



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

MOBILNÍ DOMY

**Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR
k umisťování, povolování a užívání mobilních domů – výrobků plnících funkci
stavby užívaných k bydlení, rekreaci nebo jako kanceláře, sklady apod.**



A. ÚVOD

Pojmem „mobilní dům“ (mobilheim, mobilhome) je obecně označován „dům“ umožňující transport z místa na místo. „Mobilní dům“ je nejčastěji užíván k rekreaci nebo k bydlení, ale lze jej využít i pro podnikatelskou činnost (prodejní stánek, kancelář, sklad atd.).

Ne každý „mobilní dům“ lze však považovat za stavbu, resp. výrobek plnící funkci stavby, ve smyslu stavebního zákona. Řada „mobilních domů“ je vyráběna podle technických norem pro obytná vozidla pro volný čas (např. ČSN EN 1949, ČSN EN 1647+A1), a proto je nelze považovat za stavby ve smyslu stavebního zákona, ale za „mobilní domy“, které jsou vozidly z pohledu zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb.

Předkládaná metodická pomůcka se věnuje výhradně mobilním domům naplňujícím definici stavby ve smyslu stavebního zákona, nikoli mobilním domům, které jsou vozidly z pohledu silničního zákona.

B. PRÁVNÍ ÚPRAVA

Na problematiku mobilních domů, které jsou stavbami, resp. výrobky plnícími funkci stavby, se vztahuje řada právních předpisů, zejména:

- **zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- **vyhláška č. 268/2009 Sb.**, o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů,
- **vyhláška č. 501/2006 Sb.**, o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- **vyhláška č. 398/2009 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů,
- **nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy),
- **zákon č. 22/1997 Sb.**, o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- **zákon č. 133/1985 Sb.**, o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- **vyhláška č. 460/2021 Sb.**, vyhláška o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva,
- další právní předpisy v gesci jiných resortů, chránící veřejné zájmy, a to ve vazbě na konkrétní účel užívání mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby.

Do výše uvedeného právního rámce **patří též České technické normy**, pokud je učinily závaznými právní předpisy (normy mají podle § 4 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dobrovolný charakter; závaznými se stávají tehdy, pokud je závaznými učiní právní předpisy, nebo se strana zaváže smlouvou na práci provést podle norem anebo bylo učiněno prohlášení o shodě).



C. POJMY „STAVBA“, „VÝROBEK PLNÍCÍ FUNKCI STAVBY“, „VÝROBEK“

C.1. Definice pojmů „stavba“, „výrodek plnící funkci stavby“, „výrodek“

Stavbou se dle § 2 odst. 3 stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Výrodek plnící funkci stavby se dle stavebního zákona považuje za stavbu (§ 2 odst. 3 stavebního zákona).

Výrobek je podle § 2 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakákoliv věc, která byla vyrobena, vytěžena nebo jinak získána bez ohledu na stupeň jejího zpracování a je určena k uvedení na trh jako nová nebo použitá.

C.2. Rozdíl mezi stavbou a výrobkem plnícím funkci stavby

Rozdíl mezi stavbou a výrobkem plnícím funkci stavby je v místě jejich vzniku. Stavba vzniká na staveništi (z jednotlivých výrobků). Stavbu provádí zhotovitel (stavební podnikatel) nebo stavebník v případě provádění stavby svépomocí, a to podle dokumentace nebo projektové dokumentace. Za správnost dokumentace nebo projektové dokumentace je zodpovědný její zpracovatel nebo projektant. Za provádění stavby je zodpovědný zhotovitel (stavební podnikatel), nebo stavebník a stavební dozor v případě provádění stavby svépomocí. Výrodek vzniká u výrobce (ve výrobním závodě) a jeho výsledné vlastnosti garantuje výrobce. Nicméně nejen v případě stavby, ale též v případě výrobku plnícího funkci stavby, musí být splněny obecné požadavky na výstavbu, tj. obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb. Není přípustné, aby např. na rodinný dům, který vzniká na staveništi, byly kladeny jiné (vyšší) požadavky, než na rodinný dům dodaný výrobcem jako hotový výrobek (výrodek plnící funkci stavby – rodinného domu).

Podle ustálené judikatury (Např. NSS 4 As 78/2016-26, KS v Hradci Králové č. j. 30 A 60/2020-55, NSS 9 As 342/2016 – 21) je nejpodstatnějším charakteristickým znakem výrobku plnícího funkci stavby (a ostatně i stavby samotné) primárně jeho účel a sekundárně skutečnost, že jde o výrobek umístěný na určitém místě trvale nebo dlouhodobě.

- Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 5. 2016, čj. 4 As 78/2016-26 uvedl: „*Nejvyšší správní soud považuje za potřebné předně poznamenat, že stavba – stavební dílo – ke svému vzniku vyžaduje naplnění alespoň některých definičních znaků. (...) Jedná se o:*
- Účast lidského činitele (přítomnost člověka) při „procesu stavění“ – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl [stavebním dílem, tedy stavbou, tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé „nahromadění“ (složení) stavebního materiálu na určitém místě apod.]*
 - Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.*
 - Použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku [touto technologií lze v tomto případě bez rozlišení, zda jde v konkrétním případě o stavební nebo montážní technologii nebo o od sebe neoddělitelnou kombinaci obou (viz poznámka výše), jen velmi obecně a jistě zjednodušeně vyjádřeno rozumět „soubor určitých znalostí a dovedností (postupů) nutných ke vzniku stavebního díla“]. Nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti, odborné postupy) třeba nebyly [...].*



- d) *Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude toto dílo po svém dokončení sloužit) [pozn.: lze konstatovat, jak uvedeno již výše, že právě účelem užívání (tj. účelem, pro který je určeno) se bude stavební dílo lišit od jiných „děl“, která jinak budou vykazovat shodně všechny ostatní znaky stavebního díla].*
- e) *Stavební pozemek (resp. nejobecněji vyjádřeno jakékoliv místo, na němž bude stavba prováděna, umístěna), když stavba může být v zásadě umístěna buď „přímo“ na pozemku, nebo s ním musí být alespoň „zprostředkovaně“ (nepřímo) spojena (např. posed umístěný v koruně stromu apod.).“*

Jestliže je podle § 2 odst. 3 stavebního zákona výrobek plnící funkci stavby považován za stavbu, musí též splňovat definiční znaky stavby, přitom není z hlediska stavebního zákona rozhodné, zda byl výrobek plnící funkci stavby zhotovený výrobcem dopraven na místo, kde bude užíván, jako celek a tam pouze „osazen“, nebo zda jsou na místo dopraveny jednotlivé díly výrobku (výrobek je zpravidla kvůli přepravě dodáván nesmontovaný), které jsou smontovány až přímo na staveništi. Je nesporné, že na výrobek, který má plnit funkci stavby, musí být uplatňovány shodné požadavky jako na stavbu, a to jak z hlediska jeho umístění na pozemku, tak z hlediska splnění technických požadavků. Výsledné vlastnosti výrobku plnícího funkci stavby garantuje výrobce.

Ze soudní judikatury lze k pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ uvést např.:

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, čj. 9 As 342/2016-21: *„Za stavbu se dle citovaného ustanovení považují i výrobky, které svým účelem, k němuž mají být užívány, plní funkce, které by jinak plnily stavby vzniklé stavební či montážní technologií. Určující je účel, k němuž mají tyto výrobky sloužit. Jak uvádí komentář, jedním z příkladů výrobků plnících funkci stavby „jsou ‚zahradní domky‘, které si stavebníci jako zkompletovaný celek zhotovený u výrobce zakoupí, aby jej jako takový umístili na konkrétním pozemku a následně užívali jako ‚klasickou‘ stavbu vzniklou stavební činností. Obdobným příkladem jsou tzv. mobilní domy. V okamžiku, kdy tento výrobek ztratí svoji mobilitu, tj. pokud by bylo záměrem jeho majitele osadit jej na pozemek s tím, že má začít plnit jako svůj základní účel funkci stavby (např. pro bydlení či rekreaci), pak takový výrobek plně podléhá povolovacím režimům dle stavebního zákona.“*
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 3. 2016, č. j. 31 A 15/2014–46: *„Soud tedy jednoznačně shledává, že tento objekt, jako celek, není mobilní, nelze ho přemísťovat po pozemních komunikacích, a při pokusu o jeho přemístění by bezpochyby došlo k jeho destrukci (viz zejména jeho „položení“ na betonových patkách umístěných částečně na již dříve realizovaných betonových základech, tak také napojení na inženýrské sítě – zejm. napojení odpadů z WC a koupelny). Dle názoru zdejšího soudu je navíc zcela zřejmé (a to z funkčnosti zařízení celé stavby), že objekt slouží k užívání osobami, a to k rekreaci či občasnému odpočinku.“*

C.3. Vazba pojmu „výrobek“ dle zákona o technických požadavcích na výrobky a pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ dle stavebního zákona

„Výrobek plnící funkci stavby“ je pojmem stavebního zákona. Jedná se o specifický druh výrobku, který plní takovou funkci, jakou obvykle plní stavba (tj. stavba ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona) a musí splňovat definiční znaky stavby (viz bod C.2.). To, zda se jedná o stavbu, resp. výrobek plnící funkci stavby, je vždy předmětem konkrétního posouzení stavebního úřadu.

Zákon 22/1997 Sb., neřeší regulaci výrobků z pohledu jejich užití jako staveb, nýbrž pouze z pohledu stanovování technických požadavků na výrobky, které by mohly ve zvýšené míře ohrozit zdraví nebo bezpečnost osob, majetek nebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, dále z pohledu práv a povinností osob, které uvádějí na trh nebo distribuují, popřípadě uvádějí do provozu výrobky, které



by mohly ve zvýšené míře ohrozit oprávněný zájem. Tímto právním předpisem je regulována naprosto odlišná část práva, než kterou reguluje stavební zákon, proto nelze oba zákony směřovat, neboť jejich oblast zájmu je zcela rozdílná.

Příkladem výrobku plnícího funkci stavby může být zahradní domek, který si stavebník zakoupí u výrobce jako zhotovený zkompletovaný celek (ve smontovaném nebo nesmontovaném stavu) a umístí na konkrétním pozemku, přičemž jej následně užívá jako klasickou stavbu vzniklou stavební činností, nebo mobilní dům, který v okamžiku osazení na pozemku ztratí svou mobilitu a začne plnit funkci stavby s konkrétním účelem využití.

D. UMÍSTĚNÍ, PROVEDENÍ A KOLAUDACE MOBILNÍHO DOMU – VÝROBKU PLNÍCÍHO FUNKCI STAVBY

Mobilní dům jako stavba, která vzniká u výrobce, jenž současně garantuje jeho vlastnosti, je považován za výrobek plnící funkci stavby (§ 2 odst. 3 stavebního zákona).

D.1. Umístění mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby

Podle § 76 odst. 1 stavebního zákona lze umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

Výjimky z tohoto pravidla, tj. stavební záměry, které nevyžadují vydání územního rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, jsou uvedeny v § 79 odst. 2 stavebního zákona. Toto ustanovení se však nevztahuje na záměry, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (§ 79 odst. 3 stavebního zákona).

Pokud stavba mobilního domu splňuje všechny parametry a podmínky uvedené v § 79 odst. 2 a § 79 odst. 3 stavebního zákona, pak nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Ostatní mobilní domy vyžadují umístění, tj. rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 stavebního zákona) nebo územní souhlas (§ 96 stavebního zákona) anebo veřejnoprávní smlouvu (§ 78a stavebního zákona).

Územní rozhodnutí se nevydává v případě, že má být mobilní dům umístěn v území, pro které je vydán regulační plán, který v řešené ploše stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání mobilního domu, tj. v rozsahu nahrazujícím územní rozhodnutí.

D.2. Provedení mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby

Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se stavební povolení vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li stavební zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

Výjimky z tohoto pravidla, tj. stavební záměry, které nevyžadují vydání stavebního povolení, jsou uvedeny v § 103 (taxativní výčet stavebních záměrů nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení) a v § 104 (taxativní výčet stavebních záměrů, u kterých postačí ohlášení ohlášení) stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že výrobek plnící funkci stavby vzniká u výrobce, který garantuje jeho vlastnosti, jsou **výrobky plnící funkci stavby** zařazeny v taxativním výčtu staveb, které **nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu**, konkrétně v § 103 odst. 1 písm. e) bod 16 stavebního



zákona: „*Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně.*“.

Mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, nevyžaduje podle § 103 odst. 1 písm. e) bod 16 stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

D.3. Kolaudace mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby

Výčet dokončených staveb, které vyžadují kolaudaci (kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí), stanoví § 119 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení vyžadují kolaudaci stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavba, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu, nebo pokud stavba vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se současně o stavbu veřejné infrastruktury, stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, změnu stavby, která je kulturní památkou, nebo vodní dílo podle § 15a odst. 3 vodního zákona,

Na mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, který je uveden v § 103 odst. 1 písm. e) bod 16 stavebního zákona, se povinnost kolaudace nevztahuje.

D.4. Posuzování mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby

Z výše uvedeného vyplývá, že mobilní dům jako **výrobek plnící funkci stavby vyžaduje pouze umístění** (územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvu nebo územní souhlas), nestanoví-li zákon jinak. Pro určení konkrétního postupu stavebního úřadu je rozhodný účel využití výrobku plnícího funkci stavby a způsob využití pozemku, na kterém má být výrobek plnící funkci stavby umístěn.

Základní formou umístění stavby je územní rozhodnutí, které vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení (§ 84 až 94i stavebního zákona) nebo zjednodušeného územního řízení (§ 95 stavebního zákona).

Místo územního rozhodnutí lze ve smyslu ustanovení § 96 stavebního zákona vydat územní souhlas, ovšem za předpokladu, že **záměr je v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Územní rozhodnutí o umístění stavby lze nahradit veřejnoprávní smlouvou (§ 78a stavebního zákona), s výjimkou záměru, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

Při umísťování mobilního domu, tj. výrobku plnícího funkci stavby, stavební úřad vždy posuzuje (bez ohledu na formu umístění), zda je záměr žadatele **v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací**; s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území; s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území; s **požadavky stavebního zákona** a jeho **prováděcích právních předpisů**, zejména s obecnými požadavky na využívání území; s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu; s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (§ 90 stavebního zákona).

Vzhledem k tomu, že výrobek plnící funkci stavby stavebník realizuje pouze na základě územního posouzení, musí stavební úřad už při jeho umísťování posoudit také ty požadavky prováděcích



právních předpisů, které se u jiných staveb posuzují až ve fázi povolování provádění a kolaudaci (povolování užívání). Pokud má stavební úřad podle § 90 stavebního zákona posoudit soulad s požadavky prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu, nemůže se omezit pouze na posuzování souladu s obecnými požadavky na využívání území. To znamená, že kromě **vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, musí stavební úřad posoudit soulad s dalšími prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, a to s **vyhláškou č. 268/2009 Sb.**, o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a dále s **vyhláškou č. 398/2009 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Na území hlavního města Prahy je třeba respektovat **nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.

Výše uvedené vyhlášky a nařízení obsahují **možnosti odchýlného řešení nebo udělení výjimky** v jednotlivých odůvodněných případech z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby (např. § 2 a § 54 vyhlášky č. 268/2009 Sb.).

Pokud se jedná o výrobek plnící funkci stavby, tedy o stavbu, která ve smyslu § 103 odst. 1 písm. e) bod 16 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení, dokládá stavebník k žádosti o její umístění doklad podle zvláštního právního předpisu prokazující shodu vlastností výrobku s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce či dovozce, popřípadě další doklad, z něhož lze ověřit dodržení požadavků na stavby, tj. například odpovídající certifikaci podle zákona č. 22/1997 Sb., prokazující, že deklarovaný určitý druh použitého výrobku splňuje všechny předepsané požadavky.

Oblast posouzení shody s technickými požadavky ve všech nařízeních, která se na něj vztahují, se osvědčuje vydáním prohlášení o shodě a umístěním označení shody na výrobek (až na výjimky jde o písmena „CE“). Vydávání certifikátů autorizovanou či akreditovanou osobou pro využití při posuzování shody spadá do gesce Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), které je kromě jiného, ústředním orgánem státní správy pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví a je gestorem zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon také upravuje způsob stanovování technických požadavků na výrobky a také práva a povinnosti osob, které uvádějí na trh, distribuují nebo uvádějí do provozu výrobky.

Technická dokumentace obsahuje informace o konstrukci výrobku a o jeho výrobci a fungování. Dále musí obsahovat veškeré skutečnosti, které prokazují soulad výrobku s platnými požadavky. Technická dokumentace musí prokazovat, že výrobek splňuje základní požadavky, a je tudíž odůvodněním a podkladem pro EU prohlášení o shodě. Dokumentace je nutná k opatření výrobku označením CE.

Stavby mobilních domů jako výrobků plnících funkci stavby se tedy realizují na základě územního rozhodnutí v právní moci nebo účinné veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, popřípadě vydaného územního souhlasu. Mobilní domy se nekolaudují; po umístění/osazení mobilního domu na pozemku, může být mobilní dům užíván.

Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, se do katastru nemovitostí zapisují budovy spojené se zemí pevným základem. Na základě výše uvedeného se stavby mobilních domů, které nejsou osazeny na základovou konstrukci, do katastru nemovitostí nezapisují.



E. PŘÍKLADY MOBILNÍCH DOMŮ NEVYŽADUJÍCÍCH POSOUZENÍ PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jedná se o mobilní domy, které splňují všechny parametry a podmínky uvedené v § 79 odst. 2 a § 79 odst. 3 stavebního zákona (viz. Bod D.1.), např. o mobilní domy, které splňují parametry uvedené v § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona:

„Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.“

a současně pro ně není vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

V praxi se může jednat např. o sklady zahradního nábytku apod. Zde je třeba zdůraznit, že pokud stavba nevyžaduje posouzení z hlediska stavebního zákona, je nutno mít na paměti, že existují další veřejné zájmy, chráněné jinými právními předpisy, které mohou být dotčeny, a je třeba dodržet zákonné požadavky vyplývající z této ochrany. Jako příklad lze uvést zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. V souladu s ustanovením § 139 odst. 2 uvedeného zákona stanoví prováděcí právní předpis kritéria a charakteristiku stavby pro její zařazení do kategorie ve vazbě mimo jiné i na požadavek zpracování požárně bezpečnostního řešení staveb. Tímto prováděcím předpisem je vyhláška č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva.

Nejčastějším způsobem užívání mobilních domů v České republice je užívání k rekreačním účelům.

Z pohledu stavebního zákona lze za stavbu pro rekreaci považovat:

- **stavbu pro rodinnou rekreaci** (definovanou v § 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: „stavbou pro rodinnou rekreaci se pro účely této vyhlášky rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“) nebo
- **stavby pro kempy a skupiny chat nebo bungalovů určené pro přechodné ubytování**, tj. stavbu některých tzv. ostatních ubytovacích zařízení (definovaných v § 2 písm. c) bodu 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.: „ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování“).

Na každou skupinu uvedených staveb pro rekreaci jsou kladeny jiné technické požadavky stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb. nebo nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (uplatňuje se pouze na území hl. m. Prahy), což vyplývá z rozdílného účelu užívání těchto staveb.

F. ZMĚNA STAVBY MOBILNÍHO DOMU

Pokud dochází u mobilního domu k dodatečným změnám, např. k zateplení, změně velikosti nebo provedení nových stavebních otvorů, změnám technického zařízení, nástavbě nebo přístavbě, nelze takový mobilní dům nadále považovat za výrobek plnící funkci stavby, jehož vlastnosti garantuje výrobce. Mobilní dům s dodatečnými změnami je ve smyslu stavebního zákona považován za stavbu.



Formy umístění, povolení provedení a případné kolaudace takové stavby se odvíjí od konkrétních navrhovaných změn mobilního domu včetně navrhovaného účelu využití, k jejichž posouzení je příslušný stavební úřad.

G. ZÁVĚR

Stavby mobilních domů mohou být užívány k různým účelům, na pozemcích s různým způsobem využití a v různých územích, což má za následek skutečnost, že k povolení mobilních domů mohou být využity různé postupy podle stavebního zákona. Vždy záleží na konkrétním záměru umístěném na konkrétním pozemku v konkrétním území, k jehož posouzení je příslušný stavební úřad.