

# Mobilní dům bez stavebního povolení?

Průvodce institutem „drobné stavby“ dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

This guide provides landowners with legal certainty regarding the placement of mobile homes, saunas, and garden houses.



# Co je to „drobná stavba“?

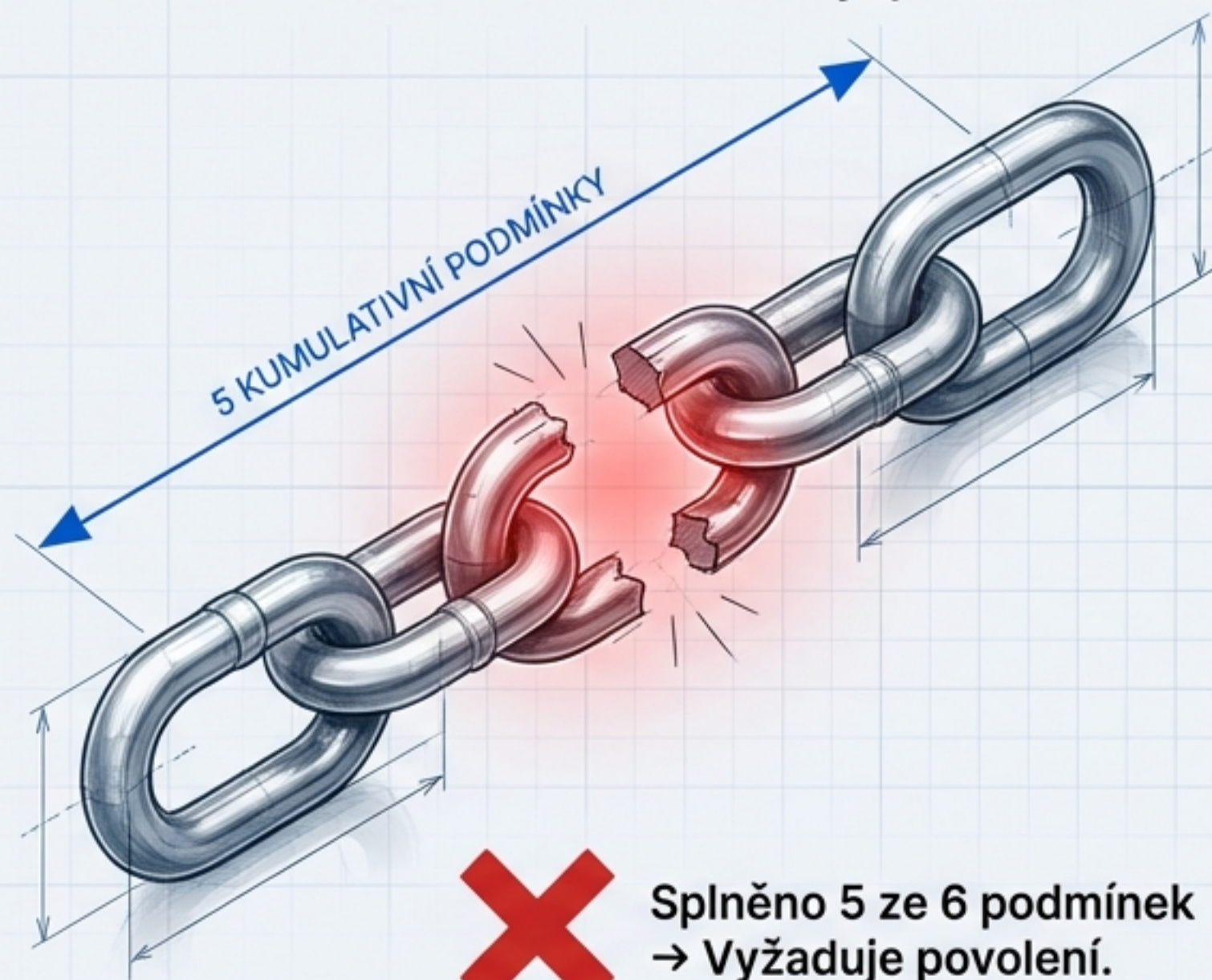
Nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.) zavádí kategorií staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, pokud splní přísné parametry.

Cílem je zjednodušení pro majitele rodinných domů a chat, kteří chtějí rozšířit své zázemí. Nejde o mezeru v zákoně, ale o oficiální institut „drobné stavby“.



# Pravidlo řetězu: Všechno, nebo nic

Parametry pro drobnou stavbu jsou kumulativní.



Splněno 5 ze 6 podmínek  
→ Vyžaduje povolení.



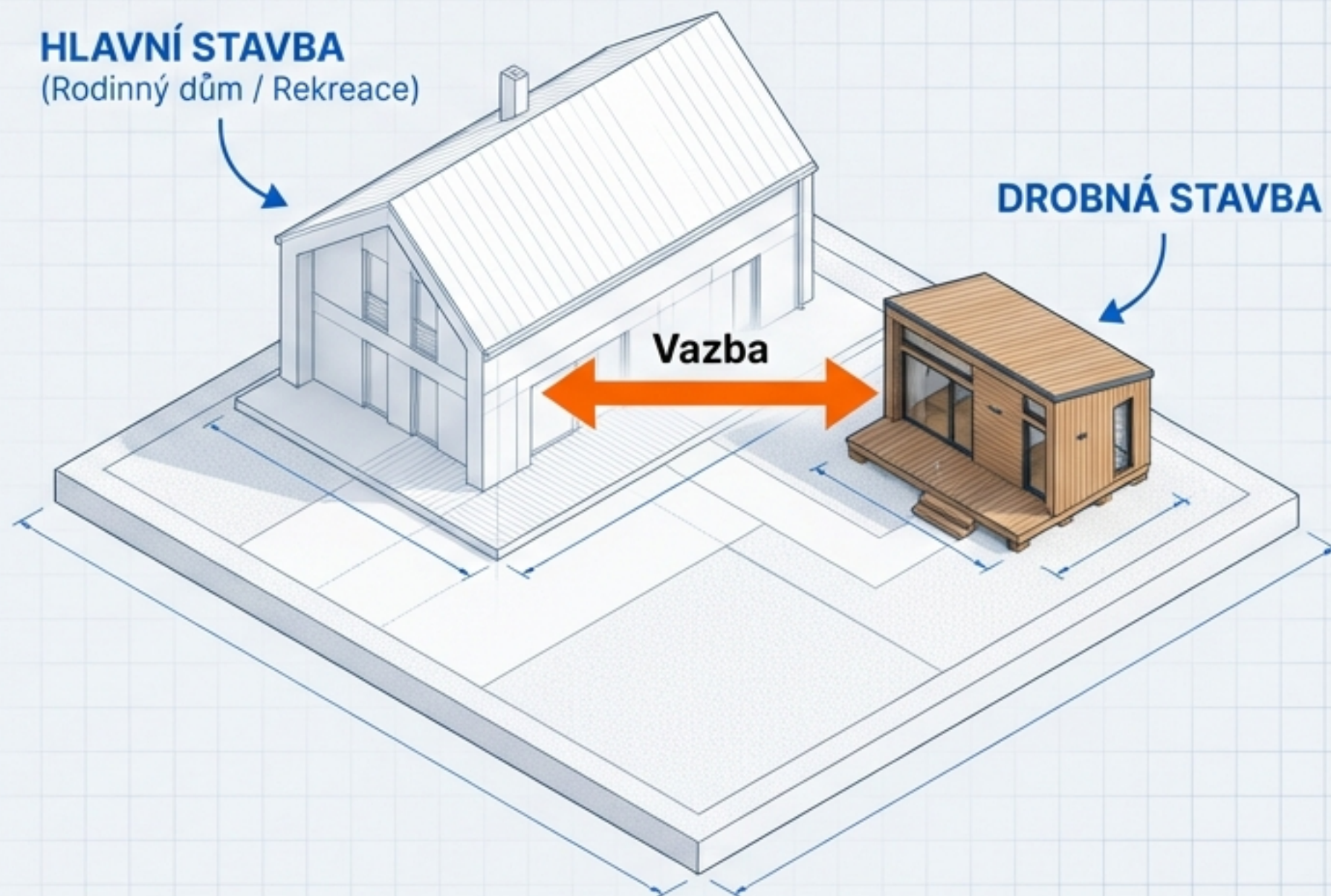
Splněno 6 ze 6 podmínek  
→ Bez povolení.

Chybí-li jediná podmínka, záměr padá do standardního povolovacího režimu.  
Musíte splnit všech 6 následujících parametrů současně.

# 1. Kde smí stavba stát?

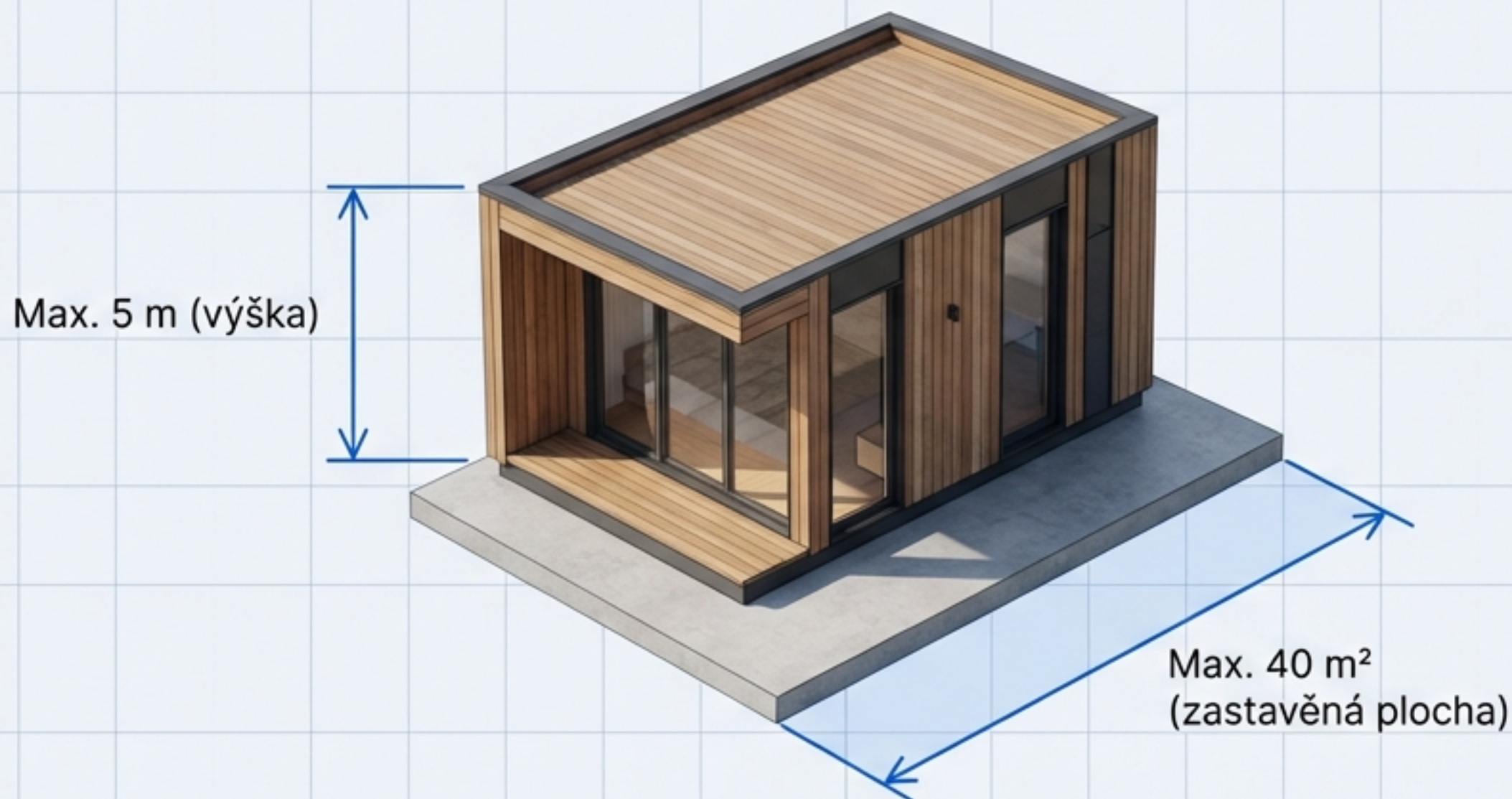
## Vazba na existující zástavbu

- Mobilní dům nelze umístit samostatně na prázdný pozemek („na zelenou louku“).
- Musí být umístěna na pozemku, kde již stojí hlavní stavba (Rodinný dům nebo Stavba pro rodinnou rekreaci).
- Objekt musí funkčně souviset s bydlením nebo rekreací v této hlavní stavbě.
- **Samostatný byt na poli je zakázán.**



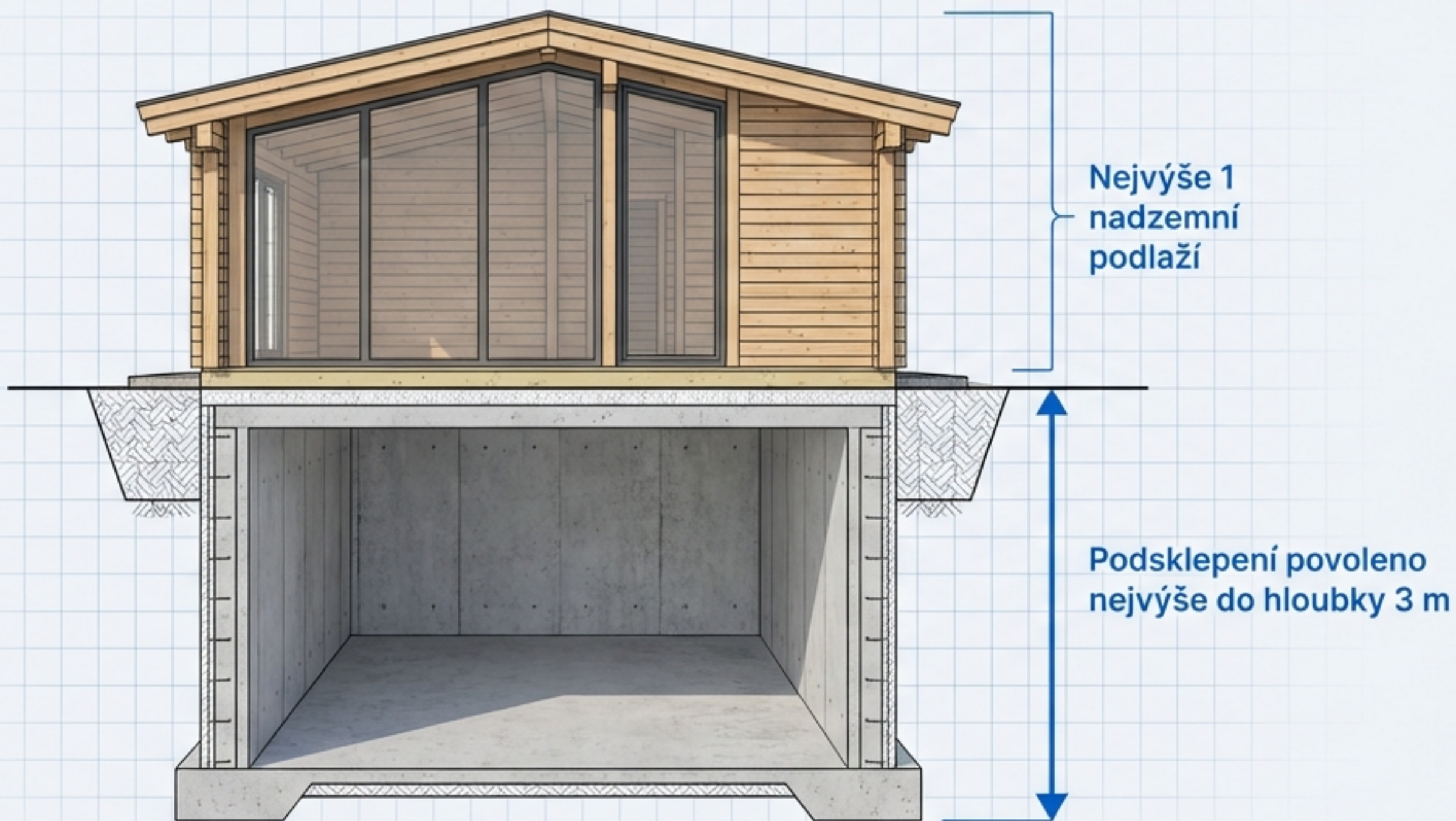
## 2. Přísné limity konstrukce

Objekt musí dodržet přísné fyzické parametry vnějšího obrysu konstrukce.



Tento limit platí pro zastavěnou plochu (vnější obrys), nikoliv užitou plochu interiéru.

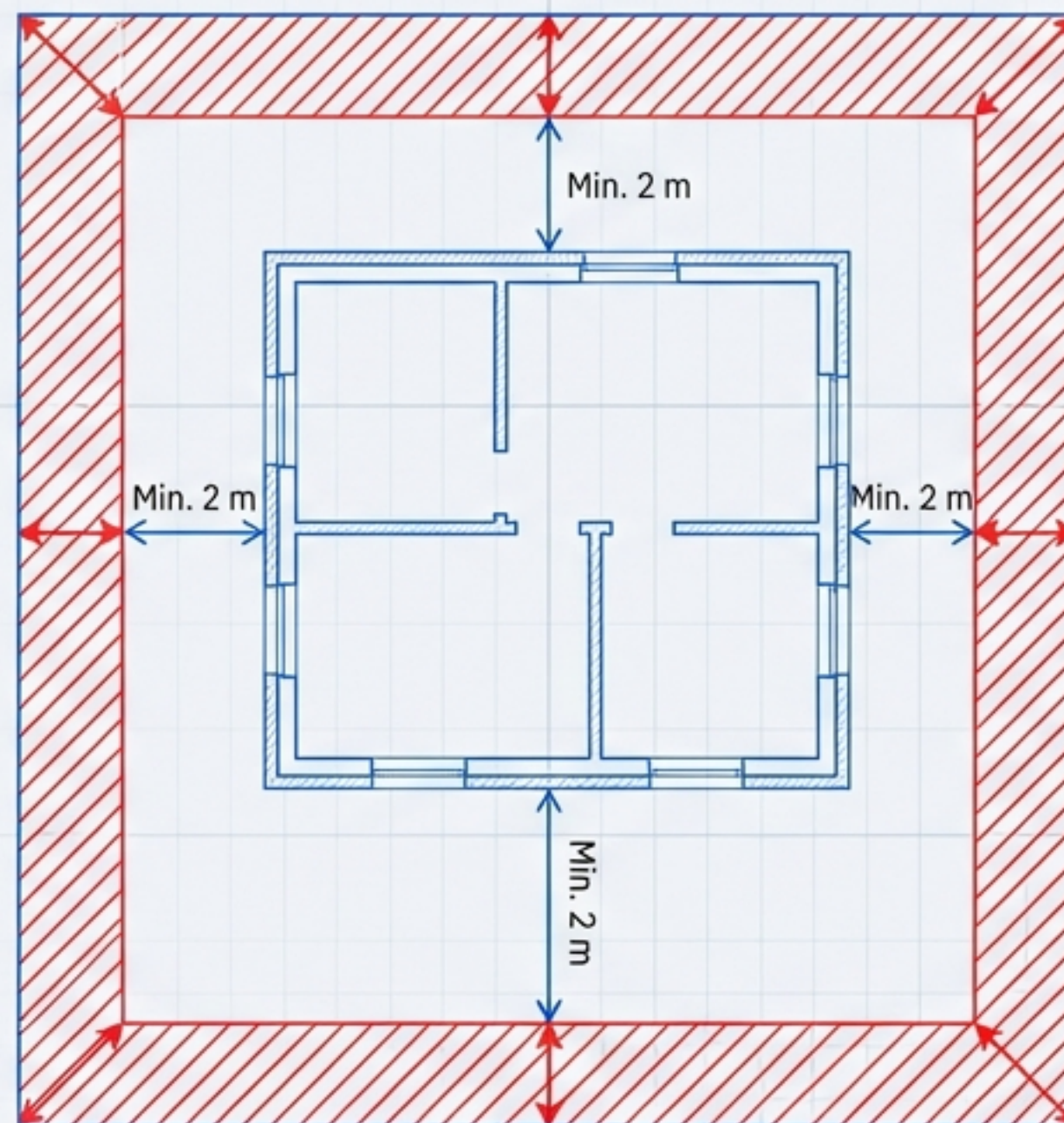
### 3. Podlaží a podsklepení



Stavba může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží. Ačkoliv je sklep u mobilních domů méně obvyklý, zákon tuto možnost připouští.

## 4. Respekt k sousedům a hranicím

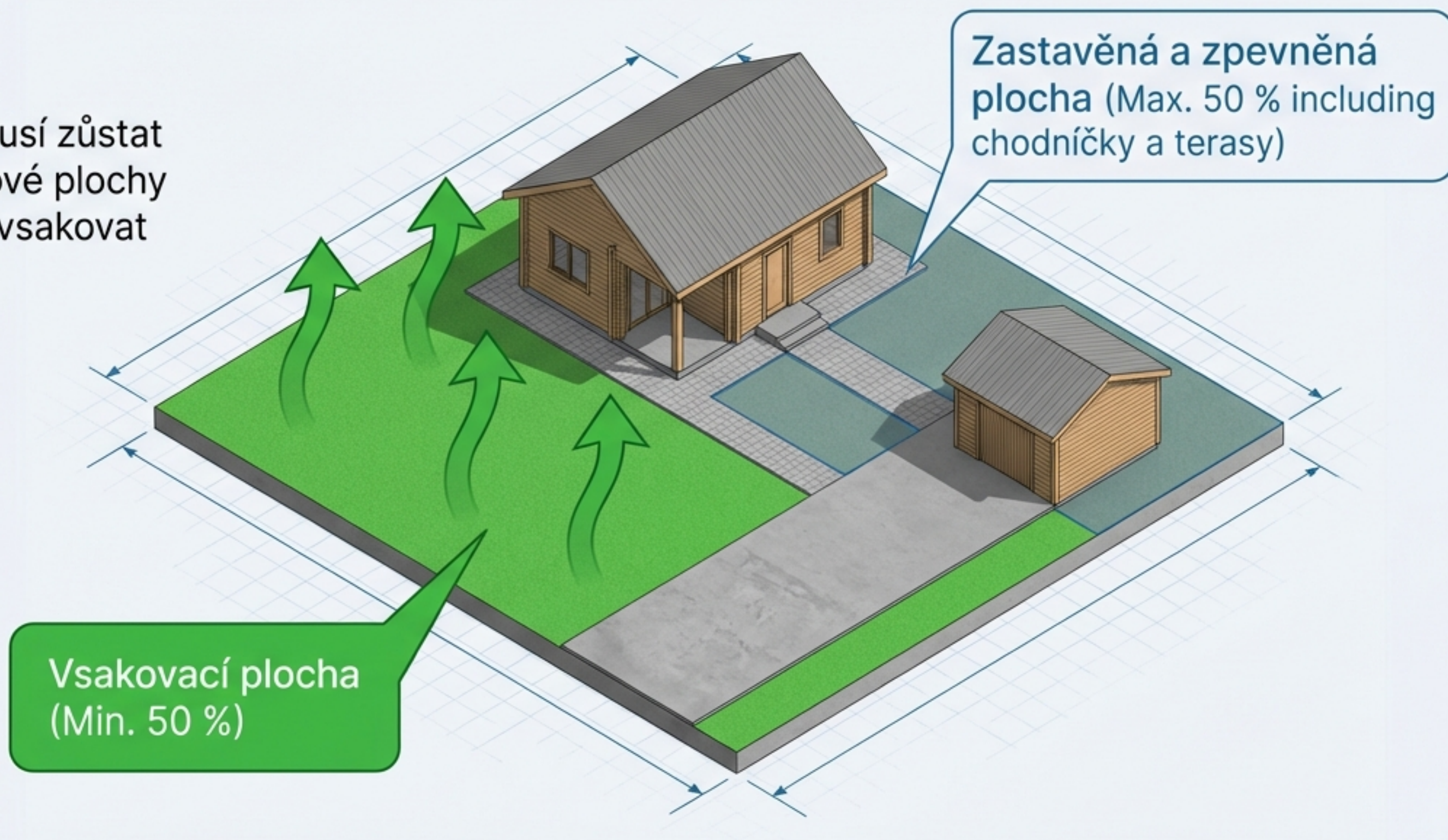
Minimálně 2 metry od všech hranic pozemků.



- Ochrana soukromí sousedů
- Požární bezpečnost
- Údržba plotů a stavby

# 5. Vsakování dešťových vod

Po umístění stavby musí zůstat nejméně 50 % z celkové plochy pozemku schopných vsakovat dešťovou vodu.



# Územní plán je nadřazen



Obec může mít specifické regulativy, které jsou nadřazené obecným pravidlům pro drobné stavby.

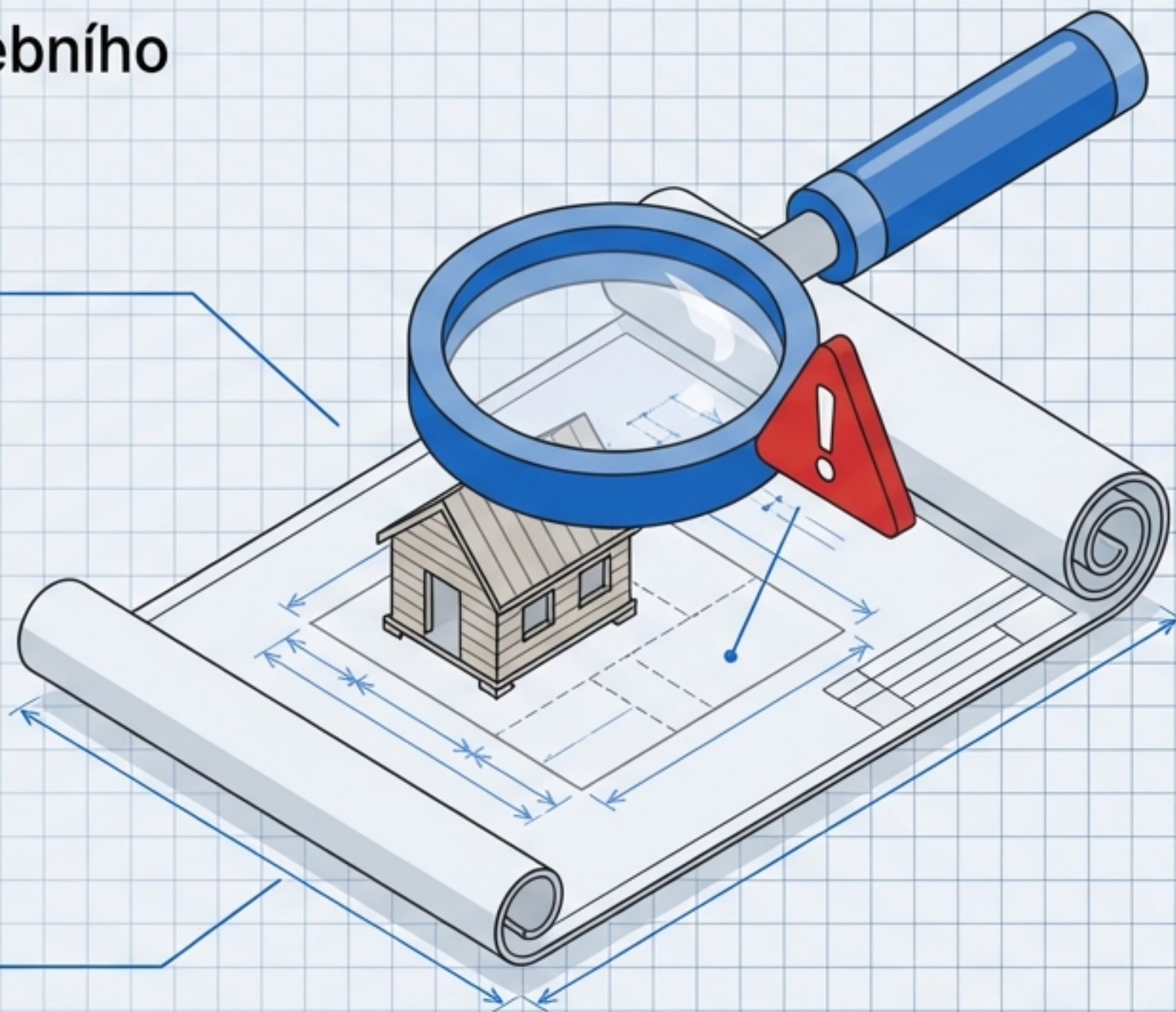
## Častá omezení:

-  Povolený sklon střechy (např. zákaz plochých střech)
-  Barevnost fasády
-  **Zákaz umístování mobilních domů v určitých zónách**

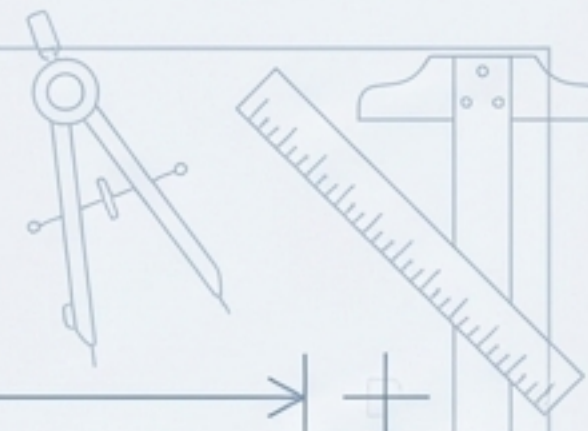
# Absence povolení neznamená absenci pravidel

I když stavba nevyžaduje povolení stavebního úřadu, musí splňovat další požadavky:

1. **Požární ochrana:** Bezpečné odstupy a nehořlavé materiály.
2. **Hygiena:** Nakládání s odpady a vodou.
3. **Ochrana přírody:** Pozor na CHKO a národní parky.
4. **Sousedská práva:** Povinnost neobtěžovat stíněním či hlukem.

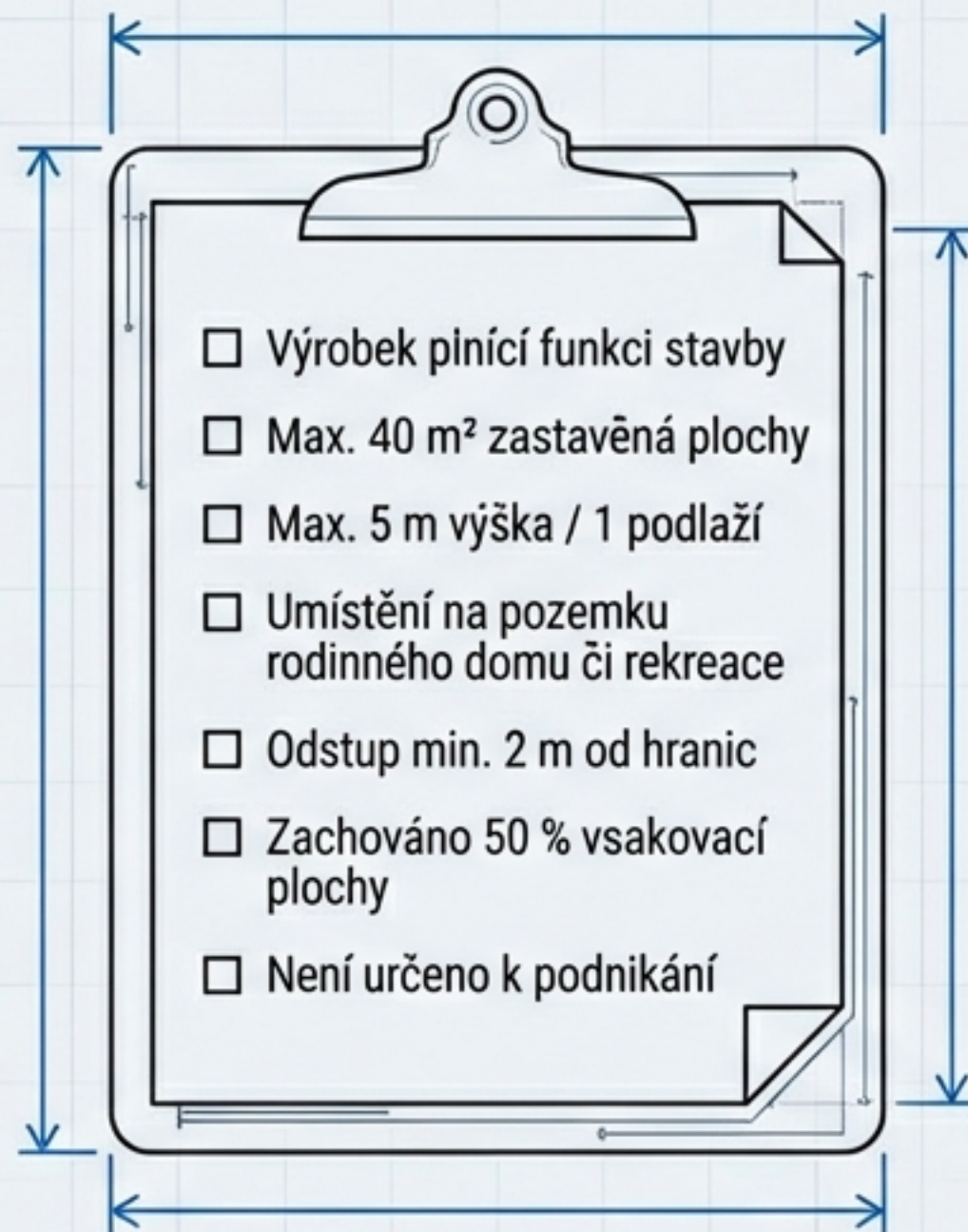


# Co projde a co ne (Příklady z praxe)



| Záměr                  | Verdikt    | Důvod                              |
|------------------------|------------|------------------------------------|
| Pracovna (Home Office) | <b>ANO</b> | Jen pro osobní potřebu.            |
| Bunkr pro děti         | <b>ANO</b> | Bez omezení.                       |
| Hostinský pokoj        | <b>ANO</b> | Pro příležitostné přespání rodiny. |
| Sauna / Bazén          | <b>ANO</b> | Do 40 m <sup>2</sup> plochy.       |
| Samostatný byt na poli | <b>NE</b>  | Chybí hlavní stavba.               |
| Sklad e-shopu          | <b>NE</b>  | Komerční využití.                  |

# Souhrnný kontrolní seznam



A diagram of a clipboard with a checklist. The clipboard is rectangular with a clip at the top. The checklist contains seven items, each preceded by a checkbox. Blue dimension lines with arrows indicate the width and height of the clipboard and the area of the checklist.

- ☐ Výrobek pinicí funkci stavby
- ☐ Max. 40 m<sup>2</sup> zastavěná plochy
- ☐ Max. 5 m výška / 1 podlaží
- ☐ Umístění na pozemku rodinného domu či rekreace
- ☐ Odstup min. 2 m od hranic
- ☐ Zachováno 50 % vsakovací plochy
- ☐ Není určeno k podnikání

**Pokud chybí jediná odrážka → Vyžaduje povolení.**

# Dvakrát měř, jednou stav



Před nákupem či umístěním mobilního domu doporučujeme konzultaci na místním stavebním úřadě. Územní plán obce může mít svá specifika (např. sklon střechy, barva), která jsou nadřazená.

**Splnění parametrů „drobné stavby“ vám ušetří čas a administrativu, ale jistota je na prvním místě.**



## Svoboda s jistotou.

