TAJNY

místo, kam utéct

CHECKLIST KE STAŽENÍ

Mobilní dům a stavební povolení

Pět kroků od pozemku po kolaudaci. Co si ověřit dřív, než podepíšete smlouvu nebo zaplatíte zálohu.

1 Pozemek a územní plán

2 Jaký povolovací režim vás čeká

3 Přípojky, voda, odpad a přístup

4 Dokumenty od výrobce a projektanta

5 Žádost, kolaudace a financování

Stav k listopadu 2026

NEŽ ZAČNETE

Není to jedno razítko

Postavit malý dům na vlastním pozemku je řada kroků: územní plán, přípojky, projektant, stanoviska úřadů, žádost a nakonec kolaudace.

Některé kroky jsou rychlé, jiné umí zabrat čas i trpělivost, zvlášť když se čeká na vyjádření třetích stran.

NEMUSÍTE NA TO BÝT SAMI

Celou cestou vás provedeme

Podle toho, co vám vyhovuje, vám pomůžeme dát podklady dohromady, nebo vás na základě plné moci zastoupíme a jednání s úřady zařídíme za vás.

Dům, který na pozemku stojí dlouhodobě a slouží k bydlení nebo rekreaci, je podle stavebního zákona stavba. Platí to i tehdy, když nemá základy a přiveze se celý na kamionu. Zákon ho označuje jako *výrobek plnící funkci stavby* a posuzuje ho stejně jako rodinný dům nebo chatu.

Níže najdete pět kroků. Každý bod si můžete odškrtnout.

1 Pozemek a územní plán

2 Povolovací režim

3 Přípojky a přístup

4 Dokumenty

5 Žádost a kolaudace

> Checklist je orientační pomůcka, ne právní rada. Konkrétní podmínky vždy určuje stavební úřad a územní plán vaší obce.

1 Pozemek a územní plán

Nejdřív zjistěte, jestli na pozemku dům vůbec smí stát. Soulad s územním plánem se vyžaduje u každé stavby, i u té nejmenší.

- [ ] Zjistěte v územním plánu obce, do jaké plochy pozemek patří (bydlení, rekreace, zahrady, zemědělská půda). Ve většině obcí je plán online.
- [ ] Přečtěte si podmínky pro danou plochu: povolené využití, maximální zastavěnost, výška a tvar střechy.
- [ ] Ověřte v katastru nemovitostí druh pozemku. Na zemědělské půdě (orná, louka) bude potřeba vynětí ze ZPF.
- [ ] Zkontrolujte omezení: ochranná pásma, CHKO, záplavové území, les do 50 m, památková zóna.
- [ ] Požádejte stavební úřad o **předběžnou informaci** (§ 174 stavebního zákona). Úřad vám písemně sdělí, za jakých podmínek lze dům umístit a jaké podklady chce. Je to nejlevnější jistota, kterou můžete mít.

2 Jaký povolovací režim vás čeká

Dům k bydlení nebo rodinné rekreaci potřebuje povolení a kolaudaci. Rozhoduje, k čemu bude sloužit, ne jestli má kola nebo základy.

JAK DŮM VYUŽIJETE	CO OBVYKLE PLATÍ
Celoroční bydlení (i host house, výminek)	Povolení záměru u stavebního úřadu, pak kolaudace
Rodinná rekreace (chata na vlastním pozemku)	Povolení záměru a kolaudace; u menších staveb na pozemku určeném k rekreaci může platit mírnější režim – ověřte s úřadem
Pronájem hostům (glamping, Airbnb)	Povolení jako stavba pro ubytování nebo podnikání, často přísnější požadavky (požární bezpečnost, hygiena)
Zahradní ateliér, dílna, sklad bez přespání	Může jít o drobnou stavbu bez povolení (do 40 m², výška do 5 m, 2 m od hranic pozemku)

- [ ] Ujasněte si účel domu a napište ho do žádosti přesně tak, jak ho budete užívat.

- [ ] Nespoléhejte na hranici „do 40 m² bez povolení“. Stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou z drobných staveb vyloučené.
- [ ] Počítejte s kolaudací. Dům pro bydlení nebo rodinnou rekreaci se kolauduje vždy, i když je to jednoduchá stavba.
- [ ] Pokud něco nesplňujete (odstup, velikost pozemku), jde požádat o výjimku. Podává se spolu se žádostí a není na ni nárok.

3 Přípojky, voda, odpad a přístup

Bez vody, odpadu a cesty dům nezkolaudujete. Tady se nejčastěji skrývají náklady, se kterými nikdo nepočítal.

- [ ] **Elektřina:** zjistěte u distributora, jestli je na pozemku nebo u něj přípojka a jaký příkon potřebujete (topení, ohřev vody, tepelné čerpadlo).
- [ ] **Voda:** veřejný vodovod, nebo studna. Studna má vlastní povolení a musí splňovat odstupy od odpadu.
- [ ] **Odpadní voda:** kanalizace, domovní čistírna, nebo jímka. Každá varianta má jiné povolení a náklady.
- [ ] **Přístup:** pozemek musí mít příjezd z veřejné cesty. Pokud vede přes cizí pozemek, potřebujete věcné břemeno.
- [ ] **Doprava domu:** změřte šířku cesty, ostré zatáčky, bránu a vedení nad cestou. Hotový dům se veze v celku na kamionu, někdy je potřeba jeřáb.
- [ ] **Usazení:** domluvte se s dodavatelem na základech (patky, zemní vruty, deska) a kdo je připraví.

4 Dokumenty od výrobce a projektanta

Stavební úřad chce vědět, že dům splňuje stejné technické požadavky jako každá jiná stavba. Dokumenty si proto vyžádejte před podpisem smlouvy, ne až po dodání.

- [ ] **Prohlášení o shodě** a označení shody od výrobce.
- [ ] **Technická dokumentace domu:** konstrukce, skladby stěn, tepelné vlastnosti, požární odolnost, statika.

- [ ] Ověřte, že dům není vyrobený podle norem pro obytná vozidla (karavany). Takový dům jako trvalé bydlení obvykle nepovolíte.
- [ ] **Projektant:** dokumentaci pro povolení zpracuje autorizovaný projektant. Vyřeší umístění domu, přípojky i požárně bezpečnostní řešení.
- [ ] **Stanoviska dotčených orgánů** (hasiči, hygiena, ochrana přírody, správci sítí) obvykle zajistí projektant.
- [ ] Počítejte s tím, že dodatečné úpravy domu (zateplení, nová okna, přístavba) mohou změnit jeho posouzení. Dům pak úřad může posuzovat jako klasickou stavbu.

5 Žádost, kolaudace a financování

S hotovou dokumentací podáte žádost o povolení záměru. Domem se smí bydlet až po kolaudaci.

- [ ] Podejte žádost o povolení záměru (elektronicky přes Portál stavebníka, nebo na úřadě).
- [ ] Domluvte se s dodavatelem, aby výroba začala až po povolení, nebo aby smlouva řešila, co se stane, když povolení nepřijde.
- [ ] Po usazení a napojení domu požádejte o kolaudaci. K žádosti budete potřebovat revize (elektřina, případně komín a plyn) a doklady od výrobce.
- [ ] **Financování:** banky často nepřijmou samotný mobilní dům jako zástavu. Počítejte s ručením pozemkem nebo jinou nemovitostí a s tím, že banka bude chtít vidět povolení.
- [ ] Zjistěte předem pojištění domu. Pojišťovny se ptají, jestli jde o zkolaudovanou stavbu.

KDY ZBYSTŘIT

Pokud slyšíte tyto věty, ptejte se dál

„Mobilní dům nepotřebuje povolení.“

Dům k bydlení nebo rekreaci ho potřebuje vždy.

„Do 40 m² se nic řešit nemusí.“

Neplatí pro stavby k bydlení a rodinné rekreaci.

„Stojí na kolech, tak to není stavba.“

Rozhoduje účel a dlouhodobé umístění, ne kola.

„Dokumentaci vám pošleme až po dodání.“

Bez ní nepodáte žádost.

Co hrozí: stavba bez povolení může skončit pokutou až v milionech korun nebo nařízeným odstraněním. Spory se často rozjedou kvůli stížnosti souseda.

CO SE MĚNÍ OD ROKU 2027

Novela stavebního zákona začne hlavně platit od 1. ledna 2027. Mimo jiné zvyšuje limit pro drobné stavby ze 40 na 60 m². Jestli a jak se změna dotkne staveb pro bydlení a rekreaci, ověřte před podáním žádosti v aktuálním znění zákona nebo na úřadě.

OD POZEMKU PO KLÍČ

Chcete to mít vyřešené?

V TAJNY děláme celoroční dřevěné domy. Pozemek prověříme zdarma, s projektantem připravíme podklady pro povolení a postaráme se o dopravu i usazení domu. Nabídku na míru zašleme do 14 dní.

- prověření pozemku zdarma
- zastoupení na úřadech na plnou moc
- podklady pro povolení s projektantem
- doprava a usazení domu



Pavel Bezděk

FOUNDER & CEO

Technická řešení, dodavatelé a dohled nad realizací.

+420 603 323 085
chci@tajnyhaus.cz
tajnyhaus.cz



Karolína Jiránková

CO-FOUNDER & COO

Provoz, komunikace se zákazníky a obchodní partneři.

+420 739 138 046
chci@tajnyhaus.cz
tajnyhaus.cz

Chcete kalkulaci pro váš pozemek? chci@tajnyhaus.cz

Zdroje: MMR – Mobilní domy, metodická pomůcka (aktualizace 1. 7. 2025); eStav – Mobilní dům a stavební zákon; Energozrouti – novela stavebního zákona, účinnost 2027; aRecenze – mobilní domy bez povolení a pokuty. Stav k listopadu 2026. Checklist je obecná informace a nenahrazuje posouzení stavebním úřadem nebo právníkem.

TAJNY

místo, kam určit