



MOBILNÍ DOMY

Povolování a kolaudace 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“ umístěný dočasně nebo trvale na konkrétním pozemku 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 domovy“, které jsou vozidly z pohledu zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

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:

- a) **zákon č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- b) **vyhláška č. 146/2024 Sb.**, o požadavcích na výstavbu,
- c) **nařízení statutárního města Brna č. 14/2024**, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy),
- d) **nařízení statutárního města Ostravy č. 17/2024**, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Ostravě (ostravské stavební předpisy),
- e) **nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024**, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy),
- f) **zákon č. 22/1997 Sb.**, o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- g) **zákon č. 133/1985 Sb.**, o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- h) **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 provést práci podle norem anebo bylo učiněno prohlášení o shodě).

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

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

Stavbou se dle § 5 odst. 1 stavebního zákona rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě.

Výrobek plnící funkci stavby se dle stavebního zákona považuje za stavbu (§ 5 odst. 1 stavebního zákona).

Výrobkem je podle § 2 písm. a) 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 stavebních 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. Výrobek 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 požadavky na výstavbu. 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 (výrobek plnící funkci stavby – funkci 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:
- a) 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.]
 - b) Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.
 - c) 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 § 5 odst. 1 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 zkompleťovaný 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 § 5 odst. 1 stavebního zákona) a současně 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 zkompleťovaný 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. POVOLENÍ, PROVEDENÍ A KOLAUDACE MOBILNÍHO DOMU – VÝROBKU PLNÍCIHO FUNKCI STAVBY

Mobilní dům, který vzniká u výrobce, jenž současně garantuje jeho vlastnosti, a který v okamžiku osazení na pozemku ztratí svou mobilitu a začne plnit funkci stavby s konkrétním účelem využití, je považován za výrobek plnící funkci stavby (§ 5 odst. 1 stavebního zákona).

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

Podle § 171 stavebního zákona vyžaduje každá stavba povolení s výjimkou drobných staveb, které jsou uvedeny v příloze č. 1 ke stavebnímu zákonu [§ 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona], Příloha č. 1 ke stavebnímu zákonu obsahuje v odstavci 1 taxativní výčet staveb nebo zařízení a jejich údržby, které jsou považovány za drobné stavby, např.:

1. stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, [odstavec 1 písm. a) bod 1 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu],
2. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, [odstavec 1 písm. a) bod 2 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu],

Znění od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

2. „skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,“

3. stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, [odstavec 1 písm. a) bod 3 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu],



4. stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umísťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, [odstavec 1 písm. a) bod 4, přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu],

.....

9. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení, [odstavec 1 písm. a) bod 9 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu],

.....

27. zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy o celkové zastavěné ploše všech staveb do 55 m², s výjimkou hygienického zařízení, bez podsklepení, s nejvýše jedním nadzemním podlažím, [odstavec 1 písm. a) bod 27 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu].

Ve druhém odstavci obsahuje příloha č. 1 ke stavebnímu zákonu taxativní výčet staveb, které se za drobné stavby nepovažují; jsou to

- a) stavby pro bydlení,
- b) stavby pro rodinnou rekreaci s výjimkou stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodu 4,
- c) stavby garáží,
- d) trafostanice,

Znění od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

- d) „trafostanice, pokud nejsou výrobkem plnícím funkci stavby,“

- e) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin,
- f) stavby pro civilní obranu a požární ochranu,
- g) stavby uranového průmyslu a stavby v areálu jaderného zařízení,

Znění od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

- g) „stavby uranového průmyslu a stavby jaderného zařízení s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. d) až f),“

- h) sklady a skládky nebezpečných odpadů,
- i) stavby vodních děl s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12,

Znění od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

- i) „stavby vodních děl s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12 a odstavce 1 písm. d) až f),“

- j) výměna vedení a sítí technické infrastruktury, nejde-li o výměnu sítí technické infrastruktury podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12,



- k) důlní díla a důlní stavby pod povrchem, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- l) záměry EIA.

Mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, který je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, nevyžaduje povolení podle stavebního zákona. V ostatních případech je povolení vyžadováno (§ 171 stavebního zákona).

Formulář žádosti o povolení stavby nebo zařízení je stanoven v příloze č. 3 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.

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

Jak už bylo uvedeno v bodě C.2 této metodické pomůcky, mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, vzniká u výrobce (ve výrobním závodě). Jeho výsledné vlastnosti garantuje výrobce, 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.

Mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, musí splňovat stejné požadavky na výstavbu jako stavba, jejíž účel má výrobek plnit. Musí na něj být uplatňovány shodné požadavky jak z hlediska jeho umístění na pozemku, tak z hlediska splnění technických požadavků, jako na stavbu. Tato zásada dopadá na všechny mobilní domy – výrobky plnící funkci stavby, tj. také na ty, které mají charakter drobné stavby a nevyžadují povolení.

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

Stavební zákon obsahuje v § 230 odst. 1 základní pravidlo, podle kterého stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Toto pravidlo se, až na výjimky, neuplatní u jednoduchých staveb, které jsou uvedeny v příloze č. 2 ke stavebnímu zákonu. Těmito výjimkami, tj. jednoduchými stavbami, které se kolaudují, jsou podle § 230 odst. 2 stavebního zákona stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu.



Jednoduché stavby, které vyžadují kolaudaci:

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží [odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu],
- podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury [odst. 1 písm. b) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu],
- stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m [odst. 1 písm. c) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu],
- stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled [odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu].

Na mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, který je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, nebo jednoduchou stavbou podle přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu, se povinnost kolaudace nevztahuje.

Formulář žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je stanoven v příloze č. 10 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.

Změna textu od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

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

Stavební zákon obsahuje v § 230 odst. 1 základní pravidlo, podle kterého stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Toto pravidlo se neuplatní u jednoduchých staveb, které jsou uvedeny v příloze č. 2 ke stavebnímu zákonu, s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci (§ 230 odst. 2 stavebního zákona).

Z ustanovení § 230 odst. 1 a 2 stavebního zákona vyplývá, že mobilní dům, který má být užíván k bydlení nebo rodinné rekreaci, se kolauduje, a to i v případě, že má charakter jednoduché stavby.

Na mobilní dům, tj. výrobek plnící funkci stavby, který je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, nebo jednoduchou stavbou podle přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, se povinnost kolaudace nevztahuje.

Formulář žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je stanoven v příloze č. 10 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.



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

Z výše uvedeného vyplývá, že mobilní dům jako **výrobek plnící funkci stavby vyžaduje povolení vždy; výjimku tvoří pouze ty mobilní domy, které mají charakter drobné stavby podle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu (§ 171 stavebního zákona).**

Při povolování mobilního domu, tj. výrobku plnícího funkci stavby, stavební úřad vždy posuzuje, zda je záměr žadatele **v souladu s**

- a) **územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území;** s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán;
- b) **požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů;**
- c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu;
- e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Ad a)

Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území (§ 73 odst. 2 stavebního zákona); tzn. že soulad s územně plánovací dokumentací u mobilního domu (výrobku plnícího funkci stavby), který vyžaduje povolení, posuzuje v řízení stavební úřad. Nicméně podmínka souladu s územně plánovací dokumentací se vztahuje také na drobné stavby, neboť § 73 odst. 2 stavebního zákona výslovně stanoví, že drobné stavby, které nevyžadují povolení stavebního úřadu, lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

Další zásady pro umísťování staveb jsou stanoveny v § 143 a 144 stavebního zákona a v jeho prováděcích právních předpisech, tj. v/ve

- vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu,
- nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy),
- nařízení statutárního města Ostravy č. 17/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Ostravě (ostravské stavební předpisy).

Např. dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona, se stavby umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.



Ad b)

Požadavky na výstavbu jsou definovány v § 137 odst. 1 stavebního zákona jako souhrnný pojem zahrnující požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby. Požadavky na výstavbu následně upravují ustanovení § 138 až 151 stavebního zákona, v nichž jsou zakotvena pro všechny tři kategorie požadavků na výstavbu základní hmotněprávní pravidla, která jsou dále rozvedena v jeho prováděcích právních předpisech (ve vyhlášce o požadavcích na výstavbu, v brněnských stavebních předpisech, v ostravských stavebních předpisech) a dalších právních předpisech, např. v zákoně č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve vyhlášce č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nebo v zákoně č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Požadavky na výstavbu se uplatní rovněž u změny dokončené stavby, a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem nevylučují (§ 137 odst. 4 stavebního zákona).

Výše uvedené vyhlášky a nařízení obsahují možnosti odchylky a jiného technického řešení (např. § 93 a 94 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o technických požadavcích na výstavbu) 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 neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby (např. § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o technických požadavcích na výstavbu).

Pokud je k realizaci záměru (mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby) nezbytná výjimka z požadavků na výstavbu, je žádost o výjimku součástí žádosti o povolení (§ 228 stavebního zákona). Stavební úřad je oprávněn povolit výjimku pouze v případě, kdy udělení výjimky bude řádně odůvodněno. Dalším předpokladem pro udělení výjimky je výslovné umožnění udělení výjimky z konkrétních požadavků na výstavbu zákonem nebo prováděcím právním předpisem. Na udělení výjimky není právní nárok, a proto může stavební úřad v případě nedostatečného odůvodnění žádosti o výjimku, žádost bez dalšího odmítnout, aniž by musel důvody pro její udělení sám dohledávat. S ohledem na integraci řízení o výjimce, bude neudělení výjimky zároveň znamenat zamítnutí žádosti o povolení.

V případě výrobku plnícího funkci stavby garantuje vlastnosti výrobku jeho výrobce dokladem podle zvláštního právního předpisu prokazujícím shodu vlastností výrobku s požadavky na výstavbu nebo technickou dokumentací výrobce či dovozce, popřípadě dalším dokladem, z něhož lze ověřit dodržení požadavků na výstavbu, 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 výrobcí 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.

Ad c)

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vychází stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů (§ 193 odst. 2 stavebního zákona).

Ad d)

Podmínka souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu souvisí s požadavky na připojení k příslušné infrastruktuře.

Kritéria posuzování záměru žadatele jsou stěžejní pro výsledek správního řízení. Není-li shledán soulad se všemi hledisky posuzování záměru a nelze-li ho zajistit ani podmínkami rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad musí žádost zamítnout. V opačném případě vydá povolení.



E. PŘÍKLADY MOBILNÍCH DOMŮ NEVYŽADUJÍCÍCH POSOUZENÍ PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jedná se o mobilní domy (výrobky plnící funkci stavby), které jsou drobnými stavbami podle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, např.:

- Podle odst. 1 písm. a) bodu 1 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.
- Podle odst. 1 písm. a) bodu 2 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku.

Znění textu od 1. 8. 2025 (zákon č. 87/2025):

„Podle odst. 1 písm. a) bodu 2 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku.“

- Podle odst. 1 písm. a) bodu 3 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku.
- Podle odst. 1 písm. a) bodu 4 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace,



kteřá je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku.

- Podle odst. 1 písm. a) bodu 9 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu jsou drobnými stavbami stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení.
- Podle odst. 1 písm. a) bodu 27 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu je drobnou stavbou zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy o celkové zastavěné ploše všech staveb do 55 m², s výjimkou hygienického zařízení, bez podsklepení, s nejvýše jedním nadzemním podlažím.

Přestože se jedná o drobné stavby, které pro svou realizaci nevyžadují povolení stavebního úřadu, je třeba zdůraznit, že existuje řada podmínek a požadavků vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dalších veřejných zájmů, chráněných jinými právními předpisy, které mohou být dotčeny, a které musí být splněny i v případě drobných staveb (viz bod „D.4. Posuzování mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby“)

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.

Zda bude navrhovaná změna stavby mobilního domu vyžadovat povolení a kolaudaci, se odvíjí od konkrétních navrhovaných změn mobilního domu včetně navrhovaného účelu využití.

G. ZÁVĚR

Mobilní domy mohou být užívány k různým účelům, na pozemcích s různým způsobem využití a v různých územích. Nelze proto vydat univerzální postup, který by bylo možné aplikovat na každý mobilní dům (výrobek plnící funkci stavby). Stavební zákon obsahuje řadu požadavků a povinností, jejichž dodržení kontroluje stavební úřad při povolení záměru a při kolaudaci. Pokud stavba nevyžaduje povolení, neznamená to, že nemusí splňovat požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a jiných právních předpisů.



V případě drobných staveb je povinen plnit zákonné povinnosti a požadavky stavebník (vlastník). Jedna ze základních povinností je stanovena v § 73 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého lze drobné stavby realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

Na stavebníky (vlastníky) mobilních domů se také vztahuje obecná povinnost § 137 odst. 2 stavebního zákona, tj. povinnost dodržovat při jakékoli činnosti ve výstavbě (při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb) cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy. Tato povinnost dopadá i na stavebníka (vlastníka) mobilního domu, který má charakter drobné stavby, tj. stavby, která nevyžaduje povolení ani kolaudaci stavebního úřadu. Také v tomto případě je stavebník povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy.

Pokud stavebník zvažuje umístění mobilního domu – výrobku plnícího funkci stavby a není si jistý, zda lze konkrétní mobilní dům umístit na konkrétním pozemku, může požádat příslušný stavební úřad o vydání předběžné informace podle § 174 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon rozlišuje čtyři okruhy obsahu předběžné informace.

Prvním okruhem předběžné informace je informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, která je poskytována zejména na základě územně plánovacích podkladů (územně analytických podkladů, územní studie) a územně plánovací dokumentace (územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu). Nejčastěji se tento druh předběžné informace vydává na základě vydaného územního plánu, který určuje funkční a prostorové uspořádání území a využití jednotlivých ploch v dané obci, a stanoví konkrétní využití ploch a následně i jednotlivých pozemků, tzn., určuje, co je možné na pozemku realizovat a pro co je určen. I když jsou územní plány zveřejňovány a jsou dostupné dálkovým přístupem, je možné prostřednictvím předběžné informace ověřit, jaké využití území je stanoveno.

V rámci předběžné informace se může stavebník také dozvědět, zda jeho záměr vyžaduje povolení stavebního úřadu (druhý okruh předběžné informace). Ve své žádosti proto musí vždy vyspecifikovat svůj záměr (zejména účel a technické parametry mobilního domu), aby stavební úřad mohl relevantní informaci poskytnout a v souvislosti s ní posoudit, zda jde o případ, kdy musí být pro realizaci záměru vydáno povolení či zda bude daný záměr vyžadovat kolaudaci. Žádost musí být přesně konkretizována, aby mohla být poskytnuta konkrétní informace.

Třetí okruh předběžné informace představuje informace o podmínkách posouzení žádosti. Stavební úřad by měl stavebníkovi v rámci předběžné informace sdělit, co vše bude u daného záměru posuzovat, jaká hlediska a kritéria bude hodnotit. Především pak, co vše bude muset



stavebník předložit, aby měl stavební úřad k dispozici relevantní podklady pro posouzení záměru a jeho povolení.

Poslední okruh předběžné informace představuje informaci o dotčených orgánech, které se budou muset k záměru vyjádřit, a to s ohledem na dotčené veřejné zájmy, které je třeba v daném území ochránit. V praxi půjde o jakýsi seznam dotčených orgánů, ve kterém musí být zahrnuty ty dotčené orgány, které se budou v dalších procesech a postupech vyjadřovat ke konkrétnímu záměru.

O vydání předběžné informace podle § 174 odst. 1 stavebního zákona může stavebník (vlastník) požádat také v případě změny stavby mobilního domu.

Formulář žádosti o předběžnou informaci stavebního úřadu je stanoven v příloze č. 1 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.