



Č. j.: KVOP-718/2026/S

Brno 19. ledna 2026

Vážená paní předsedkyně, vážený pane předsedo,
vážená paní místopředsedkyně, vážený pane místopředsedo,
vážení členové a členky výboru,

obracím se na Vás v souvislosti s **novelou stavebního zákona (sněmovní tisk 67)**.
Prosím o seznámení všech členů Vašich výborů s níže uvedenými připomínkami, které vychází z praktických zkušeností a zohledňují i lidskoprávní dopady navržených změn.

Současná úprava stavebního práva je po mnoha novelách složitá a nepřehledná. Na předloženém návrhu oceňuji, že přináší řadu pozitivních změn s cílem usnadnit stavebníkům povolení záměrů. Zároveň však novela připouští výstavbu na úkor veřejných zájmů jako je ochrana přírody a krajiny, ochrana památkové péče či možnost stavět v rozporu územně plánovací dokumentací. Považuji za nepřijatelné, že tak zásadní změny jsou připravovány kvapně a bez dostatečné odborné diskuze.¹

V novele spatřuji problematická místa, která mohou v budoucnu přinést nespokojenost a spory ze strany občanů zasažených nevhodně nastavenou právní úpravou. Níže shrnuji nejdůležitější problémy.

Pokud u příslušného ustanovení dále v textu neuvádím příslušný zákon, jde pro zjednodušení o stavební zákon ve znění předkládané novely.

Nedostatečná ochrana veřejných zájmů

Novela výrazně posiluje rychlost a plynulost výstavby, ale často na úkor jiných veřejných zájmů – ochrany zdraví, životního prostředí, památek nebo kvality bydlení.

Za zvlášť problematické považuji:

- zákon nově upřednostňuje povolení staveb i tam, kde by dříve nebyly přípustné,
- dotčené orgány mají používat jen „nejmírnější“ prostředky ochrany a jejich stanoviska mohou být nahrazena fikcí souhlasu, pokud se nestihnou vyjádřit v krátké lhůtě. To může v praxi znamenat, že se důležité dopady staveb vůbec neprověří,
- oslabení boje proti černým stavbám - zrušení pevné lhůty pro podání žádosti o dodatečné povolení,
- nejasná a velmi volná pravidla pro posuzování hluku,
- vznik tzv. „super úřadů“, které mají rozhodovat o stavebních záměrech i o ochraně životního prostředí, zdraví nebo památek, aniž by bylo jasné, jak bude

1 Blíže viz tisková zpráva ze dne 18. 12. 2025, dostupná pod odkazem [Ombudsman vyzývá poslance, aby alespoň oni prodiskutovali s odbornou veřejností novelu stavebního zákona](#).

zajištěna jejich odbornost. Hrozí, že ochrana veřejných zájmů tak zůstane jen formální,

- výrazně se uvolňují pravidla v památkových rezervacích a zónách. Některé stavební úpravy (např. zateplení nebo fotovoltaika) mají být bez jakékoliv regulace. To může vést k nevratnému poškození historických hodnot v území,
- ruší se širší ochranná pásma památek, včetně tzv. nárazníkových zón u památek UNESCO, což může ohrozit jejich mezinárodní ochranu,
- definice přístupnosti je zúžená pouze na osoby se zdravotním postižením podle blíže neurčeného zákona. Opomíjí přitom další skupiny, které přístupnost potřebují – seniory, těhotné ženy nebo rodiče s kočárky,
- novela umožní, aby se při úpravách stávajících budov požadavky na přístupnost vůbec neuplatnily, případně aby byly odmítnuty jako „ekonomicky nepřiměřené“. To může vést ke zhoršení podmínek pro důstojný život části obyvatel.

Omezení práv účastníků řízení a narušení základních principů práva

Z lidskoprávního hlediska novela oslabuje právo lidí bránit se proti rozhodnutím úřadů.

Za zvlášť problematické považují:

- proti rozhodnutím o největších stavbách (dálnice, dráhy, stavby pro hromadné bydlení) není možné podat řádný opravný prostředek u správního orgánu,
- přezkum závazných stanovisek je časově velmi omezený a v praxi může být nemožný,
- soudní ochrana se zužuje tím, že žalobu nebude možné dodatečně rozšířit,
- zásadním problémem je také oslabení závaznosti územních plánů. Stavební úřad bude moci povolit stavbu i v rozporu s nimi, na základě vágně formulovaných podmínek.

Vážení členové výboru, děkuji za zvážení těchto připomínek a za jejich případné zohlednění při projednávání novely. Výše uvedené **stručné shrnutí nejproblematictějších bodů doplňuji níže o podrobný rozbor**, který obsahuje též některé pozitivní body novely a nad její rámec i některá další doporučení.

V úctě

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(elektronicky podepsáno)

Rozdělovník

předseda a místopředsedové Hospodářského výboru

předsedkyně a místopředsedové Ústavně-právního výboru

předseda a místopředsedové Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj

Podrobný rozbor novely stavebního zákona (sněmovní tisk 67)
K č. j. KVOP-717/2026/S

Nedostatečná ochrana veřejných zájmů - obecně

Novela v masivní míře integruje agendy dotčených orgánů do státní stavební správy. Již v předchozích připomínkových řízeních jsem upozornil na to, že zvolená konstrukce může vést k ohrožení nestrannosti a nezávislosti dotčených orgánů a **nedostatečnému hájení příslušných veřejných zájmů**. Moje obavy přetrvávají i nadále.

Nežádoucí oslabení ochrany veřejných zájmů spatřuji především v těchto bodech:

- upřednostnění výstavby (tj. favorizace stavebníků) před ostatními zájmy - viz např. nová věta v § 1 odst. 3 *„znemožnit rozvoj sídel, (...) nebo nepovolit záměr lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními“*, v § 2 odst. 1 *„dotčené orgány (...) uplatňují nejmírnější prostředky, které jsou dostatečné k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu, a zvláště dbají zachování účelu tohoto zákona“*, v § 3 odst. 1 *„zmírnit své původní stanovisko (...) může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu.“*] atd.,
- fikce potvrzení přezkoumávaného závazného stanoviska, pokud o něm nadřízený dotčený orgán nerozhodne v zákonné lhůtě 30 dnů (§ 178 odst. 3),
- časové omezení přezkumu fiktivního vyjádření/závazného stanoviska – nové vyjádření/závazné stanovisko lze vydat pouze do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu v dané věci (§ 179 odst. 2). Zvláště alarmující je tato úprava v případě rozhodnutí, proti kterým není přípustné odvolání/rozklad (rozhodnutí vydaná jako první úkon v řízení, rozhodnutí Úřadu rozvoje území ČR), a nabývají tak právní moci již dnem doručení prvostupňového rozhodnutí stavebníkovi,
- zrušení propadné lhůty 30 dnů k podání žádosti o dodatečné povolení stavby (§ 255 odst. 1). Stávající konstrukce 30denní lhůty jako lhůty propadné byla jedním z nástrojů, který měl eliminovat černou výstavbu. Navrhovaná změna naopak vytváří ve spojení s dalšími změnami (omezení závaznosti územně plánovací dokumentace, omezení uplatnění požadavků na výstavbu,...) ideální podmínky pro černé stavebníky. To považuji za krajně nežádoucí,
- navrhovaný § 193 odst. 3 stanoví, že bude-li součástí záměru nadlimitní zdroj hluku, stavební úřad bude limity považovat za splněné, pokud stavebník prokáže, že provedl všechna opatření k jejich dosažení, která lze po něm rozumně požadovat, nebo pokud imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území. Pojem „rozumnost“ je zcela nejednoznačný a subjektivní a

zakládá prostor pro libovůli (na rozdíl od pojmu „rozumně dosažitelná míra“, který je definován v § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví). Totéž se týká posouzení, zda imise záměru odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území. Novela tak opouští princip „zákazu salámové metody“ hromadících se zdrojů hluku v území a naopak výslovně připouští jejich (v podstatě neomezenou) kumulaci.

Stejně tak v důvodové zprávě **postrádám podrobnější popis toho, jak navrhovatelé plánují tak významnou změnu prakticky provést.** Návrh vytváří „super úřady“, které budou odborníky nejen na stavební právo, ale i na všechny oblasti životního prostředí (vody, ovzduší, les, zemědělská půda, příroda a krajina, odpadové hospodářství,...), veřejné zdraví (především ochrana před hlukem) či památkovou péči. Myšlenka, že jeden úřad je odborníkem na vše a dokáže náležitě posoudit všechny aspekty záměru a v krátkém čase o něm rozhodnout, zní líbivě. Není však dle mého názoru uskutečnitelná v tak krátkém čase, se kterým návrh počítá. Důvodová zpráva předpokládá přesun zaměstnanců obcí a krajů, kteří dosud posuzovali veřejné zájmy z pozice dotčených orgánů, do úřadů rozvoje území. Neřeší však například to, že někteří zaměstnanci musejí na obcích a krajích zůstat, protože jim zůstává celá řada dalších kompetencí, nesouvisejících se stavebními záměry. Důvodová zpráva prakticky vůbec neřeší, jak zajistí odbornost stavebních úřadů (nebo přesun zaměstnanců) u specifických oblastí jako ochrana veřejného zdraví či veterinární péče.

I ze samotného návrhu zákona se mi jeví, že navrhovatelé nedomysleli všechny aspekty zamýšlené integrace. Namátkou:

- navrhovaný § 1a odst. 3 uvádí, že úřady rozvoje území posuzují veřejné zájmy v oblasti b) životního prostředí, e) zemědělství, lesnictví a ochrany zvířat, f) nerostného bohatství,... Návrh vůbec nereflektuje fakt, že zemědělský půdní fond, lesy i horniny jsou součástí životního prostředí (viz zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, na který návrh výslovně odkazuje). Už to vzbuzuje pochybnosti o tom, zda se na přípravě návrhu podíleli odborníci na ochranu životního prostředí,
- navrhovaný § 1a odst. 4 hovoří o tom, že stavební úřady vykonávají pravomoc dotčených orgánů podle jiných zákonů namísto těchto orgánů. Jednotlivé složkové předpisy zahrnují stavební úřady do systému vodoprávních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů ochrany ovzduší, apod. Stavební úřady se tak samy stávají dotčenými orgány. Návrh novely stavebního zákona je však za dotčené orgány nepovažuje,
- k návrhu změny zákona o ochraně ovzduší důvodová zpráva uvádí, že si krajské úřady zachovávají kompetenci vydávat povolení provozu stacionární zdrojů, pokud toto povolení nesouvisí s povolováním stavebního záměru. Z návrhu zákona ale plyne, že si krajské úřady zachovávají tuto kompetenci ve všech případech.

Důvodová zpráva tak není v souladu s návrhem zákona a není tedy zřejmé, co navrhovatelé zamýšleli,

- problematika posouzení hlukové zátěže je vysoce odborná a je nezbytné, aby se jí v případě integrace zabývaly odborně způsobilé osoby přinejmenším na úrovni odpovídající znalostem pracovníků orgánů ochrany veřejného zdraví.

Nedostatečná ochrana veřejných zájmů – památková péče

Ochrana kulturního dědictví patří k jedněm ze zásadních veřejných zájmů. Stát by měl kulturnímu dědictví poskytovat dostatečnou ochranu a k tomu by měl mít k dispozici i odpovídající právní nástroje.

Za problematické proto v předkládané novele považuji následující:

- dochází k výrazné liberalizaci povolování v památkových zónách, kdy udržovací práce, práce typu zateplení nebo umístění fotovoltaiky s výkonem do 100 kW budou ve volném režimu (§ 14 odst. 2 památkového zákona) bez možnosti jakékoliv právní regulace, což může vést k nevratným ztrátám hodnot, pro které byly památkové zóny prohlášeny,
- ochranná pásma se nově budou týkat jen nemovitých kulturních památek nebo nemovitých národních kulturních památek (§ 42 odst. 2 památkového zákona). Tato právní úprava znamená zrušení tzv. nárazníkových zón (buffer zón) stanovených za účelem ochrany památek zapsaných na Seznamu světového dědictví, což může vést k vyřazení některých statků ze Seznamu a u dalších hrozí jejich přearažení na Seznam ohrožených statků (In Danger List),
- zákon nově stanoví, že fotovoltaické panely na stavbě, která je v památkové rezervaci nebo památkové zóně, nejsou v rozporu se zájmy státní památkové péče (§ 144a odst. 3). Zařazení fotovoltaických panelů do zcela volného režimu bez jakékoliv právní regulace ze strany památkové péče považuji za krok, který ohrožuje kulturní dědictví v plošně chráněných územích.

Nedostatečná ochrana veřejných zájmů – přístupnost

Společně s mým zástupcem JUDr. Vítem Alexanderem Schormem se dlouhodobě zabýváme problematikou přístupnosti prostředí pro lidi se zdravotním postižením nebo jinak znevýhodněné. V praxi se totiž stále častěji objevují případy, kdy nejsou požadavky na přístupnost dostatečně chráněny ze strany stavebních úřadů, nebo je odborníky z praxe namítáno, že jsou požadavky předpisů z pohledu přístupnosti

nevhodně nastaveny. Za tímto účelem aktuálně shromažďuji i připomínky ke stávající normě ČSN 73 4001 – Přístupnost a bezbariérové užívání.¹

Za problematické proto v předkládané novele považuji následující:

- zcela nevhodné nastavení definice „přístupnosti“ v § 13 písm. d), kdy se původní množina dotčených osob (původně zahrnutých pod legislativní pojem „osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace“) významně a negativně zužuje na osoby se zdravotním postižením podle jiného právního předpisu. Tento předpis není novelou specifikován ani není zmíněn v důvodové zprávě. Upozorňuji, že není vhodné k tomuto využít předpisy v oblasti sociálního zabezpečení² či snad samotnou [Úmluvu o právech lidí se zdravotním postižením](#). Definice musí být nastavena pro účely přístupnosti prostředí ve stavebním právu tak, aby nemohla vyvolávat pochybnosti o tom, pro které skupiny osob se požadavky na přístupnost vztahují. Nově navrhovaná definice však tomuto požadavku neodpovídá, neboť opomíjí ty dotčené skupiny osob, pro které je zajištění přístupnosti rovněž zásadní (např. starší osoby, těhotné ženy, osoby doprovázející kočárek ...). Nevhodným krokem je z pohledu definice a možného budoucího výkladu i spojení přístupnosti se zajištěním pouze „nezbytného“ bezbariérového užívání, což je v přímém rozporu s Úmluvou,
- požadavky na výstavbu, kam jsou přes pojem Technické požadavky na stavby zahrnuty i požadavky na přístupnost, nemusí být dodrženy mimo jiné u změn dokončených staveb (§ 137 odst. 4), a to zřejmě ani za situace, kdy původní stavba těmto požadavkům nevyhovuje. Existuje tak vysoké riziko, že dojde ke zhoršení situace pro lidi se zdravotním postižením, přičemž základním principem technických požadavků na stavby má být to, že budou chránit veřejné zájmy, kvalitu stavby a samotného prostředí pro všechny. Nepovažuji za vhodné, abychom v 21. stolení zrychlovali výstavbu na úkor neuplatnění vybraných technických požadavků, včetně požadavků na přístupnost. Stejně tak je nevhodné vložení dalšího důvodu pro odklonění se od požadavků tam, kdy by „jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům“, které by uživatelům přineslo jejich dodržení. Tímto krokem stavíme stavební úřady do role posuzovatele toho, o kolik (a jestli vůbec) je právo každého jedince na důstojný život významnější než ekonomická stránka projektu. Požadavky technického charakteru přitom bude nutné bezezbytku dodržet v případech, kdy půjde o zcela novou výstavbu. I proto je nutné zachovat stávající pravidlo - technické

1 Blíže viz tisková zpráva ze dne 17. 10. 2025, dostupná pod odkazem [Vaše zkušenosti mohou zlepšit normu „Přístupnost a bezbariérové užívání“](#). Dejte nám o nich vědět!

2 Zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů.

požadavky se neuplatní pouze tehdy, existuje-li závažný územně technický a stavebně technický důvod nebo jiný veřejný zájem.

Omezení práv účastníků řízení

Z lidskoprávního hlediska je novela nevstřícná k právům osob na spravedlivý správní proces a na soudní ochranu práv. Uvedu příklady:

- přezkum závazného stanoviska dotčeného orgánu v takzvané samostatném přezkumu bude časově omezen (§ 179a). Tento přezkum je možný jen do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu ve věci samé. To v praxi může přezkum časově nejen omezit, ale někdy i doslova vyloučit (typicky: závazné stanovisko by bylo vydáno až v rámci odvolacího řízení a neprodleně poté by odvolací orgán rozhodl). Přitom je nutno mít na zřeteli, že sám stavební úřad (ani odvolací orgán) závazné stanovisko dotčeného orgánu věcně nezkontroluje, prostě z něj vychází. Účastníkovi řízení by zbýval soudní přezkum rozhodnutí,
- některé stavby, tzv. vyhrazené, povoluje v prvním stupni Úřad rozvoje území ČR (Úřad). Jde např. o dálnice, dráhy, nebo stavby pro hromadné bydlení. Proti rozhodnutí Úřadu však nebude přípustný rozklad (§ 32 odst. 2). Účastníkovi tak k obraně zbývá jen podání správní žaloby. Nadřízený úřad sice může pravomocné rozhodnutí přezkoumat, ne však na základě žádosti účastníka, nýbrž jen z moci úřední. Vezmu-li v potaz náročnost povolování vyhrazených staveb a vyšší míru jejich vlivu na práva dotčených osob (často jde o řízení s velkým počtem účastníků), vidím ve vyloučení řádného opravného prostředku (tj. rozkladu) zvlášť závažné omezení práv účastníků,
- žalobce nebude moci rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body (vypouští se druhý odstavec § 306). Dosavadní právní úprava však toto pravidlo zavedla, aby účastník řízení mohl opravdu účinně hájit svá práva negativně dotčená rozhodnutím stavebního úřadu. Tuto úpravu navrhuji zachovat. Ostatně mám za to, že ochranu práv jiných osob či veřejného zájmu (podmínky pro zamítnutí i důvodné žaloby) by více než dostatečně pokrylo nově navrhované znění § 309 odst. 7,
- přínos nevidím ani v zavedení pravidla v § 144c odst. 3, podle kterého k dodržení požadavků na ochranu pohody bydlení lze využít (kromě uložení podmínek nebo zmírňujících opatření) také tzv. kompenzační opatření. Je tedy zřejmé, že nelze nepovolit záměr, pokud k ochraně pohody bydlení postačí stanovit například kompenzaci. Už ale nejsou jasná bližší pravidla pro stanovení kompenzace (např. její formu),
- návrh změny zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny omezuje účastenství veřejnosti v řízeních pouze na právnické osoby soukromého práva, které existují alespoň tři roky, nebo které podporuje svými podpisy nejméně 200

osob. S takovým zúžením účasti veřejnosti nesouhlasím, neboť jde proti obecnému trendu zapojování dotčené veřejnosti do rozhodování o záležitostech, které se týkají životního prostředí. Jde sice o sjednocení přístupu k účasti veřejnosti v řízeních, jak píše důvodová zpráva, ale špatným směrem (další omezení účasti).

Popření základních pilířů stavebního práva

- jednou ze základních zásad veřejného stavebního práva je závaznost územně plánovací dokumentace pro rozhodování v území. Novela zákona tuto téměř 50 let platnou zásadu popírá, resp. relativizuje. V ustanovení § 193 odst. 2 stanoví podmínky, za kterých může stavební úřad povolit záměr odchylně/v rozporu s územně plánovací dokumentací. Podmínky jsou formulovány velmi obecně a nevytváří tak předvídatelný právní rámec pro odchýlení se od územně plánovací dokumentace. Novela zákona tím fakticky vytváří podmínky pro zneužití daného ustanovení. Územně plánovací dokumentace je základním rozvojovým dokumentem územně samosprávného celku, jehož výsledná podoba je kompromisem o uspořádání a rozvoji území mezi samosprávou, vlastníky nemovitostí a subjekty, které chrání veřejné zájmy včetně spolků. Z uvedeného důvodu je nezbytné zachovat princip povolení jen takových záměrů, které jsou v souladu s tímto rozvojovým dokumentem,
- zcela nežádoucí je, aby stavební úřad posuzoval splnění podmínek povolení záměru ke dni podání žádosti a ne ke dni svého rozhodnutí (§ 193 odst. 7). Uvedené zcela popírá jednu ze základních zásad správního procesu, která správní orgán zavazuje k rozhodování v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, tj. předpisy účinnými ke dni rozhodování,
- byť ustanovení § 311 není přímo předmětem novely, doporučuji v něm výslovně zakotvit přímý odkaz na podpůrnou aplikaci správního řádu, např. tohoto znění: *„Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak“*. Uvedené doporučuji z důvodu odstranění případných výkladových nejasností. Dodávám, že uvedený přímý odkaz obsahoval také § 192 zákona č. 183/2006 Sb.

Vybrané přínosy novely

Oceňuji některé návrhy, které novela přináší. Vybral jsem zejména následující:

- rozšiřuje se obsah předběžné informace, kterou stavební úřad poskytuje stavebníkům předtím, než požádají o samotné povolení stavby (§ 174). Tím se vytváří předpoklady, aby hned na první pokus podali kvalitní a úspěšnou žádost,
- stanoví se, že stavební úřad, který nemůže žádosti o povolení stavby vyhovět, o tom nejprve vyrozumí stavebníka (§ 194). Tím mu dá možnost, aby např. svou

žádost upravit a povolení stavby obdržel. Vítám tuto změnu – posiluje se jí spolupráce mezi stavebníkem a stavebním úřadem,

- stanoví se, že v případě rozporu mezi povolením stavby a projektovou dokumentací má přednost právě projektová dokumentace (§ 197 odst. 2). Toto pravidlo odstraňuje letitou nejasnost, s níž se praxe potýkala, a sice, jakým dokumentem se v případě rozporu řídit.

Další problémy stavebního zákona nad rámec projednávané novely

Rád bych upozornil i na další problémy, které jsem detekoval při své činnosti a které může odstranit novelizace stavebního zákona. Jedná se o oblast související s odstraňováním azbestu ze staveb, kdy je mým cílem zajistit dostatečnou ochranu zdraví občanů.

- od 1. 1. 2026 novela zákona o ochraně veřejného zdraví zavádí povinnost hlásit práce s azbestem předem krajské hygienické stanici. Aktuálně tak v některých případech existuje duplicita úředních procesů, protože i stavební zákon vyžaduje k odstranění stavby s azbestem (nebo její části) povolení stavebního úřadu (§ 247 odst. 1). To znamená povinnost občanů projednat práce s azbestem souběžně u dvou úřadů – u hygienické stanice, ale i u stavebního úřadu. Vzhledem k nové úpravě na úseku ochrany veřejného zdraví je vhodné zvážit omezení duplicitních úředních procesů zrušením textu „nebo obsahuje azbest“ z § 247 odst. 1,
- v případě výše uvedené úpravy § 247 odst. 1 bude vhodné současně zdůraznit povinnost řídit se při pracích s azbestem zvláštními předpisy (s odkazem zejména na § 41 zákona č. 258/2000 Sb. a § 21 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., které se vztahují na všechny stavebníky), a to výslovným doplněním této povinnosti do povinností stavebníka (§ 160) i do povinností zhotovitele (§ 163),
- je vhodné zvážit změnu názvu přílohy č. 1 z „Drobné stavby“ na „Drobné záměry“. Stavební zákon stanoví povinnost zajistit při provádění drobných staveb uvedených v této příloze stavební dozor. Současný název přílohy však přináší nejasnosti, neboť příloha za drobné stavby označuje nejen stavby, ale i údržbu staveb, která již stavbou není. V důsledku toho vzniká povinnost zajišťovat stavební dozor i při provádění pouhé údržby (tedy činností, které nejsou stavbou ve smyslu § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1). To představuje nepřiměřenou administrativní a finanční zátěž stavebníků. Navrhovaná změna umožní jednoznačné rozlišení mezi drobnými stavbami a údržbou jako samostatnou kategorií záměrů. Povinnost zajištění stavebního dozoru se tak bude vztahovat výhradně na provádění drobných staveb, nikoli na provádění jejich údržby.

