



Mobilní domy

A/ Úvod

Mobilní domy jsou obydlí, umožňující transport z místa na místo. Móda mobilního bydlení začala již ve 20. století ve Spojených státech amerických, a to především kvůli nutnosti často cestovat za prací. V průběhu vývoje se stávaly z karavanů tří i vícepokojové mobilní domy. Mobilní dům je kompromisem mezi karavanem a domem. Vlastnost mobility převzal z karavanu, z rodinného domu má prostornost a komfort.

Mobilní domy jsou velmi oblíbené především v USA, Francii, Holandsku a Velké Británii, kde je lidé využívají pro trvalé či přechodné bydlení, nebo pro rekreaci. V poslední době začíná vzrůstat zájem o mobilní domy také v České republice, a to zejména díky jejich variabilitě a nízké pořizovací ceně.

Mobilní dům nemusí sloužit výhradně k bydlení, nebo rodinné rekreaci; právě díky jeho mobilitě ho oceňují i mnozí podnikatelé jako prodejní stánek, kancelář, apod.

Mobilní dům je přízemní, jeho vnitřní výška je něco málo přes 2 metry. Rozměrově je nabídka rozličná. Lze si pořídit mobilní dům o průměrné velikosti 9 x 3 metry, nicméně jednomodulové domy se nabízí v rozměrech i 15 x 5 metrů. S uvedenými údaji souvisí i celková hmotnost – mobilní domy mohou být těžké 2 až 8 tun. Co se týče uspořádání, je závislé na konstrukci a celkových proporcích. Obvykle je však hlavní místností obývací pokoj, na nějž navazuje kuchyň či kuchyňský kout. V menších domech sdílí koupelna prostor s WC, v těch větších jsou místnosti odděleny. Počet místností se odvíjí od prostorových dispozic. Mobilní domy nejsou v otázkách provozu domácnosti nikterak limitovány.

Výhodou mobilních domů je mobilita, nízké pořizovací náklady, náklady na následnou správu, minimální starosti s údržbou a rychlé zhotovení domu v jakémkoliv ročním období.

Nevýhodou mobilních domů jsou malé prostory, menší odolnost vůči přírodním živlům, slabší izolační vlastnosti jak z hlediska hluku, tak tepla.

B/ Právní úprava

Mobilní domy spadají do režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.

Zákonem č. 350/2012 Sb., byl změněn zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony. Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 2013.

I po novele stavebního zákona je nutno mobilní domy považovat za výrobky, které plní funkci stavby. Dle ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona se za stavbu považuje také výrobek plnící funkci



stavby a stavbou se 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.

Rozdíl mezi výrobkem plnícím funkci stavby a stavbou je v místě, kde vznikají. Stavba vzniká na staveništi (z jednotlivých výrobků) a za její provádění je zodpovědný zhotovitel (stavební podnikatel), nebo stavebník v případě provádění stavby svépomocí, zatímco výrobek vzniká ve výrobním závodě a výsledné vlastnosti garantuje výrobce. Nicméně požadavky na stavbu i na výrobek plnící funkci stavby musí být stejné. Není možné, aby na rodinný dům, který vzniká na staveništi, byly kladeny jiné (vyšší) požadavky, než na rodinný dům dodaný výrobcem jako hotový výrobek. Zejména z tohoto důvodu byl novelou stavebního zákona pojem „stavba“, který je definován v § 2 odst. 3 stavebního zákona, doplněn o větu: „Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“

C/ Umístění a provedení

Ze stejných hledisek jako stavba je zkoumáno a posuzováno umístění mobilních domů na pozemku. Zejména zohlednění a ochrana veřejných zájmů v místě a ochrana práv a právem chráněných zájmů vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich.

Při umisťování 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 na základě územního posouzení, musí stavební úřad už při jeho umisťování posoudit také ty požadavky, které se u jiných staveb posuzují až ve fázi povolování provádění a 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. Kromě vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, jsou dalšími prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a dále vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Na území hlavního města Prahy je to potom vyhláška č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze a vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.



Pro umístění mobilních domů pak postačí ve smyslu ustanovení § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vydání územního souhlasu místo územního rozhodnutí, 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 posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Další významnou změnou, kterou přinesla novela stavebního zákona, je zjednodušení celého povolení procesu provedení mobilních domů. Podle § 103 odst. 1 písm. e) bod 16. stavebního zákona platí, že jakkoliv velký výrobek plnící funkci stavby, ať bude užíván kýmkoliv, pro svoji realizaci nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a po realizaci se nekolauduje. Stavebník tak osazuje mobilní dům na pozemek na základě pravomocného územního rozhodnutí, nebo účinné veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující, popř. na základě územního souhlasu,

Stavební zákon stanoví požadavek na použití jen takových výrobků, materiálů a konstrukcí, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla (§ 156 stavebního zákona). Požadavky uvedené v § 156 stavebního zákona jsou základními požadavky uvedenými v § 8 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

DI/ Závěr

Umístění mobilního domu jako výrobku plnícího funkci stavby posuzuje stavební úřad podle § 90 stavebního zákona. Pro schválení navrženého záměru, tj. umístění mobilního domu je nezbytné, aby navrhovaný záměr:

- byl v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací; např. má-li být užíván k bydlení, musí být umístěn v ploše určené pro bydlení,
- byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- splňoval požadavky stavebního zákona (např. splnění požadavků § 156 stavebního zákona prokazuje výrobce atesty, certifikáty, prohlášením o shodě podle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů),



- splňoval obecné požadavky na výstavbu; např. má-li být mobilní dům užíván jako rodinný dům, musí splňovat požadavky na umístování rodinných domů stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace, zajištění parkování, odstupové vzdálenosti atd.), a dále technické požadavky na rodinné domy stanovené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, [kromě mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti, ochrany zdraví a života (např. stanovení radonového indexu pozemku; v případě vyššího než nízkého radonového indexu – návrh preventivní ochrany proti pronikání radonu z geologického podloží), ochrany proti hluku, bezpečnosti při užívání, úspory energie a tepelné ochrany, musí být dodrženy i další požadavky jako osvětlení, proslunění, větrání, a v neposlední řadě též světlá výška obytných místností - nejméně 2500 mm, atd.],
- splňoval požadavky zvláštních právních předpisů a byl v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Stavby mobilních domů 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.

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 do katastru nemovitostí nezapisují.