficiálním dokumentem vytvořeným v této souvislosti. To je 30 dokumentů ročně. Jejich příprava je obvykle spojována s nedostatkem času a s neustále se opakující variací hesla „*není čas ztrácet čas*“. Stačí si vzpomenout, jak přesně před dvěma lety nebyl čas prověřit funkčnost *portálu stavebníka* před jeho spuštěním. Ještě se nevyřešily důsledky tohoto amatérského kroku a již se chystá další dostatečně nepřipravený zásah, tentokrát v podobě „*kulového blesku*“, který má udeřit do stávajícího systému veřejné správy. ČKAIT by doporučila i při rekodifikaci stavebního práva více se řídit stavařským heslem „*dvakrát měř a jednou řež*“.

Ani tato 13. novela nejenže neřeší deset hlavních problémů současné právní úpravy, ale podle názoru ČKAIT vytváří celou

řadu nových komplikací. Ty však zůstávají zcela ve stínu politické i mediální pozornosti. Většina diskutujících poslanců, a to jak vládních, tak i opozičních, se opět soustředila jen na jeden okruh problémů, a to je otázka přechodu stavebních úřadů z vlivu samosprávy pod vliv státní správy. Proto věnujeme toto vydání časopisu popisu všech nových zásadních problémů, které tato změna může ve stavebnictví vyvolat.

Bez zásadních změn vyvolá 13. novela stavebního zákona větší chaos než nezvládnutá digitalizace připravená minulou vládou

Usnesení představenstva ČKAIT (leden 2026)

ČKAIT doporučuje zastavit projednávání tisku 67/0 a nahradit ho odborně zpracovaným komplexním pozměňovacím návrhem přijatým standardním legislativním procesem, který vypořádá všechny zásadní připomínky.

Představenstvo ČKAIT vyjadřuje zásadní výhrady k poslaneckému návrhu již 13. novely nového stavebního zákona v podobě tisku 67/0. V předložené podobě tato novela nejenže nemůže naplnit cíle uvedené ve své důvodové zprávě, ale nemůže vyřešit ani současný neuspokojivý stav v oblasti povolování staveb, ani krizi bydlení. Novela má naopak ambici současnou vážnou situaci způsobenou nepovedenou digitalizací i předchozími nekonceptními zásahy do stavebního práva dále zhoršit. Navržená novela bezprecedentně rozvolňuje požadavky na kvalitu výstavby a může být zdrojem mnoha občanských sporů i ústavních žalob.



13 zásadních výhrad ČKAIT ke 13. novele nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (tisk 67/0)

- 1. ČKAIT se na vzniku tohoto tisku nijak nepodílela,** přitom je orgánem veřejné moci a nejsilnější profesní organizací ve stavebnictví s 32 tisíci autorizovanými inženýry a techniky, kteří denně se stavebním zákonem pracují.
- 2. ČKAIT zásadně nesouhlasí se zvoleným procesním postupem** formou poslaneckého návrhu, tedy mimo standardní legislativní proces. Řádné připomínkové řízení je nezastupitelným nástrojem k identifikaci aplikačních, výkladových a systémových problémů návrhu.
- 3. Ani tato již 13. novela neřeší předchozí připomínky ČKAIT** (10 zásadních problémů NSZ) ke stávajícímu znění nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Kromě nových výhrad tedy stále platí i ty předchozí.
- 4. Velkým problémem je i v této novele absence správně nastavených přechodných ustanovení.** Přechodné období buď není vůbec, nebo je stanoveno příliš krátké. Takže tato s odbornou veřejností neprojednaná novela bude platit de facto ze dne na den.
- 5. Navrhovaný vznik jednotné státní stavební správy je příliš rychlý,** i přestože snížit počet stavebních úřadů a odložit nástup plné digitalizace je žádoucí změna. Bez kvalitní analýzy a identifikace rizik včetně plánu na jejich zmírnění nebude možné takto rozsáhlou změnu adekvátně řídit. Obáváme se, že na reorganizovaných stavebních úřadech nebude dostatečný počet motivovaných, proškolených úředníků, a že jejich přechod pod státní stavební správu (a i s tím spojená integrace většiny dotčených orgánů) nebude bezproblémový, naopak způsobí zpomalení řízení.
- 6. Podle 13. novely se má začít postupovat jen několik měsíců po schválení, a to i v zahájených řízeních.** To může vyvolat ještě větší chaos než nevládnutá digitalizace minulé vlády. Tato novela je totiž velmi rozsáhlá, v intencích téměř nového zákona.
- 7. Údajně pomalé povolování staveb je mýtus,** který nevychází ze skutečnosti a nesouvisí se stavebním zákonem (viz průzkum ČKAIT z ledna 2024 a ledna 2026). Z obou průzkumů vyplynulo, že většina staveb (80 %) je povolena do roka, polovina z nich je povolena do půl roku od podání žádosti. Pomalé projednávání stavebních povolení na některých stavebních úřadech souvisí podle průzkumů spíše s jejich nedostatečným personálním obsazením.
- 8. Smyslem stavebního zákona jakožto veřejnoprávního předpisu má být přiměřená ochrana veřejných zájmů** (mj. i života, zdraví). Stavby je třeba nejen povolit, ale je nezbytné vytvořit také právní podmínky pro jejich bezproblémové dokončení, kolaudaci (uvedení do provozu) a poté bezproblémové užívání po celou dobu jejich plánované životnosti. Stavby by se proto neměly bezvýhradně povolovat podle příliš zjednodušené dokumentace, a to dokonce s možností odchýlení se od územního plánu, norem či požadavků na výstavbu.
- 9. Tento zákon bezprecedentně relativizuje význam územně plánovací dokumentace a naprosto neopodstatněně snižuje technické požadavky na stavby včetně rušení závazných norem, a to dokonce i z hlediska požární bezpečnosti.** A naopak zatěžuje stavební praxi 13 novými městskými předpisy. Toto rozhodně není ani zjednodušení, ani ve veřejném zájmu!
- 10. Novela zásadně zvyšuje odpovědnost autorizovaných osob** za bezpečnost stavby a za dostatečné zajištění ochrany veřejných zájmů. Na druhé straně nevytváří podmínky pro řádné naplnění této odpovědnosti.
- 11. Novela zásadně rozšiřuje počet staveb, kde projektovou dokumentaci nemusí zpracovat autorizovaná osoba** a jedinou autorizovanou osobou pak bude stavbyvedoucí. Co ten ale může udělat s nekvalitně navrženou stavbou? Jaká bude odpovědnost kvalifikovaných osob, které zpracují dokumentaci stavby? Jak je bude stavebník dohledávat v případě havárie či vážného poškození zdraví či života?
- 12. Navržené úpravy nepovedou ke zvýšení cenové dostupnosti hromadného bydlení.** Naopak navržené znění zvýhodňuje úzkou skupinu velkých stavebníků a diskriminuje odbornou veřejnost (projektanty, stavbyvedoucí) stejně jako laickou veřejnost (malé stavebníky a budoucí uživatele staveb).
- 13. Terminologie tohoto tisku není jednoznačná,** chybí definice některých pojmů, používají se nevhodné nebo překonané pojmy, některá ustanovení jsou ve vzájemném rozporu, jiná jsou v rozporu s dobrou stavební praxí.