

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví
akademický rok: 2014/2015

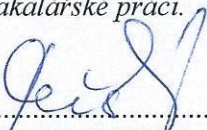
Jméno a příjmení studenta: Jana Chodorová
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí bakalářské práce: Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.
Název bakalářské práce: Povolování dočasných staveb na území ČR
Název bakalářské práce
v anglickém jazyce: Building permits for temporary structures in the Czech Republic

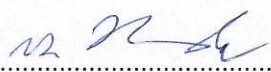
Rámcový obsah bakalářské práce: _____
Legislativa – zákon č. 183/2006 Sb.
Mobilní bytové domy
Ekonomické posouzení

Datum zadání bakalářské práce: 26.2.2015 Termín odevzdání: 15.5.2015
(vyplňte poslední den výuky příslušného semestru)

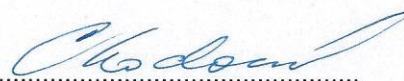
Pokud student neodevzdal bakalářskou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání bakalářské práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat bakalářskou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu bakalářskou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998. (SZŘ ČVUT čl. 21, odst. 4)

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.


vedoucí bakalářské práce


vedoucí katedry

Zadání bakalářské práce převzal dne: _____


student

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání BP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se BP do databáze KOS.

BP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student BP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci studijních programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Doc. Ing. Dany Měšťanové, CSc.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 15. 5. 2015

Jana Chodorová

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí práce Doc. Ing. Daně Měšťanové, CSc. za pomoc a poskytnutí cenných rad při zpracování bakalářské práce.

**POVOLOVÁNÍ DOČASNÝCH STAVEB
NA ÚZEMÍ ČR**

**BUILDING PERMITS FOR TEMPORARY STRUCTURES
IN CZECH REPUBLIC**

Anotace

Tématem bakalářské práce je Povolování dočasných staveb na území ČR. Práce je rozdělena na tři části. V první části jsou popsány dočasné stavby a mobilní domy používané na území České Republiky. Druhá část je věnována legislativě a povolování těchto druhů staveb. Poslední část bakalářské práce je ekonomické posouzení z pohledu kupujícího.

Annotation

The theme of thesis is the Building permits for temporary structures in Czech Republic. Thesis is divided into the three parts. The first part describes the temporary structures and mobile homes used in Czech Republic. The second part is devoted to legislation and permitting these types of buildings. The last part of the thesis is the economic assessment from the perspective of the customer.

Klíčová slova

Mobilní dům, dočasná stavba, mobilheim, stavební zákon, ohlášení, stavební povolení, územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební úřad, povolování, legislativa.

Key words

Mobile home, temporary structure, mobilheim, Building Act, announcement, building permit, planning permit, planning decision, building authority, permitting, legislation.

Obsah

Úvod.....	9
2 Dočasné stavby.....	10
2.1 Zápis do katastru nemovitostí.....	12
3 Mobilní domy.....	13
3.1 Historie	13
3.2 Současnost	14
3.3 Typy mobilních domů	16
3.4 Prodejci mobilních domů.....	18
3.5 Pojištění mobilních domů.....	27
4 Legislativa	28
4.1 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu	29
4.2 Územní rozhodnutí	31
4.3 Územní souhlas.....	33
5 Povolování staveb	34
5.1 Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení	34
5.2 Stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu.....	35
6 Ekonomické posouzení	36
6.1 Rozhodovací proces.....	36
6.1.1 Věcné břemeno.....	37
6.1.2 Infrastruktura.....	37
6.2 Porovnání prodejců.....	41
Povolování dočasných staveb v praxi	43
Závěr.....	46
Seznam použitých zkratk.....	48
Seznam použité literatury a pramenů	48
Seznam obrázků	50

Popis dílčích úkolů bakalářské práce 52

Úvod

V bakalářské práci se budu zabývat podmínkami povolování dočasných a mobilních staveb na území České Republiky. Toto téma je aktuální zejména z důvodu oblíbenosti mobilního bydlení, které lidem vyhovuje pro možnost variability, a jako variantu bydlení je volí čím dál častěji.

Mobilní domy, neboli mobilheimy, mají bezesporu oproti klasickým stavbám mnoho výhod i nevýhod. Mezi hlavní výhody patří zejména nízká pořizovací cena a rychlost dodání včetně instalace stavby. Mobilheimy jsou navíc po umístění na pozemek a ukotvení vhodné k okamžitému nastěhování. To výrazně urychluje proces pořízení nového bydlení.

Nevýhodou mobilheimů jsou bezesporu jejich omezené rozměry, a přestože je na našem trhu velký výběr variant těchto domů, díky typizované výrobě si budoucí uživatel nemá možnost zvolit ani uspořádání místností. Mezi další nevýhody patří tepelně a zvukově izolační vlastnosti těchto staveb, které se s klasickými zděnými domy těžko srovnávají.

Na území České Republiky se úměrně s poptávkou po mobilních domech rozšiřuje i trh s jejich prodeji. V tak široké nabídce není snadné vybrat správnou prodejní firmu, zvláště pokud ve svých propagačních materiálech (nejčastěji na svých webových stránkách), tak i přímo klientům nepodávají pravdivé informace právě o jednoduchosti povolení a umístění mobilheimu na pozemek. Často tak zájemci o tyto domy nabydou dojmu, že si svůj nový mobilní dům mohou umístit na pozemek, aniž by museli obeznámit příslušné úřady.

Postup povolení stavby i potřebné přílohy a ustanovení musí vždy určit příslušný stavební úřad na základě konkrétní situace. I po novele stavebního zákona se na mobilní domy pohlíží pouze jako na výrobky, které plní funkci stavby, proto se budu ve své práci snažit především dojít k závěru, jaké negativní a pozitivní dopady může mít toto ustanovení na koupi a povolení mobilního domu.

2 Dočasné stavby

Dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které stavební úřad omezil dobu jejího trvání. Doba je třeba stanovit před umístěním stavby na pozemek a po jejím uplynutí je stavebník povinen stavbu odstranit. Změna doby trvání dočasné stavby je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Tento úkon je třeba provést před uplynutím povolené doby trvání.

Díky široké škále typů dočasných staveb je dnes možné jejich využití několika způsoby. Slouží nejčastěji jako rekreační nebo přechodné bydlení, vhodné k využití jak pro mladé rodiny s dětmi, tak pro seniory. Spadají sem stejně tak pracovní buňky pro pracovníky na stavbách, dočasné zázemí pro myslivce, rybáře, tedy stavby zřizované ke krátkodobému účelu a stavby umístované na pozemcích výhledově určených k jinému využití apod. Na trhu jsou i dočasné stavby, které jsou celoročně obyvatelné. Všechny tyto stavby se vyznačují především tím, že bývají přepravovány jako jeden celý kus a po jejich umístění jsou okamžitě použitelné.



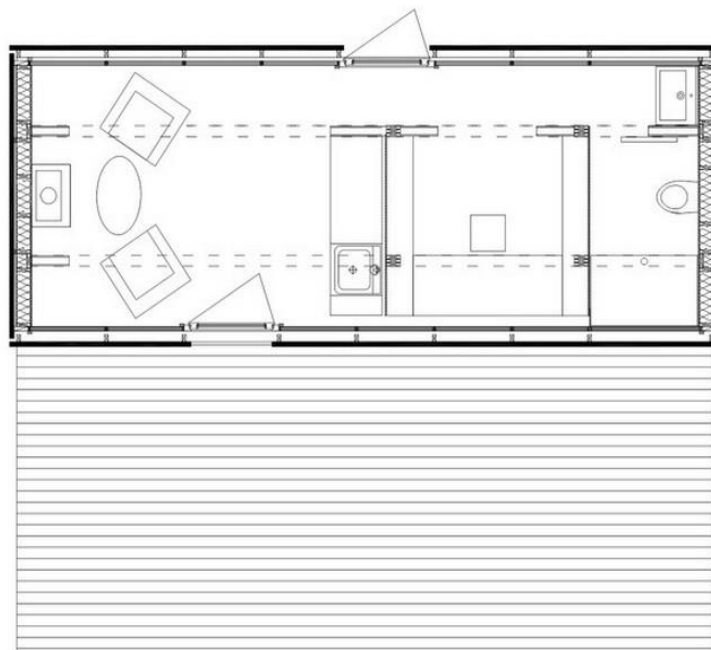
Obrázek 1 (vlevo): Dřevostavba obytného kontejneru

Obrázek 2 (vpravo): Obytný kontejner – vnitřní pohled



*Zdroj obrázků: Kontejner. 2012. Archiweb [online]. [cit. 2015-05-01].
Dostupné z:
<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=3531&type=arch>*

Na obrázku č. 1 a č. 2 je příklad netypického obytného kontejneru se zastavěnou plochou 24 m² realizovaného v roce 2008. Tento kontejner byl postaven jako dočasná stavba na pozemku investora a byl určený k bydlení majitele do dokončení stavby rodinného domu na přilehlém pozemku. U kontejneru byla vybudována dřevěná terasa a samotný kontejner byl pojat jako dřevostavba fošinkové konstrukce¹ doplněná OSB deskami. Na podlahu byly použity dřevěné palubky a na strop desky Cetrus.



Obrázek 3: Půdorys obytného kontejneru

Zdroj obrázků: Kontejner. 2012. Archiweb [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=3531&type=arch>

Tato vzdušná konstrukce byla použita, aby objekt nepůsobil navzdory svým malým rozměrům stísněně. Dopomohla tomu také zvolená výška místnosti 3,4 m. Přesto v něm nechyběl veškerý komfort pro krátkodobé bydlení, jak je patrné z půdorysu objektu na obrázku č. 3. Kromě malého obytného prostoru s kuchyňskou deskou se zde nachází patro pro přespaní, pod ním kout pro pracovní stůl a koupelna s chemickým záchodem. Předsazené lamelové rošty na straně terasy po vyklopení mohou tvořit příjemné stíněné místo pro posezení a rozšířit tak pobytovou plochu.²

¹ Fošinková konstrukce = jednoduchý systém, u kterého se dřevěná kostra konstrukce řeže přímo v místě stavby na míru, vhodný pro individuální projekty bez nutnosti těžké mechanizace

² Kontejner. 2012. Archiweb [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=3531&type=arch#>

O dočasnou stavbu se může také jednat v případě stavby na cizím pozemku. Tou bývá taková stavba, která je zhotovena na základě obligačního oprávnění³, které zaniklo po uplynutí doby, na kterou bylo omezeno. Pokud nastane tato situace, stavebník si musí být vědom skutečnosti, že oprávnění zřídit stavbu na cizím pozemku má pouze omezenou dobu trvání a po uplynutí této doby zaniká, nedomluví-li se smluvní strany jinak. V těchto případech, ve kterých se jedná o tzv. „dočasné stavby“, stavební úřady vydávají kolaudační rozhodnutí pouze na dobu určitou, shodnou se sjednanou dobou nájmu nebo dobou, na kterou bylo zřízeno věcné břemeno zatěžující pozemek.

2.1 Zápis do katastru nemovitostí

Pokud jsou u těchto typů staveb dodrženy všechny zákonné podmínky, zapisují se do katastru nemovitostí. Podle Nového občanského zákoníku jsou součástí pozemku stavby na něm zřízené (zásada „superficies solo cedit“ = povrch ustupuje půdě), ale tohle pravidlo se netýká dočasných staveb. Došlo k zásadní změně v pojmání věcí a jejich součástí a to se odrazilo i v právní úpravě týkající se katastru nemovitostí. Nově se tedy dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v katastru eviduje i údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu⁴. Před touthle právní úpravou se informace o dočasnosti stavby v katastru nenacházela.

Katastrální zákon deklaruje i stavby již v katastru zapsané, kterých by se takhle úprava mohla týkat. To je právně ošetřeno v § 63 odst. 2 ZKN, který říká, že o údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li však vlastník stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.

³ Obligační (závazkové) oprávnění vzniká například ze smluv mezi dvěma či více konkrétními subjekty. Smlouva může být na dobu určitou, po jejímž uplynutí takové právo zaniká, nebo se prodlouží dohodou smluvních stran.

⁴ Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem (V). 2014. TZB info [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>

3 Mobilní domy

Mobilní domy jsou příbytky, které umožňují přesun z místa na místo. Jedná se o střední cestu mezi karavanem a klasickým domem, přičemž již zmíněnou mobilitu převzal z karavanů a z rodinných domů má především komfort a možnost celoročního obývání. Tento způsob bydlení je rozšířený hlavně v USA, Francii, Holandsku a Velké Británii, kde jsou využívány zejména pro přechodné bydlení nebo rekreaci. Zájem o tento způsob bydlení roste i v České Republice, zejména díky jejich nízké pořizovací ceně a variabilitě výběru.

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.

3.1 Historie

Styl mobilního bydlení odstartoval již v 19. století v USA a Velké Británii. Lidé byli často nuceni cestovat velké vzdálenosti za prací, proto vyhledávali co nejjednodušší způsob bydlení. Z jednoduchých karavanů se v průběhu let stávaly i vícepokojové mobilní domy, které by se svou kvalitou daly srovnávat s klasickými stavbami. Do Evropy se tahle móda dostala až během posledních let.



Obrázek 4: Mobile home built in 1884

Zdroj: Mobile home. In: Mobile + Manufactured Home Living [online]. [cit. 2015-04-10].

Dostupné z: <http://mobilehomeliving.org/vintage-mobile-home-restoration-worlds-oldest-caravan/>

Pravděpodobně jeden z nejstarších mobilních domů, který se dochoval v muzeu, postavil Skot Dr. William Stables v roce 1884, byl celých 9 metrů dlouhý a na svoji dobu velmi luxusní. K výrobě bylo použito mahagonové a javorové dřevo a interiér byl plně vybaven, uvnitř se nacházela dokonce i knihovna, trouba a piano.



Obrázek 5: Interiér nejstaršího mobilního domu



Obrázek 6 (vpravo): Detail interiéru

Zdroj obrázků: *Mobile home*. In: *Mobile + Manufactured Home Living* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://mobilehomeliving.org/vintage-mobile-home-restoration-worlds-oldest-caravan/>

Inspirací pro stavbu se staly tehdejší římské vozy. Dům byl poprvé využit na cestu v roce 1885, byl tažen dvěma koňmi a jeho velikost vyžadovala, aby chlapec jedoucí před ním na kole upozorňoval lidi na jeho průjezd.⁵

Mobilní domy s návěsy, jak je známe dnes, se začaly vyrábět počátkem 20. století. Od té doby jsou konstruovány a využívány jako dočasný i trvalý domov všemi generacemi.

3.2 Současnost

Bydlení v mobilních domech využívají v častých případech mladé rodiny, kterým může sloužit jako první bydlení, ale stejně tak i senioři jako způsob cenově výhodného bydlení. Mobilní domy se snadno umísťují a díky cenové dostupnosti se stávají velmi

⁵ Vintage Mobile Home Restoration; Worlds Oldest Caravan. *Mobile + Manufactures Home Living* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://mobilehomeliving.org/vintage-mobile-home-restoration-worlds-oldest-caravan/>

oblíbeným způsobem bydlení a rekreace. Oproti konvenční výstavbě je výstavba mobilních domů výhodná zejména ve své rychlosti a době dodání, její koncept je také většinou navrhován tak, aby spolu s využitím především přírodních materiálů a vlastností pasivních domů vypovídal o jeho blízkosti k přírodě.

Mobilní domy (mobilheimy), které jsou vyráběny podle technických norem pro obytná vozidla pro volný čas a jsou opatřeny klasickým závěsným zařízením za osobní automobily, nespádají pod stavební zákon, ale pod zákon silniční (z. č. 56/2001 Sb.). Pokud jsou tedy používány výhradně ke svým účelům, není třeba stavební povolení ani jiné ohlášení stavebnímu úřadu.

Výrazem mobilheim jsou označovány mobilní domy v Německu a tento výraz se začal využívat i v České Republice. Ve Velké Británii je nejrozšířenější výraz *holiday home*, v Nizozemí se používá *stacaravan* a v USA je nejběžnější výraz *trailers homes*.



Obrázek 7: Stacaravan

Zdroj: Verhuur Stacaravans. In: *Camping Veerse Meer* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.campingveersemeer.nl/verhuur/verhuur-stacaravans/>

Obrázek 8: Trailer Homes

Zdroj: *Trailer Homes*. In: *Real Estate* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://realestate.aol.com/blog/2012/06/03/where-trailer-homes-rent-for-2-000-a-month/>



Mobilní stavby mohou fungovat i jako přístřešky či polní nemocnice pro lékařské a humanitární pomoci týmů během ohrožení či dobročinných misí do rozvojových zemí. Zde mohou být zřizovány i jako zařízení, jako jsou školy a různé kliniky pro místní komunity. Hnutí mobilních staveb je mezinárodní a rychle se rozvíjející fenomén, který se z původního využití při kočovném životě díky moderním technologiím přizpůsobil i potřebám dnešního stylu života a především vzhledem ke způsobu, jakým se svět mění (technologicky, sociálně, ekonomicky i kulturně) je pravděpodobné, že tento přenosný a hlavně velmi přizpůsobitelný design bude i nadále stejně tak důležitý, jako tomu bylo v historii.

V dnešní době si je mohou oblíbit stejně tak podnikatelé pro využití v podobě prodejního stánku, kanceláře apod., ale i města, obce a neziskový sektor jako variantu sociálně dostupného nebo nouzového bydlení. Nejvíce jich najdeme v kempech, chatových oblastech a osadách nebo také na soukromých pozemcích v místech, kde je omezena pevná výstavba. Jsou větší a prostornější než typické karavany, plně zařízené a přesto snadno přemístitelné v případě prodeje, stěhování nebo povodně v zátopových oblastech.

3.3 Typy mobilních domů

Mobilní domy bývají nejčastěji přízemní s vnitřní výškou 2-3 metry. Pod mobilním domem je volný prostor vysoký cca 60 cm, který je možné využít k uskladnění různých věcí nebo ho uzavřít např. obrubou upevněnou na vzpěrách. Na trhu se nachází spousta typů, které jsou rozměrově rozličné. Lze si pořídit mobilheim o průměrné velikosti 9 x 3 metry, ale jedno modulové typy se nabízejí i v rozměru 15 x 5 metrů. Obecně se délka domů pohybuje od 7 do 15 m a šířka od 2,5 do 4 m. Díky převážně sendvičovému systému stavby lze z jednotlivých buněk sestavit dům libovolného tvaru a upravit do požadované varianty.

Nejběžnější rozměry domů jsou v rozmezí 3 – 3,7 m x 9 – 11 m, což odpovídá 27 – 44 m² obytné plochy. Tato plocha je dostatečně velká pro přechodné nebo rekreační obývání pro 2 – 4 osoby, k dlouhodobému a trvalému bydlení se využívají rozměrnější mobilheimy.

S velikostí souvisí i celková hmotnost, není problém sehnat mobilní dům až do hmotnosti 8 tun, ty nejllehčí se pohybují na hranici 2 - 3 tun. Některé domy jsou již uzpůsobeny na sestavení do tvaru „L“ ze dvou samostatných částí, nebo ze tří do tvaru „U“. Výjimkou nejsou ani patrové domy.

Mobilheimy nejsou ohledně provozu domácnosti nijak limitovány, vnitřní uspořádání je závislé na celkovém rozměru a na použité konstrukci domu. Celkový počet pokojů se odvíjí od prostorových dispozic, v menších typech je spojena koupelna s WC, ve větších jsou tyto místnosti odděleny. Hlavní prostor tvoří obvykle obývací pokoj, ve kterém se může nacházet kuchyňský kout, nebo na něj samostatná kuchyň navazuje.

Mobilní domy lze snadno dovybavit např. topením na tuhá paliva, solárními panely, terasou, pergolou, vstupní verandou atd. Je také možné je dodatečně zateplit v případě nedostatečné tepelné izolace. Všechny tyto úpravy přispívají k pohodlí v případě celoročního obývání.

Bydlení v tomto typu stavby má oproti klasickým stavbám několik výhod i nevýhod, jejichž chápání může být individuální. Mezi jejich výhody přesto bezesporu patří:

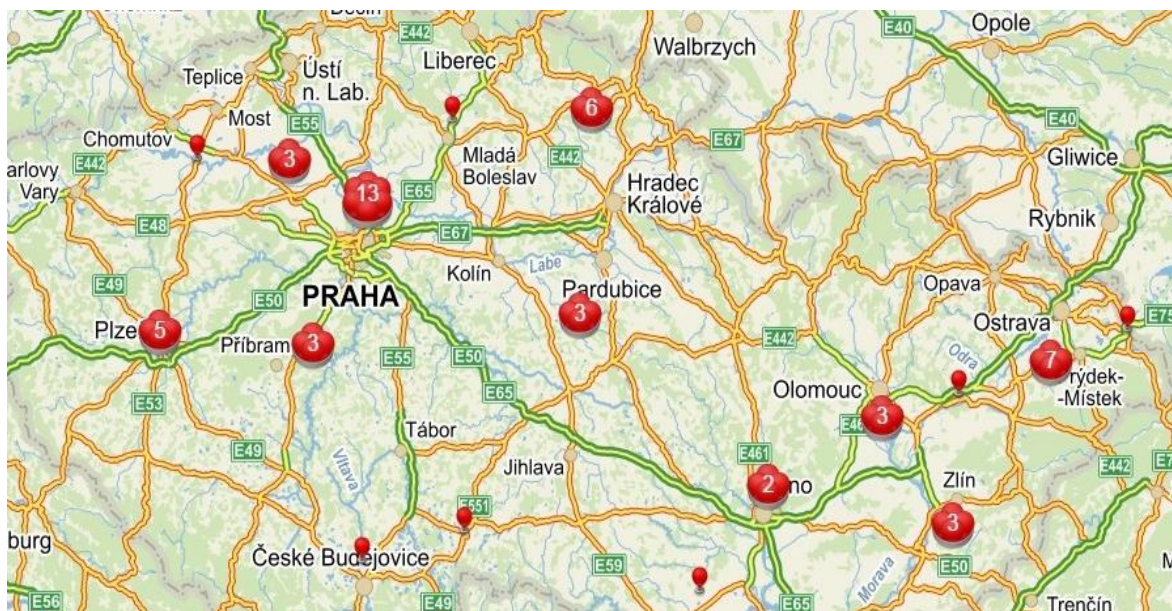
- samotná mobilita a přemístitelnost domů, bývají často dodávány včetně podvozku
- nízké pořizovací náklady
- dostupnost na trhu
- náklady na provoz
- minimální starosti s údržbou
- rychlé zhotovení domu v jakémkoliv ročním období
- možnost okamžitého používání hned po umístění
- životnost v řádu desítek let (u nových domů minimálně 30-50 let)
- nevztahuje se na ně daň z nemovitosti
- nízká cena pojištění

Nevýhodou jsou nepochybně:

- omezené prostory a jejich variabilita
- nižší tepelně a zvukově izolační vlastnosti
- menší odolnost vůči přírodním vlivům

3.4 Prodejci mobilních domů

Prodejců mobilních domů je v České Republice přes padesát a jejich stanovené ceny za domy se pohybují řádově od 300 000 Kč až do 2 200 000 Kč za největší typy. Při výrobě domů nejvíce čerpají z tradičních technologií výroby, využívaných ve Velké Británii a Nizozemí. Domy je možné přizpůsobit individuálním přáním zákazníka a klimatickým podmínkám prostředí, ve kterém budou využity.



Obrázek 9: Výskyt prodejců mobilních domů v ČR
Zdroj: *Firmy.cz* [online]. 2015. [cit. 2015-05-02]. Dostupné z: <http://www.firmy.cz/?geo=0&q=mobiln%C3%AD+domy&thru=&l=1>

Největší koncentrace prodejců mobilních domů je v okolí hlavního města Prahy, Plzně a Ostravy. Trh s mobilními domy se neustále rozšiřuje a výrobců těchto domů v ČR přibývá. Z toho důvodu vznikla Asociace prodejců mobilních domů, jejímž cílem je podpořit rozvoj tohoto druhu bydlení, poskytovat poradenství v oblasti legislativy a podporovat zájem potenciálních uživatelů. Vznik této asociace iniciovaly nejvýznamnější firmy v oboru a její sídlo se nachází v Ostravě.

Mezi základní vize této asociace patří:

- poradenství v oblasti legislativy,
- očištění trhu od nepoctivých či neprofesionálních prodejců,
- stabilizace trhu s mobilními domy,
- garance profesionality členů asociace.

Aby se firma mohla stát novým členem APMD, musí splnit několik podmínek této asociace. Mezi hlavní patří například: zaplacení vstupního příspěvku, stálé prodejní místo, stálá otevírací doba a bezúhonnost. Prodejce také musí podnikat v oboru minimálně 2 roky a mít skladem minimálně 20 kusů mobilních domů k prodeji. Asociace také dbá na to, aby každý nový člen podával klientům pravdivé informace ve svých propagačních materiálech, především na svých webových stránkách.⁶ Tato podmínka je velmi důležitá, neboť prodejci často klientům podávají zavádějící informace o jednoduchosti umístění mobilního domu na pozemek.

Mezi nejvýznamnější prodejce z Asociace prodejců mobilních domů, kterými se budu v této práci zabývat, patří:

1) Mobilní domy *pro*

Společnost MobilníDomyPro, s.r.o. se sídlem v Ostravě byla zapsána do obchodního rejstříku v březnu 2010 a jejich prodejní centrum je umístěné v Neratovicích u Prahy. Nabízí velký výběr rekreačních a celoročních mobilních domů připravených k okamžitému bydlení, včetně veškerého zařízení, rozvodů, přípojek pro elektřinu, vodu, plyn a odpad. Domy nabízejí ve třech variantách:

a) *Varianta Klasik s cenou do 200.000 Kč:*

- Mobilní dům K 060 Luck Blue

Členění: 2 + kk

Přespání: 2 osoby

Rozměry: 2,9 x 7,4 m / 21,4 m²

Cena: 98.000 Kč



Obrázek 11: Mobilní dům K 060 Luck Blue



Obrázek 10: K 060 Luck Blue - obývací část

Zdroj: K 060 LUCK BLUE. Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/mobilni-dum/k-060-luck-blue>

⁶ Asociace prodejců mobilních domů [online]. 2013. [cit. 2015-05-02]. Dostupné z: <http://www.apmd.cz/>

b) *Varianta Original cena 200.000-350.000 Kč*

- Mobilní dům O 052 Willerby Beville

Členění: 3 + 1

Přespání 4 – 6 osob

Rozměry: 3,7 x 8,8 m / 32,5 m²

Cena: 234.000 Kč



Obrázek 13: Mobilní dům O 052 Willerby Beville



Obrázek 12: O 052 Willerby Beville - kuchyň

Zdroj: O 052 WILLERBY BEVILLE. Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/mobilni-dum/o-052-willerby-beville>

c) *Exclusive za cenu nad 350.000 Kč*

- Mobilní dům E 049 Willerby Winchester

Členění: 4 + 1

Přespání: 6 – 8 osob

Rozměry: 3,7 x 12 m / 44,4 m²

Cena: 727.000 Kč

Nejluxusnější dům z nabídky se zesílenou tepelnou izolací.⁷



Obrázek 14: Mobilní dům E 049 Willerby Winchester



Obrázek 15: E 049 Willerby Winchester - obývací část

Zdroj: E 049 WILLERBY WINCHESTER. Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/mobilni-dum/e-049-willerby-winchester>

⁷ Nabídka. Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-02]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/nabidka-mobilnich-domu-klasic>

V nabídce této společnosti jsou i doplňky k mobilním domům, ke kterým patří například usazovací podložky z recyklovaného PVC (132 Kč), kovové usazovací opěrky (680 Kč) a dřevěné schody (1.800 – 3.400 Kč).



Obrázek 17: Usazovací podložky



Obrázek 16: Usazovací opěrky

Zdroj obrázků: Doplňky. Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/mobilni-domy/doplňky>

Doplnit domy lze také o dřevěnou terasu, dvojitá termoizolační okna, venkovní rolety nebo markýzy.

2) Mobilheim Centrum CZ

Společnost prodává nové celoroční a použité mobilheimy, na trhu se pohybuje od roku 2004. Skladovací plochy se nacházejí v Mírovicích u Prahy, kde je stále skladem minimálně 20 ks mobilních domů. Použité mobilheimy v jejich nabídce jsou vhodné především jako zázemí na stavby v ceně od 80.000 Kč. Použité, již dražší domy za 250.000 – 350.000 Kč, jsou určeny pro rekreaci a volný čas, ale většina z nich není vhodná pro celoroční obývání.



Obrázek 18: Skladovací plocha Sun Roller Slovinsko

Zdroj: Sun Roller - obrázková galerie. Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/rollerGalery.php>

Nové mobilní domy nabízejí od různých výrobců. Příkladem jsou mobilheimy Sun Roller, které nabízejí v letním provedení, celoročním provedení a v horském celoročním provedení:

a) Letní provedení „S“ Summer (150 kg/m²)

- Mobilní dům Molat

Přespání: 2 – 4 osoby

Rozměry: 3 x 7,5 m / 22,5 m²

Cena: 483.900 Kč



Obrázek 19: Mobilní dům Molat - bokorys



Obrázek 20: Mobilní dům Molat - půdorys

Zdroj: Sun Roller - půdorysy. Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/rollerPlatform.php>

b) Celoroční provedení „H“ Holiday (150 kg/m²)

- Mobilní dům Hvar

Přespání: 4 – 6 osob

Rozměry 4 x 8 m / 32 m²

Cena: 685.900 Kč



Obrázek 21: Mobilní dům Hvar - bokorys



Obrázek 22: Mobilní dům Hvar – půdorys

Zdroj: Sun Roller - půdorysy. Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/rollerPlatform.php>

c) *Horské celoroční provedení „4S“ (250 kg/m²)*

- Mobilní dům Chamonix
Přespání: 4 – 6 osob
Rozměry: 4 x 8 m / 32 m²
Cena: 754.900 Kč⁸



Obrázek 23: Mobilní dům Chamonix - bokorys



Obrázek 24: Mobilní dům Chamonix – půdorys

Zdroj: Sun Roller - půdorysy. Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/rollerPlatform.php>

3) EURO – MOBILNÍ DOMY

Tato společnost nabízí desítky domů, z nichž je většina k prohlédnutí v jejich Centru mobilních domů ve Skotnici. Většina dodávaných mobilheimů je plně vybavena elektrickými spotřebiči i nábytkem, v nabídce mají aktuálně 48 mobilních domů. Kromě mobilních domů se zabývají prodejem i mobilních chat, které se vyznačují mohutnou dřevěno-železnou konstrukcí a jsou celkově mohutnější než typický mobilní dům.

- Chatička Bruine Line II
Rozměry: 3 x 7,5 m / 22,5 m²
Cena: 89.000 Kč

Obrázek 25: Mobilní dům Bruine Line II

Zdroj: Bruine Line II. Euro mobilní domy [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.euro-mobilnidomy.cz/produkty-detail.php?id=3419>



⁸ Ceník mobilních domů Sun Roller. 2013. Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/rollerPrices.php>

- Mobilní dům Abi Havana

Členění: 3 + kk

Rozměry: 3,7 x 9 m / 33,3 m²

Cena: 269.000 Kč

V zimním provedení, vhodný k celoročnímu bydlení.



Obrázek 27: Mobilní dům: Abi Havana



Obrázek 26: Mobilní dům Abi Havana - obývací pokoj

Abi Havana. Euro mobilní domy [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.euro-mobilnidomy.cz/produkty-detail.php?id=3421>

- Mobilní dům T-Chalet

Rozměry: 3,6 m x 13 m + 4,1 x 3,4 m / 60,74 m²

Cena: 379.000 Kč⁹

Aktuálně nejluxusnější dům v nabídce této společnosti, který má samostatnou kuchyň a prostornou koupelnu s vanou.



Obrázek 28: Mobilní dům T-Chalet



Obrázek 29: Mobilní dům T-Chalet - koupelna

Zdroj: T-Chalet. Euro mobilní domy [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.euro-mobilnidomy.cz/produkty-detail.php?id=3411>

⁹ Mobilní domy - kompletní nabídka. Euro mobilní domy [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.euro-mobilnidomy.cz/mobilni-domy/>

4) Mobilheim Plzeň

V jejich nabídce jsou k nalezení nové i použité jak mobilní domy celoroční, tak sezónní. Firma Mobilheim Plzeň se zabývá i výrobou a montáží krovů, vazeb, střešních konstrukcí a dalších výrobků ze dřeva. Mezi ty patří například dřevěné pergoly, altánky, zastřešené terasy, zahradní nábytek nebo garážová stání.¹⁰

- Mobilní dům Galaxy Profile

Rozměry: 3 x 10,5 m / 31,5 m²

Cena: 128.000 Kč

Ideální k rekreaci; s plynovým krbem, karmou a třemi ložnicemi.



Obrázek 30: Mobilní dům Galaxy Profile

GALAXY PROFILE. Mobilheim Plzeň [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.mobilheim-plzen.cz/mobilni-dum-galaxy-profile.php>

- Mobilní dům Atlas Sahara

Rozměry: 3 x 11 m / 33 m²

Cena: 218.000 Kč

Mobilní domek k rekreaci se dvěma vchody, koupelnou se sprchovým koutem a třemi ložnicemi.



Obrázek 31: Mobilní dům Atlas Sahara

Zdroj: Atlas Sahara. Mobilheim Plzeň [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.mobilheim-plzen.cz/mobilni-dum-atlas-saharaII.php>

- Mobilní dům Atlas Mayfair

Rozměry: 4 x 12 m / 43 m²

Cena: 646.000 Kč

Mobilní dům po rekonstrukci a celkovém zateplení, díky kterému splňuje parametry pro trvalé bydlení. Celý je obložen srubovými palubkami a okna byla vyměněna za plastová s dvojitým zasklením.



Obrázek 32: Mobilní dům Atlas Mayfair



Obrázek 33: Mobilní dům Atlas Mayfair – půdorys

Zdroj: ATLAS MAYFAIR. Mobilheim Plzeň [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.mobilheim-plzen.cz/mobilni-dum-atlas-mayfair.php>

¹⁰ Mobilheim Plzeň [online]. 2013. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.mobilheim-plzen.cz/index.php>

5) Marvel

Marvel-international spol. s r.o. byla zapsána do obchodního rejstříku v srpnu 1995 a v současnosti má 6 prodejních center po celé České Republice. V roce 2011 vstoupila na trh mobilního bydlení s vlastní značkou Mobilní domy Marvel®.

▪ Mobilní dřevostavba MARVEL WOOD

Členění: 3 + kk

Rozměry: 3,6 m x 10 m / 36 m²

Cena: 489.000 Kč (bez nábytku)

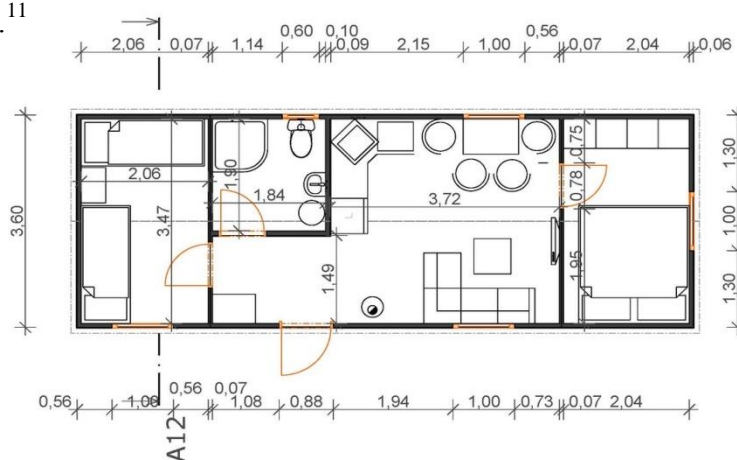


Mobilní dům MARVEL WOOD *Obrázek 34: Dřevostavba MARVEL WOOD-vizualizace*

je dům vyráběný v České Republice a je určený jak k rekreačnímu, tak

k celoročnímu používání. Stěny domu jsou tvořeny dřevěnou rámovou konstrukcí opláštěnou palubkami tloušťky 12 mm. Z vnitřní strany se nachází parotěsná zábrana krytá Lakolit deskami. Ve stěnách, stropu i v podlaze se nachází tepelná izolace z minerální plsti o tloušťce 100 mm.

Vnitřní nosné příčky jsou z dřevěné rámové konstrukce z jedné strany opláštěné OSB deskami a z druhé strany lakolit deskami s tepelnou a zvukovou izolací tloušťky 60 mm, z obou stran zajištěné parotěsnou zábranou. Nenosné příčky jsou opláštěné oboustranně lakolit deskami. Na domu jsou použita plastová šestikomorová okna a prosklené plastové vchodové dveře. Střecha je tvořena vazníky o sklonu 12 stupňů s pojistnou hydroizolací, tepelnou izolací tloušťky 100 mm a plechovou krytinou imitující tašky.¹¹



Obrázek 35: Dřevostavba MARVEL WOOD - půdorys

Zdroj: Mobilní dřevostavba MARVEL WOOD. 2015. Marvel [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.marvel-mobilnidomy.cz/marvel-mobilni-domy/>

¹¹ Marvel [online]. 2015. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.marvel-mobilnidomy.cz/>

Podvozek dřevostavby MARVEL WOOD je ocelový, opatřený speciální nápravou pro mobilní domy.



Obrázek 37: Dřevostavba MARVEL WOOD - boční strana Obrázek 36: Dřevostavba MARVEL WOOD - podvozek

Zdroj: Mobilní dřevostavba MARVEL WOOD. 2015. Marvel [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.marvel-mobilnidomy.cz/marvel-mobilni-domy/>

Mezi další významné prodejce mobilheimů z Asociace prodejců mobilních domů patří BACH International s.r.o. a MOBILNÍ DOMY OLOMOUC. Jejich prodejní ceny mobilních domů budou zahrnuty v ekonomickém porovnání.

3.5 Pojištění mobilních domů

Vzhledem k rostoucí popularitě mobilních domů, je třeba se zajímat i o možnost pojištění těchto staveb. Pokud je dům trvale spojen se zemí pevným základem, jedná se o stavbu standardně pojistitelnou za obvyklé pojistné (na domy se v tu chvíli pohlíží jako na klasické dřevostavby). Pokud mobilní dům není trvale spojen se zemí pevným základem, jedná se o věc movitou (splňuje předpoklad přemístitelnosti) a pro výpočet pojistného se používají sazby jako pro vedlejší a drobné stavby. Při této variantě nelze dům pojistit proti odcizení a vandalismu.

4 Legislativa

Základem legislativy v ČR jsou zákony, prováděcími předpisy jsou nařízení vlády a vyhlášky ústředních orgánů. Právní předpisy nabývají platnosti poté, kdy předpis prošel legislativním procesem, vydal ho příslušný orgán, stává se součástí právního řádu. Platný je ode dne vydání (den vydání je uveden v záhlaví). Od které doby je nutno podle právního předpisu postupovat, resp. ho dodržovat a používat, označuje účinnost právní normy. Ta se uvádí na konci, může se shodovat s platností, nebo nabude platnosti později. Pro přenos a uplatnění zákonů jsou zřízeny orgány státní správy, které zastupují stát a jsou jedním z hlavních subjektů správního práva. V ČR působí řada orgánů státní správy, příkladem ústředního orgánu státní správy je ministerstvo (v případě územního a stavebního řízení Ministerstvo pro místní rozvoj).

Základní právní předpisy v oblasti výstavby jsou:

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění),
- Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (změnový zákon),
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,
- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,
- Vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb,

- Vyhláška č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla.¹²

Dočasných staveb se ve většině případů netýká povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti. Podle novely zákona č. 406/2000 Sb. je povinen předložit průkaz energetické náročnosti od 1. 1. 2013 každý vlastník budovy a bytové jednotky při jejím prodeji. Požadavky na energetickou náročnost budovy podle § 7 odstavců 1 až 3 tohoto zákona nemusí být splněny u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m² a také u staveb využívaných pro rodinnou rekreaci.

4.1 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

V první řadě je třeba zákonem definovat, co stavba je. 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 ze samostatných výrobků na staveništi a za její provádění je zodpovědný stavební podnikatel (zhotovitel), nebo stavebník, pokud je stavba prováděná svépomocí. Oproti tomu výrobek vzniká ve výrobním závodě a výsledné vlastnosti tohoto celku garantuje daný výrobce.

Požadavky na stavbu i na výrobek plnící funkci stavby musí být stejné. Není možné, aby na rodinný dům, který je výrobcem dodán na místo určení jako hotový výrobek, byly kladeny jiné (nižší) požadavky než na klasický rodinný dům vznikající na staveništi. Především z toho důvodu byl novelou zákona pojem „stavba“, který je definován v § 2 odst. 3 stavebního zákona, doplněn o větu: „Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“

Každá stavba může být v průběhu let různě přestavována a měněna. Proto musí stavební zákon upravovat i změnu již dokončené stavby. Tou může být:

- nástavba, kterou se stávající stavba zvýší
- přístavba, kterou se stavba rozšiřuje půdorysně a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou

¹² TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.

- stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu je také považováno zateplení pláště stavby

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.

Dle § 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.

Při umisťování výrobku plnicího funkci stavby stavební úřad vždy posuzuje záměr žadatele. V § 76 odst. 2 stavebního zákona je stanoveno, že každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, jsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.

§ 90 se týká posuzování záměru žadatele. V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů¹³, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

¹³ Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších

Vzhledem k tomu, že výrobek plní funkci stavby stavebník realizuje na základě územního posouzení, musí stavební úřad už při jeho umístění 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 se postupuje podle vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

4.2 Územní rozhodnutí

Stavební zákon definuje 5 druhů územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí (§ 77 stavebního zákona) je rozhodnutím o:

- umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),
- změně využití území,
- změně vlivu užívání stavby na území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu

1) Rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 stavebního zákona) vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas dle § 79 odst. 2 SZ nevyžadují například:

předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
- skleník do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
- 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 jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěována v odstupové vzdálenosti od společných 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,
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky

Ustanovení odstavce 2 se nevztahuje na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí. Pokud stavby uvedené v tomto odstavci SZ vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav, je stavebník povinen zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury¹⁴ a zajistit jejich ochranu.

2) Rozhodnutí o změně využití území (§ 80 stavebního zákona) stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití. Tohle rozhodnutí vyžadují především:

- terénní úpravy¹⁵,
- stanovení dobývacího prostoru,
- odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,

¹⁴ Dle § 2 odst. 1 písm. k) SZ: technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody

¹⁵ Dle § 3 odst. 1 SZ se terénní úpravou pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, závážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu

- změny druhu pozemku, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím,
- úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody

3) Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 stavebního zákona) stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Toto rozhodnutí vyžadují takové změny v užívání stavby, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí¹⁶ nebo mají nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

4.3 Územní souhlas

Ve smyslu ustanovení § 96 odst. 1 stavebního zákona postačí pro umístění mobilních domů územní souhlas místo územního rozhodnutí, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní souhlas postačí v případech uvedených v § 96 odst. 2 SZ, a to:

- stavebních záměrů uvedených v § 103 tohoto zákona,
- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- změn staveb,
- staveb umístěvaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru

¹⁶ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

5 Povolování staveb

Stavby před svojí samotnou realizací musí projít zpravidla několika povolovacími procesy. Mezi povinnosti každého stavebníka patří alespoň přibližná znalost stavebního zákona, aby se vyhnul neoprávněnosti své stavby a tak i případným sankcím od stavebního úřadu. Každá stavba musí být v souladu s územním plánem, který stanovuje základní koncepci rozvoje území a především určuje způsob využití pozemků. Dále stavební zákon rozlišuje situace, kterými může být stavba umístěna:

5.1 Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavebník má právo stavět, aniž by musel od stavebního úřadu získat stavební povolení, nebo svůj záměr příslušnému úřadu ohlašovat, pokud se jedná se o stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona, mezi které patří například:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení,
- stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv),
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m
- výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně

Jedná se tedy zejména o prosté stavby, u kterých z důvodu zjednodušení administrativních úkonů a nezatěžování stavebních úřadů stavební zákon nepovažuje za nutné vydání stavebního povolení či ohlášení stavby. Do této kategorie patří i stavby, které nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas dle § 79 stavebního zákona.

Stavebník je povinen chránit práva a zájmy třetích osob, nemůže si tedy počínat zcela svévolně. Musí také brát zřetel na ochranu životního prostředí, majetku nejenom hraničních sousedů a v neposlední řadě musí dodržet obecné požadavky na výstavbu. Rovněž se na něj vztahuje zákon o státní památkové péči, musí tedy při nálezů kulturně cenných předmětů a archeologických nálezů tuto skutečnost nahlásit příslušným úřadům či institucím.

5.2 Stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu

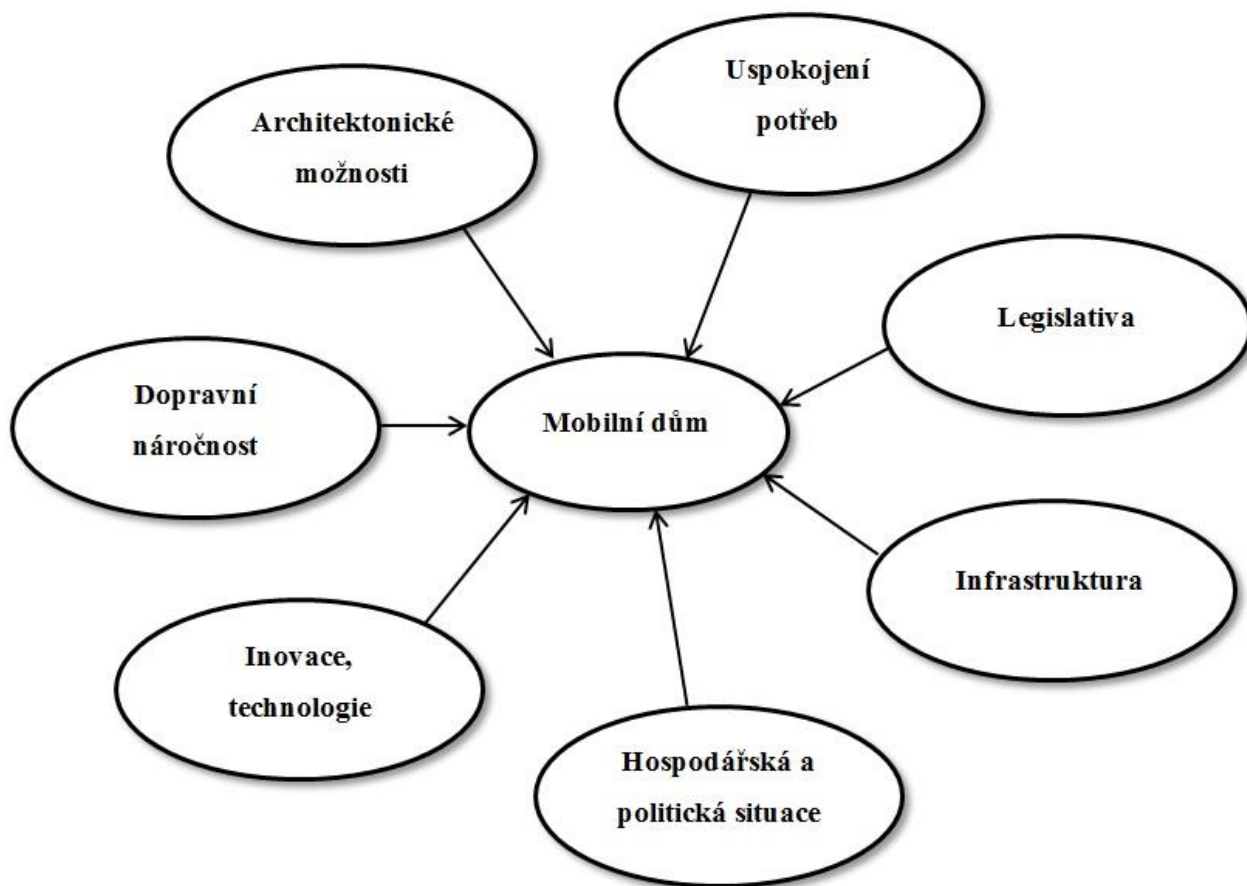
Tyto jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu, jsou uvedené v § 104 odst. 1 SZ. Mezi základní patří například:

- Stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- Stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1 000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné stavby na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,
- Stavby do 50 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- Stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- Stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1 SZ

6 Ekonomické posouzení

6.1 Rozhodovací proces

Faktory působící při rozhodování o koupi mobilního domu



Obrázek 38: Vlivy na rozhodování
Zdroj: vlastní zpracování

Při rozhodování o koupi mobilního domu je třeba zohlednit několik faktorů. V první řadě je třeba stanovit, jestli je mobilní dům tou správnou volbou, vzhledem k požadavkům na bydlení. Pokud se jedná o dům užívaný celoročně, volí se typ k tomu určený a to především s potřebným tepelným zaizolováním. Je třeba také počítat s tím, že mobilní domy nepodléhají registraci vozidel (nemají SPZ) a nejsou tedy způsobilé pro jízdu po veřejných komunikacích. Proto se tyto domy dovážejí na pozemek nejčastěji tahačem s podvalníkem a s tím je spojená cena za dopravu a řešení dopravní dostupnosti.

6.1.1 Věcné břemeno

V případě, že pozemek není přístupný po veřejné komunikaci, ale pouze po soukromém pozemku jiného vlastníka, je na něm možno zřídit věcné břemeno. Věcné břemeno umožňuje oprávněné osobě užívání majetku osoby povinné.

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti rozlišuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s účinností od 1. 1. 2014 věcná břemena na služebnosti a reálná břemena, což je oproti minulému občanskému zákoníku novinkou. Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen ve prospěch oprávněné osoby něco trpět, nebo se zdržet činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat.

6.1.2 Infrastruktura

Mobilní domy jsou standardně vybaveny přípojkami potřebných médií. Z hlediska napojení na infrastrukturu je třeba rozhodnout, jestli jsou v blízkosti stávající inženýrské sítě k napojení, nebo se musí zvolit použití nezávislých zdrojů. V případě, že je třeba na pozemku zřídit studnu, je nutné počítat s tím, že studna podléhá vodoprávnímu řízení. Účelem studny je zajištění zdroje podzemní vody a buduje se v místě, kde se podle hydrogeologického průzkumu očekává kolektor podzemní vody s dostatečnou zásobou.

Podle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon) jsou studny brány jako vodní díla, proto jsou podle stavebního zákona stavbou, kterou nelze provádět svépomocí a kterou musí povolit jedině vodoprávní úřad. Ten o povolení rozhoduje na základě platného územního rozhodnutí. S povolením studny je spojeno několik poplatků, a to jak za hydrogeologický posudek a projekt (dohromady kolem 5.000 Kč), tak za samotné povolení (300 Kč).¹⁷

Mezi individuální možnosti odvodu odpadních vod patří vybudování žumpy, septiku s biologickým stupněm čištění nebo domovní čistírny odpadních vod. Každá varianta má své výhody a nevýhody, u mobilních domů je nejčastěji využívána možnost vybudování klasické žumpy.

¹⁷ *Studny-povoleni* [online]. 2010. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.studny-povoleni.cz/>

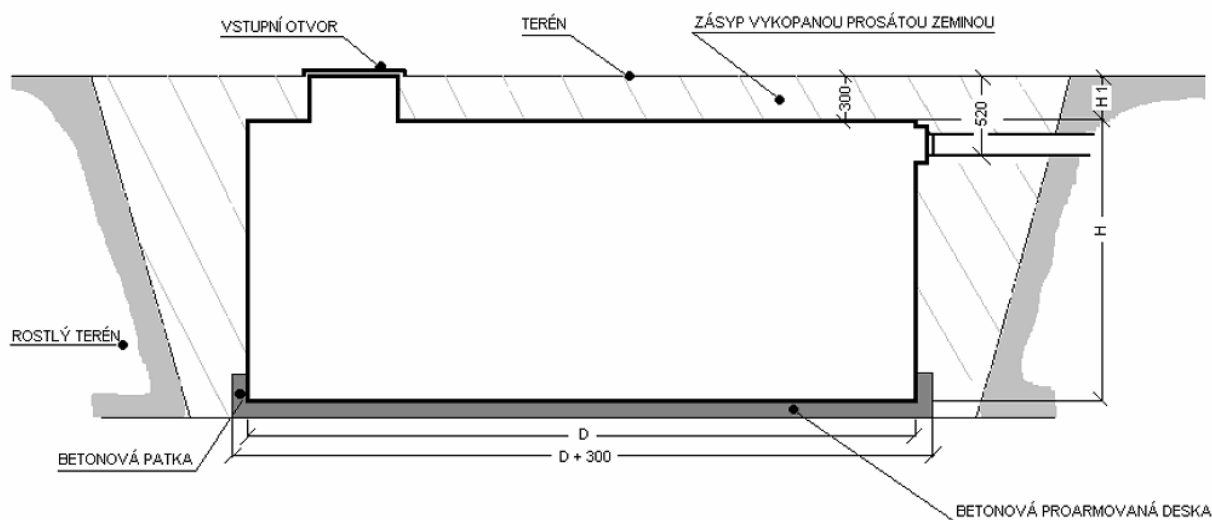
1) Žumpa

Jedná se nejčastěji o betonovou nebo plastovou jímku, která je bezodtoková, tedy musí být vodotěsná. Umisťuje se v blízkosti objektu a je napojena na odpadní kanalizaci z domu. Obsah žumpy se musí nechat pravidelně vyvážet do čistírny odpadních vod, je proto vhodná především k domům, které jsou využívány jen zřídka, sezónně.

Pořizovací cena: plastová jímka střední velikosti včetně zabudování do země
20.000 Kč – 40.000 Kč

Cena za vyvezení: pohybuje se v rozmezí 1.000 Kč – 2.000 Kč

Povolení: na umístění jímky do hloubky menší než 3 m a do 300 m² zastavěné plochy stačí ohlášení stavebnímu úřadu, v jiném případě je nutné stavební povolení, s cenou 300 Kč za správní poplatek



Obrázek 39: Celoplastová samonosná jímka

Zdroj: Celoplastové žumpy samonosné. 2006. Janečka & Vlček [online]. [cit. 2015-05-09].

Dostupné z: <http://www.janeckavlk.cz/zumpy/samososne.php>

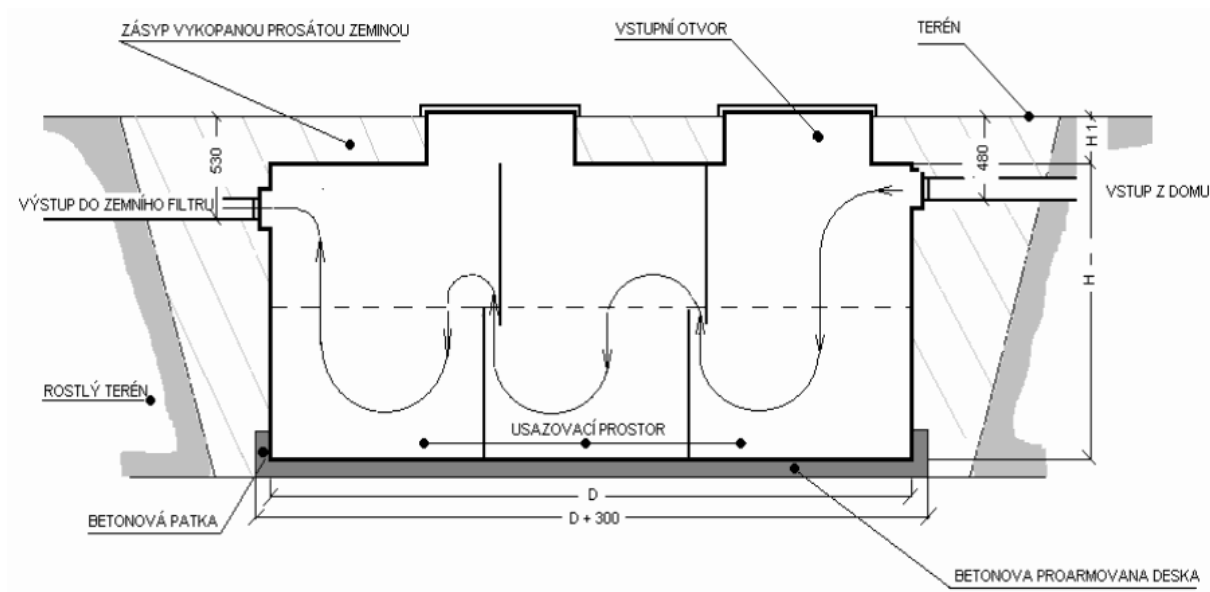
2) Septik

V případě septiku se jedná o nádrž, která slouží k částečnému čištění odpadních vod za pomoci komor s přepady. K němu je požadováno doplňující zařízení, a to jak zemní filtr, tak případně i další vodotěsnou jímku, kterou je třeba nechat vyvážet stejně jako žumpu.

Pořizovací cena: samotný plastový septik pro čtyřčlennou rodinu stojí cca 25.000 Kč, s přidáním dalších potřebných zařízení a ceny za zabudování je výsledná cena dvojnásobná

Cena za vyvezení jímky: 1.000 Kč – 2.000 Kč

Povolení: je třeba získat od vodoprávního úřadu, správní poplatek 300 Kč



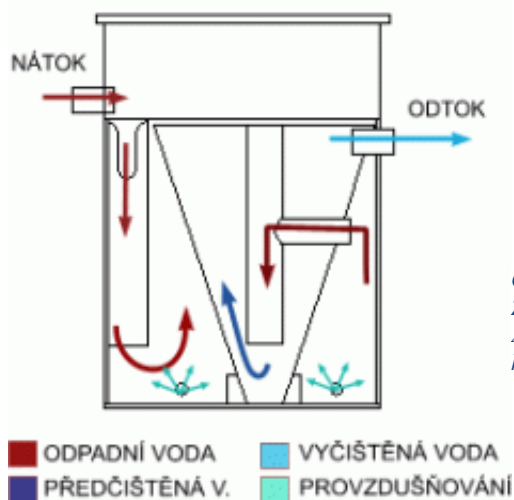
Obrázek 40: Celoplastový samonosný septik

Zdroj: Celoplastové bio septiky samonosné. 2006. Janečka & Vlček [online]. [cit. 2015-05-09].

Dostupné z: <http://www.janeckavlk.cz/bioseptiky/samososne.php>

3) Domovní čistírna odpadních vod

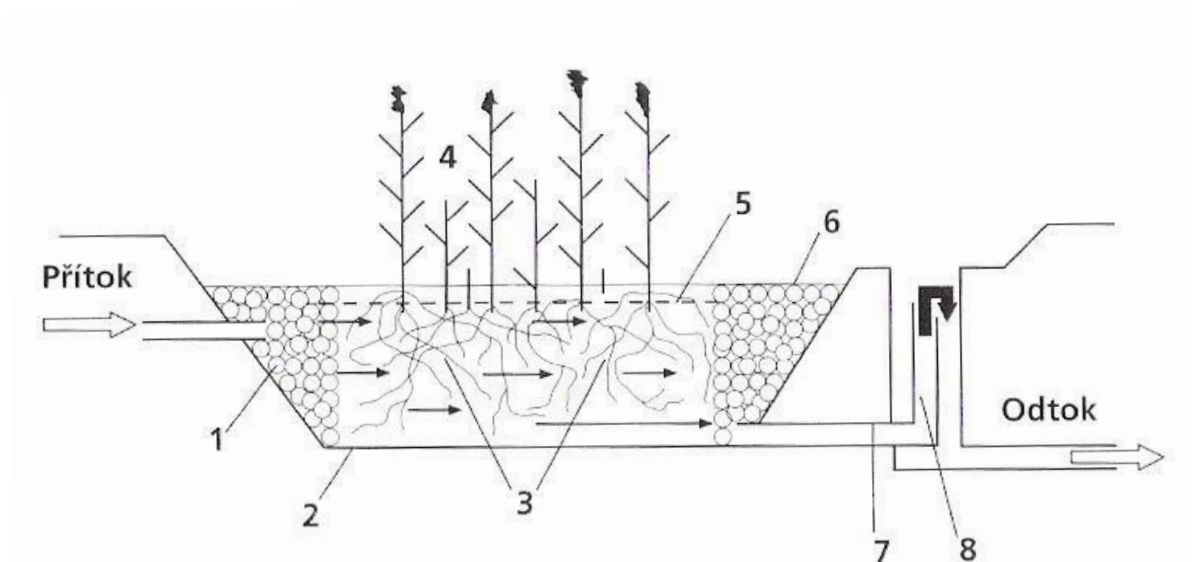
Třetí variantou je vybudování mechanické nebo kořenové domovní čistírny odpadních vod. Mechanická čistírna čistí odpadní vody mechanickou a biologickou cestou, a to za pomoci čistícího zařízení umístěného v přepážkách této plastové samonosné nádrže válcového tvaru. Biologickou část procesu zajišťují kultury přirozených mikroorganismů, které žijí z organického znečištění vody a dodávaného kyslíku.



Obrázek 41: Funkční schéma domovní čistírny

Zdroj: Domovní čistírny odpadních vod. ADOS Sekerka – Antošovský [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.antosovsky.biznysweb.cz/cz/domovni-cistirny/>

Kořenová čistírna odpadních vod je vhodnější pro domy s dostatečně velkým pozemkem, neboť jejím základem je umělé vytvoření mokřad s uloženou vrstvou štěrku a humusu s mikroorganismy a zasazení bahenních rostlin (rákos, kosatce či blatouchy). Odpadní voda nejprve projde předčištěním v usazovací nádrži nebo septiku a poté je přivedena do mokřadu, který je osázený mokřadními rostlinami. Při průtoku filtračním materiálem čištěna kombinací biologických, fyzikálních a chemických procesů.



Obrázek 43: Typické uspořádání kořenové čistírny

1 - distribuční zóna (kamenivo, 50-200 mm),
 2 - nepropustná bariéra (PE nebo PVC), 3 - filtrační materiál (kačírek, štěrk, drcené kamenivo), 4 - vegetace,
 5 - výška vodní hladiny v kořenovém loži nastavitelná v odtokové šachtě, 6 - odtoková zóna (shodná s distribuční zónou), 7 - sběrná drenáž, 8 - regulace výšky hladiny.



Obrázek 42 (vpravo): KČOV

Zdroj obrázků: Kořenové čistírny odpadních vod (KČOV). KČOV - rostliny [online]. [cit. 2015-05-09].
 Dostupné z: <http://www.kcov-rostliny.cz/KCOV.php>

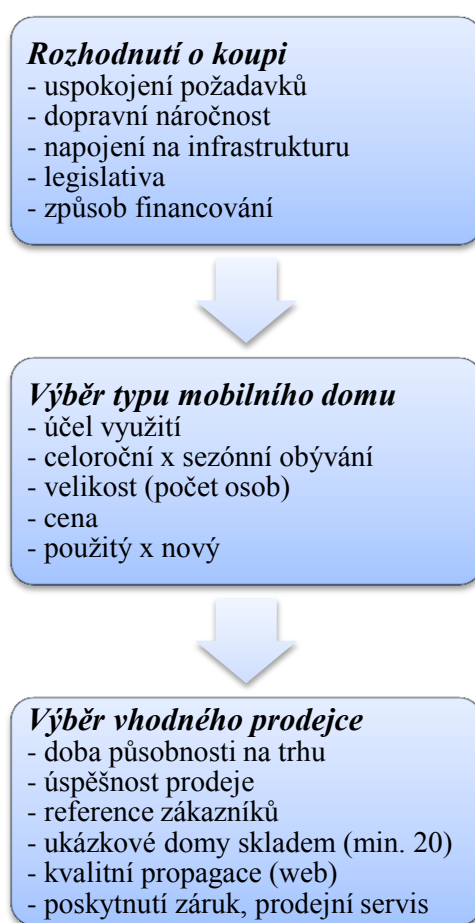
Pořizovací cena: a) samotné mechanické čistící zařízení řádově od 35.000 Kč bez ceny za projekt, zabudování a případně elektrickou energii spotřebovanou kompresorem nebo elektromotorem (celkem tedy až 80.000 Kč za pořízení)
 b) vybudování kořenového pole na klíč stojí zhruba 50.000 Kč, předčišťovací plastový septik s objemem 3,5 m³ i s instalací vyjde na dalších 50.000 Kč a zahradní jezírko

nebo další jímka 40.000 Kč (celkem včetně projektu vyjde kořenová čistírna odpadních vod až na 150.000 Kč)

Povolení: je třeba získat od vodoprávního úřadu, správní poplatek 300 Kč, kořenová čistírna vyžaduje stavební povolení¹⁸

6.2 Porovnání prodejců

Po rozhodnutí o koupi a výběru správného typu mobilního domu je nutné na trhu vybrat vhodného prodejce těchto domů. Tento výběr nezávisí pouze na samotné ceně domu, kterou daný prodejce nabízí, ale na několika aspektech, které o prodejci vypovídají.



Obrázek 44: Postup rozhodování
Zdroj: vlastní zpracování

Před samotným dovezením mobilního domu na pozemek je třeba zhodnotit dostupnost místa určení i prodejcem. Pokud není pozemek zpřístupněný příjezdovou cestou, je třeba

¹⁸ Žumpa, nebo domovní čistírna odpadních vod? 2015. IReceptář.cz [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.ireceptar.cz/domov-a-bydleni/stavba-a-rekonstrukce/zumpa-nebo-domovni-cistirna-odpadnich-vod/>

k usazení domu použít traktor nebo autojeřáb. Toto prověření provádí sám výrobce a ve většině případů si účtuje náklady na cestu a to průměrně za 9-9,50 Kč za každý započatý kilometr jízdy.

Cenu za dopravu většina prodejců neúčtuje, je buď již zahrnuta v ceně domu, nebo ji dovozce účtuje až od určitého kilometru vzdálenosti. Takle cena se v průměru pohybuje kolem 32 Kč/km. Dodací lhůty se pohybují v rozmezí 1 týdnu až 4 měsíců od objednání a složení rezervační jistiny popř. po přijetí úhrady.

	Jednoduchý mobilní dům		Klasický mobilní dům		Speciální mobilní dům	
Mobilní Domy pro	98 000 Kč	21,4 m ²	234 000 Kč	32,5 m ²	727 000 Kč	44,4 m ²
Mobilheim Centrum CZ	483 900 Kč	22,5 m ²	685 900 Kč	32,0 m ²	754 900 Kč	32,0 m ²
Euro-mobilní domy	89 000 Kč	22,5 m ²	269 000 Kč	33,3 m ²	379 000 Kč	60,7 m ²
Mobilheim Plzeň	128 000 Kč	31,5 m ²	218 000 Kč	33,0 m ²	646 000 Kč	43,0 m ²
Marvel	159 000 Kč	24,0 m ²	269 000 Kč	34,1 m ²	999 000 Kč	52,0 m ²
BACH International	170 000 Kč	25,4 m ²	229 000 Kč	27,9 m ²	389 000 Kč	40,7 m ²
MOBILNÍ DOMY OLOMOUC	129 000 Kč	25,0 m ²	229 000 Kč	41,0 m ²	599 000 Kč	32,0 m ²
<i>průměr</i>	179 557 Kč	24,6 m²	304 843 Kč	33,4 m²	641 986 Kč	43,5 m²

Obrázek 45: Tabulka průměrných cen
Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce byly porovnány ceny domů prodejců patřících do APMD. Jako příklady „jednoduchých mobilních domů“ byly vybrány ty, které se povětšinou nehodí k celoročnímu obývání a jsou určeny pouze k rekreaci nebo přechodnému bydlení. Průměrná cena těchto mobilheimů se pohybuje okolo 7.300 Kč/m² obytné plochy. „Klasické domy“ jsou domy, které jsou již určeny k trvalému bydlení a jejich průměrná cena dosahuje 9.100 Kč/ m² obytné plochy. Mezi „speciální mobilní domy“ byly vybrány ty domy, které se řadí mezi nejluxusnější z nabídky prodejce, ať už po stránce designu, nebo funkčnosti. V téhle kategorii byla průměrná cena vypočtena na 14.700 Kč/m².

Povolování dočasných staveb v praxi

Konkrétní příklad snahy o povolení mobilních staveb proběhl v obci, která se nachází v okrese Praha – východ ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi patnáct kilometrů severovýchodně od centra Prahy a devět kilometrů od města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jedná se malou obec o rozloze přibližně 10 km², kde ke dni 1. 1. 2014 žilo 1 115 obyvatel¹⁹.

Investorovým záměrem bylo na vlastním pozemku v této obci postavit čtyři mobilní domy za účelem pronájmu. Jednalo se o mobilheimy určené k celoročnímu bydlení, tedy s celkovým zateplením a vyhříváním na propan-butanové lahve s možností připojení na tlakovou vodu. Postup umístování mobilních domů je jejich výrobcí popisován jako naprosto jednoduchý, bez nutnosti stavebního povolení, s argumentem, že se nejedná o stavbu trvale spojenou se zemí pevným základem.

Každý mobilní dům vybraný investorem měl rozměr 11,1 x 3,7 m a zastavěnou plochu 41 m² a měl být pronajímán mladým rodinám jako počáteční cenově výhodný způsob bydlení. Mobilheimy byly opatřeny certifikáty EN 164720 (stejná norma jako například pro karavany). Každý z nich měl rám, jednu nebo dvě nápravy, usazovací patky a prostor mezi podlahou domu a zemí 25 cm, nutný k napojení potřebných sítí (vody, kanalizace a plynu), který se dá z estetických důvodů obestavět soklem.

V ulici, ve které se pozemek nachází, není zavedena technická infrastruktura. Investor ve svém záměru tedy počítal se zřízením žumpy a studny na pozemku, přičemž studna podléhá klasickým podmínkám povolování staveb a je třeba k ní získat územní rozhodnutí a stavební povolení. Pro domovní studnu je třeba získat územní rozhodnutí a stavební povolení ve vodoprávním řízení vodoprávního úřadu.

Dále investor plánoval zbudování společné propan-butanové nádrže do objemu 5 m³ pro všechny čtyři domy, kvůli snazší výměně a cenové výhodnosti oproti samostatné lahvi pro každý dům. Jednalo se tedy z pohledu investora celkem o relativně dobrou investici, pořizovací náklady na mobilní domy nejsou v porovnání s klasickými stavbami vysoké a pronájem těchto domů by mu počáteční náklady v blízké době uhradil.

¹⁹ Počet obyvatel v obcích Středočeského kraje k 1. 1. 2014. In: *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/obyvatelstvo-xs-obce>

²⁰ Obytná vozidla pro volný čas - Mobilní domovy - Požadavky na obyvatelnost z hlediska zdraví a bezpečnosti TECHNOR. *Technické normy ČSN* [online]. 2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: http://www.technicke-normy-csn.cz/300048-csn-en-1647_4_73424.html

Po komunikaci se stavebním úřadem města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pod který předmětná obec spadá, bylo úřadem písemně sděleno, že tento záměr investora není možný v zastavěné části obce, přesto, že se jedná o stavby dočasné. Důvodem bylo, že na území, na kterém se pozemek investora nachází, je vydané územní rozhodnutí, které stanovuje využití pozemku pro výstavbu rodinných domů a tento záměr investora umístit na pozemku celkem 4 mobilheimy je v rozporu s tímto rozhodnutím. Aby tedy na tomto pozemku mohl stát mobilní dům, musel by splňovat veškeré stavebně-technické požadavky pro stavbu dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, do té doby je na něj z pohledu zákona pohlíženo jako na movitý majetek.

Většinu těchto parametrů vybraný typ mobilního domu splňoval, musel by být ale se zemí trvale spojen pevným základem. Pokud by se přistoupilo na tuhle podmínku, musely by domy splnit kritérium procentuální zastavěnosti předepsanou územně plánovací dokumentací. Zastavěnost se vztahuje k celkové ploše všech pozemků, vymezených a určených k umístění stavby územním rozhodnutím. To znamená, že zastavěnost se vztahuje k ploše stavebního pozemku, který je definován v § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Z toho vyplývá, že v souladu s územním plánem lze stavbu umístit pouze na části stavebního pozemku, tuhle podmínku by ale navrhované čtyři domy nesplnily.

Další problém při umisťování dočasných staveb je ten, že ve většině případů nepodléhají kolaudaci a nedostanou přiřazené číslo popisné. Číslo popisné je územně prostorový číselný identifikátor budovy, který je v dané části obce unikátní. Toto číslo je povinné a každá budova se označuje buď číslem popisným, jde-li o stavbu trvalého charakteru, nebo číslem evidenčním (v jiné číselné řadě), jde-li o stavbu dočasného nebo rekreačního charakteru. Číslo přiděluje daná obec rozhodnutím postupně v rámci katastrálního území, tabulku s číslem již musí umístit vlastník budovy na své vlastní náklady.

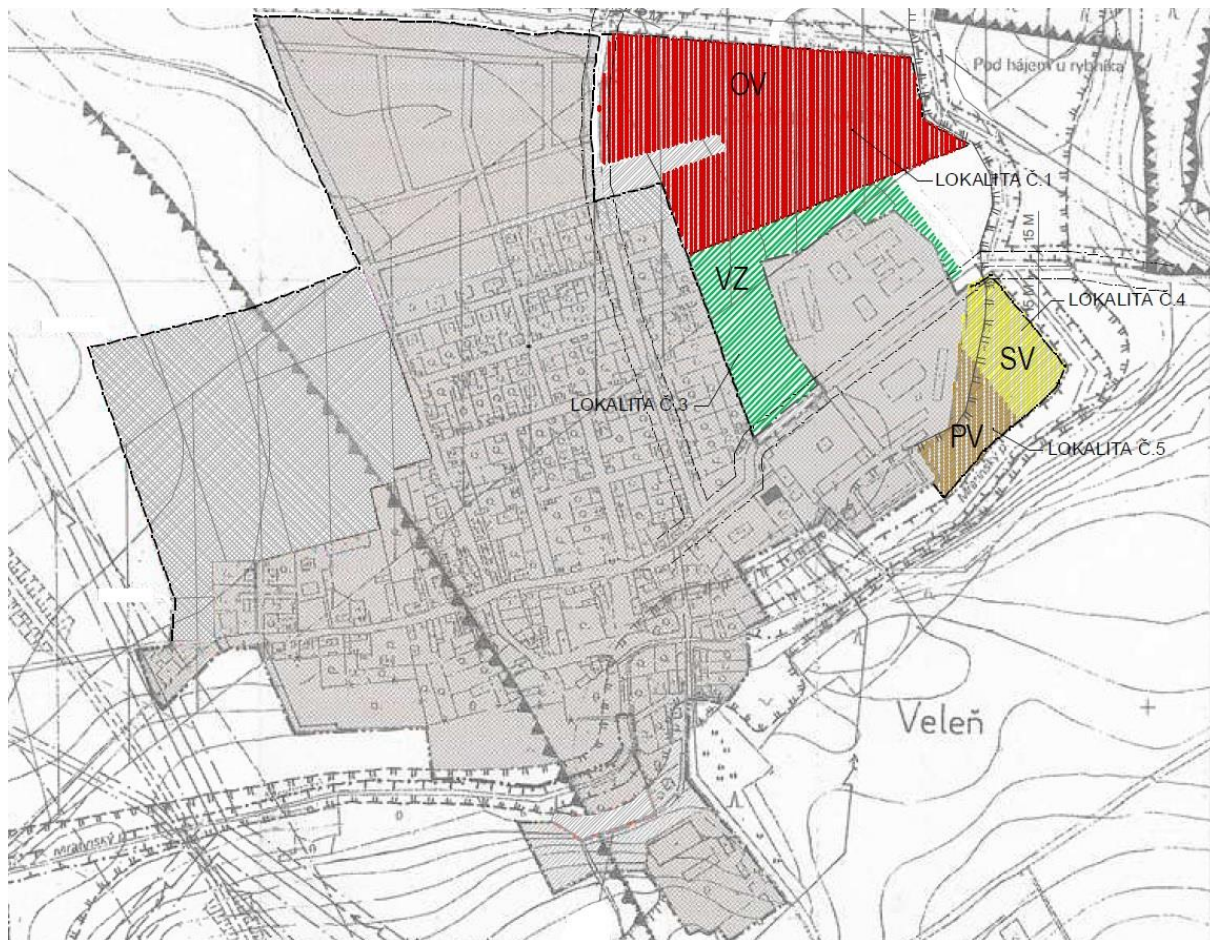
I přes to lze mít v takovém domě trvalé bydliště, neboť každý občan může mít místo trvalého pobytu v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci²¹.

Samotný fakt, že se jedná o dočasné stavby, může vést k potížím s hledáním nájemníků, zvláště z pohledu obce, která by měla udržet trvalý rozvoj a zabránit vybydlování

²¹ Z § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel

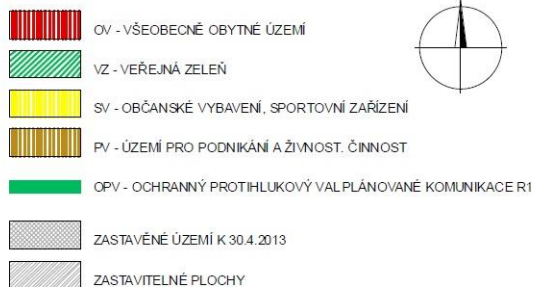
takových typů staveb. Mohlo by také docházet k častému střídání nájemníků, které v zástavbě výhradně rodinných domů určitě není žádoucí.

Záměr investora byl tedy zamítnut, protože umístit mobilheimy na daném pozemku bylo v rozporu s územním rozhodnutím a územní plán stanovil toto území k zastavění rodinnými domy.



Obrázek 46: Ukázka územního plánu obce

NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ POZEMKŮ



Obrázek 47 (vlevo): Legenda k územnímu plánu

Zdroj obrázků: Územní plán. 2014. Veleň [online]. [cit. 2015-05-08].
Dostupné z: <http://www.velen.cz/obecni-urad/uzemni-plan>

Závěr

Mobilní bydlení lze rozdělit do dvou kategorií. Domy, které se vyrábějí v České Republice, jsou v podstatě plnohodnotnou dřevostavbou a mají pouze prvky mobility (jsou složené z jednotlivých modulů, které se dají rozmontovat a odvézt jinam). Druhou kategorií jsou mobilheimy, které se dovážejí ze zahraničí a ve většině případů nejsou určeny k trvalému bydlení.

Z pohledu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se v případě dočasných staveb jedná o výrobky plnicí funkci stavby, tedy určené k bydlení. Rozdíl mezi mobilním domem, obytným přívěsem a karavanem není tímto zákonem nijak stanoven, vždy záleží na posouzení stavebního úřadu. Ten rozhodne, jakým způsobem a jestli vůbec navrhovaný záměr podléhá postupům daným stavebním zákonem. V případě, že by byly tyto výrobky například užívány jako vozidlo pro cestování a volný čas, režimu tohoto zákona vůbec nepodléhají.

O tom, zda se jedná o stavbu, nebo pouze výrobek plnicí funkci stavby vždy rozhoduje stavební úřad. Pro umístění na pozemek je třeba modifikovat dům podle jeho požadavků v konkrétním místě. V praxi to poté vypadá tak, že mobilní stavba se dá postavit na jakémkoliv pozemku, ale musí se přizpůsobit požadavkům příslušného stavebního úřadu vycházejícím z územně plánovací dokumentace.

Umístění mobilního domu jako výrobku plnicího funkci stavby posuzuje stavební úřad podle § 90 stavebního zákona. Pro schválení umístění mobilního domu na pozemku, coby navrženého záměru investora je nezbytné, aby byl navrhovaný záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací. Má-li být stavba například užívána k bydlení, musí být v ploše určené pro bydlení. Dále musí být záměr v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a v neposlední řadě musí splňovat požadavky stavebního zákona. Například 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).

Dům musí splňovat obecné požadavky na výstavbu. To znamená, pokud má být například 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. Ty se týkají především napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace, zajištění parkování, odstupových vzdáleností atd. Stejně tak technické požadavky na rodinné domy stanovené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. A mimo jiné kromě mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti, ochrany zdraví a života, bezpečnosti při užívání, ochrany proti hluku a úspory energie a tepelné ochrany musí být dodrženy i další požadavky, jako osvětlení, proslunění a větrání.

Součástí těchto požadavků na výstavbu je také stanovení radonového indexu pozemku; v případě vyššího než nízkého radonového indexu je třeba navrhnout preventivní ochranu proti pronikání radonu z geologického podloží.

Ve výsledku jsou tedy dvě možnosti na umístění mobilního domu. První možnost je dům pořídit a nainstalovat jako výrobek plnící funkci stavby. Nebude vyžadovat ohlášení ani stavební povolení a k jeho umístění bude třeba pouze územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Jakkoliv velký výrobek plnící funkci stavby se po realizaci ani nekolauduje. V tomto směru se díky novele zákona jedná o výrazné zjednodušení pořízení mobilního domu.

Druhou možností je mobilní dům pořídit a nainstalovat jako plnohodnotnou stavbu a jeho realizace bude podléhat klasickému ohlášení stavby (nad 150 m² stavebnímu povolení). V takovém případě by bylo možné i dům označit číslem popisným, ne jen evidenčním.

Mobilní domy se nezapisují do katastru nemovitostí, jelikož dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, se do katastru nemovitostí zapisují pouze budovy spojené se zemí pevným základem. Po přidělení čísla evidenčního (pokud dům slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo jiné ekonomické činnosti) se stává předmětem zápisu do Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN)²².

²² viz § 29 odst. 1 písm. c) zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech

Seznam použitých zkratek

ČR – Česká Republika

SZ – stavební zákon

ZKN – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

APMD – Asociace prodejců mobilních domů

KČOV – kořenová čistírna odpadních vod

RÚIAN – Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

Seznam použité literatury a pramenů

KRONENBURG, Robert. *Portable architecture: design and technology*. Rev. ed. Boston: Birkhäuser, c2008, 159 p. ISBN 37-643-8324-0.

Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění: podle stavu k 2015. Ostrava: Sagit, sv. ÚZ. ISBN 978-80-7488-109-1.

TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.

Asociace prodejců mobilních domů [online]. 2013. [cit. 2015-05-02]. Dostupné z:

<http://www.apmd.cz/>

Celoplastové bio septiky samonosné. 2006. *Janečka & Vlk* [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z:

<http://www.janeckavlk.cz/bioseptiky/samonosne.php>

Celoplastové žumpy samonosné. 2006. *Janečka & Vlk* [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z:

<http://www.janeckavlk.cz/zumpy/samonosne.php>

Domovní čistírny odpadních vod. *ADOS Sekerka – Antošovský* [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z:

<http://www.antosovsky.byznysweb.cz/cz/domovni-cistirny/>

Euro mobilní domy [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.euro-mobilnidomy.cz/>

Firmy.cz [online]. 2015. [cit. 2015-05-02]. Dostupné z:

<http://www.firmy.cz/?geo=0&q=mobiln%C3%AD+domy&thru=&l=1>

Kořenové čistírny odpadních vod (KČOV). *KČOV - rostliny* [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z:

<http://www.kcov-rostliny.cz/KCOV.php>

Kontejner. 2012. *Archiweb* [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z:

<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=3531&type=arch>

Marvel [online]. 2015. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.marvel-mobilnidomy.cz/>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/>

Mobilheim Centrum CZ [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilheimcentrum.cz/>

Mobilheim Plzeň [online]. 2013. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.mobilheim-plzen.cz/index.php>

Mobile home. *Mobil + Manufactured Home Living* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://mobilehomeliving.org/vintage-mobile-home-restoration-worlds-oldest-caravan/>

Mobilní domy. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2013 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Mobilni-domy>

Mobilní Domy pro [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.mobilnidomypro.cz/>

Počet obyvatel v obcích Středočeského kraje k 1. 1. 2014. 2014. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/obyvatelstvo-xs-obce>

Studny-povoleni [online]. 2010. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.studny-povoleni.cz/>

TECHNOR. 2015. *Technické normy ČSN* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: http://www.technicke-normy-csn.cz/300048-csn-en-1647_4_73424.html

Trailer Homes. *Real Estate* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://realestate.aol.com/blog/2012/06/03/where-trailer-homes-rent-for-2-000-a-month/>

Ústav územního rozvoje. 2015. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/>

Územní a stavební řízení. Občanská společnost [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1974863>

Územní plán. 2014. *Veleň* [online]. [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.velen.cz/obecni-urad/uzemni-plan>

Verhuur Stacaravans. *Camping Veerse Meer* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.campingveersemeer.nl/verhuur/verhuur-stacaravans/>

Vintage Mobile Home Restoration; Worlds Oldest Caravan. *Mobile + Manufactures Home Living* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://mobilehomeliving.org/vintage-mobile-home-restoration-worlds-oldest-caravan/>

Zákony, vyhlášky, nařízení vlády a jiné právní normy České republiky. 2015. *Business Center* [online]. [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/>

Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem (V). 2014. *TZB info* [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>

Žumpa, nebo domovní čistírna odpadních vod? 2015. *IReceptář.cz* [online]. [cit. 2015-05-09]. Dostupné z: <http://www.ireceptar.cz/domov-a-bydleni/stavba-a-rekonstrukce/zumpa-nebo-domovni-cistirna-odpadnich-vod/>

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1 (vlevo): Dřevostavba obytného kontejneru</i>	10
<i>Obrázek 2 (vpravo): Obytný kontejner – vnitřní pohled</i>	10
<i>Obrázek 3: Půdorys obytného kontejneru</i>	11
<i>Obrázek 4: Mobile home built in 1884</i>	13
<i>Obrázek 5: Interiér nejstaršího mobilního domu</i>	14
<i>Obrázek 6 (vpravo): Detail interiéru</i>	14
<i>Obrázek 7: Stacaravan</i>	15
<i>Obrázek 8: Trailer Homes</i>	15
<i>Obrázek 9: Výskyt prodejců mobilních domů v ČR</i>	18
<i>Obrázek 10: K 060 Luck Blue - obývací část</i>	19
<i>Obrázek 11: Mobilní dům K 060 Luck Blue</i>	19
<i>Obrázek 12: O 052 Willerby Beville - kuchyň</i>	20
<i>Obrázek 13: Mobilní dům O 052 Willerby Beville</i>	20
<i>Obrázek 14: Mobilní dům E 049 Willerby Winchester</i>	20
<i>Obrázek 15: E 049 Willerby Winchester - obývací část</i>	20
<i>Obrázek 16: Usazovací opěrky</i>	21
<i>Obrázek 17: Usazovací podložky</i>	21
<i>Obrázek 18: Skladovací plocha Sun Roller Slovinsko</i>	21
<i>Obrázek 19: Mobilní dům Molat - bokorys</i>	22
<i>Obrázek 20: Mobilní dům Molat - půdorys</i>	22
<i>Obrázek 21: Mobilní dům Hvar - bokorys</i>	22
<i>Obrázek 22: Mobilní dům Hvar – půdorys</i>	22
<i>Obrázek 23: Mobilní dům Chamonix - bokorys</i>	23
<i>Obrázek 24: Mobilní dům Chamonix – půdorys</i>	23
<i>Obrázek 25: Mobilní dům Bruine Line II</i>	23
<i>Obrázek 26: Mobilní dům Abi Havana - obývací pokoj</i>	24
<i>Obrázek 27: Mobilní dům: Abi Havana</i>	24
<i>Obrázek 28: Mobilní dům T-Chalet</i>	24
<i>Obrázek 29: Mobilní dům T-Chalet - koupelna</i>	24
<i>Obrázek 30: Mobilní dům Galaxy Profile</i>	25
<i>Obrázek 31: Mobilní dům Atlas Sahara</i>	25
<i>Obrázek 32: Mobilní dům Atlas Mayfair</i>	25

<i>Obrázek 33: Mobilní dům Atlas Mayfair – půdorys</i>	25
<i>Obrázek 34: Dřevostavba MARVEL WOOD-vizualizace</i>	26
<i>Obrázek 35: Dřevostavba MARVEL WOOD - půdorys</i>	26
<i>Obrázek 36: Dřevostavba MARVEL WOOD - podvozek</i>	27
<i>Obrázek 37: Dřevostavba MARVEL WOOD - boční strana</i>	27
<i>Obrázek 38: Vlivy na rozhodování</i>	36
<i>Obrázek 39: Celoplastová samonosná jímka</i>	38
<i>Obrázek 40: Celoplastový samonosný septik</i>	39
<i>Obrázek 41: Funkční schéma domovní čistírny</i>	39
<i>Obrázek 42 (vpravo): KČOV</i>	40
<i>Obrázek 43: Typické uspořádání kořenové čistírny</i>	40
<i>Obrázek 44: Postup rozhodování</i>	41
<i>Obrázek 45: Tabulka průměrných cen</i>	42
<i>Obrázek 46: Ukázka územního plánu obce</i>	45
<i>Obrázek 47 (vlevo): Legenda k územnímu plánu</i>	45

Popis dílčích úkolů bakalářské práce

Popis stavby

V rámci bakalářského studia byla pomocí dílčích úkolů zpracovávána výstavba projektu Mateřské školy - Lhota, která se nachází v Plzeňském kraji v MO Plzeň 10, městská čtvrť Lhota. Mateřská škola je navržena jako zděná dvojpodlažní budova částečně podsklepená, s plochou vegetační střechou, za účelem zajištění péče a výchovy pro děti. Jedná se o objekt pro děti předškolního věku s 2 třídami, každé po 25 dětech, se stravováním v kuchyňsko-jídelním bloku s kapacitou 60 jídel.

Harmonogram investora

V předmětu Příprava a řízení staveb (126PRRS) byla řešena investorská příprava, která obsahovala kontrolní harmonogram investora, oznámení veřejné zakázky na stavební práce, územní a stavební řízení.

Harmonogram investora řeší měsíčně předinvestiční a celou investiční fázi projektu MŠ Lhota od přípravy zakázky až po předání stavby. V jednotlivých měsících jsou stanoveny náklady, u kterých se předpokládá rovnoměrné rozdělení, a na každou výstavbovou fázi projektu jsou stanoveny počty pracovníků. Výsledkem harmonogramu jsou tyto celkové měsíční náklady a počty pracovníků na jednotlivé výstavbové fáze.

Jelikož pozemek stavby vlastní investor, začíná předinvestiční fáze projektu MŠ Lhota přípravou zakázky a to v prosinci 2014. Dále následuje několik výkonových fází, mezi které patří především územní a stavební řízení. Výstavba stavebních objektů je navržena od září 2016 a začíná stavebním objektem 3, přípravou území. Ukončení výstavby se předpokládá v listopadu 2017, v prosinci následuje kolaudace.

Další součástí předmětu bylo vyplnění oznámení o veřejné zakázce, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o stavební povolení. Přílohami k žádostem byly kopie katastrální mapy, koordinační situace objektu a výpis dotčených orgánů státní správy včetně vlastníků sousedních pozemků dotčených výstavbou.

Založení a struktura stavební společnosti

V rámci předmětu Teorie řízení (126TERI) byla fiktivně založena společnost JeVstav s.r.o. určená k výstavbě projektu MŠ Lhota. Stavební firma byla založena v právní formě společnosti s ručením omezeným. Byl sepsán podnikatelský záměr včetně určení jednatele a správce kapitálového vkladu společnosti, základní myšlenky podnikání i určení rizik a marketingového plánu. V podnikatelském plánu byla také stanovena organizační struktura podniku, počty zaměstnanců a jejich druhy profesí.

Ve výpočtu předpokládaných zisků společnosti po dobu 5 let byl stanoven výnos společnosti a od něj odečteny odhadnuté fixní a variabilní náklady. V rámci založení této společnosti nechybělo sepsání společenské smlouvy, smlouvy o nájmu nebytových prostor a vyplnění potřebných formulářů k registraci právnické osoby.

Propočet stavby

Součástí předmětu Kalkulace a nabídky 2 (126KAN2) bylo vytvoření propočtu stavby. Propočet se skládá z 10 jednotlivých oddílů, pro každý z nich byly stanoveny předpokládané náklady. Pro projektové a průzkumné práce byly stanoveny pomocí honorářové zóny a následně rozděleny do jednotlivých výkonových fází. Náklady na jednotlivé stavební objekty (ZRN) byly stanoveny dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro daný rok dle Stavebních standardů. Dále byly procentuálně ze ZRN (základní rozpočtové náklady) určeny náklady na umístění stavby (NUS), ostatní náklady a také rezerva. Náklady na nákup pozemku nebyly uvažovány, neboť investorem je Statutární město Plzeň a je zároveň vlastníkem pozemku pro realizaci stavby.

Přílohou propočtu stavby je katastrální mapa, výpis sousedních pozemků dotčených výstavbou a koordinační situace. Následně byla určena cena za zpracování propočtu pomocí sazebníku pro navrhování cen za rozpočtářské práce a v mém případě byla stanovena na 17 500 Kč včetně DPH.

Položkový rozpočet

Na předmětu Projekt KAN (126KNPR) byl na hlavní stavební objekt (SO 01 Školka) zpracován položkový rozpočet v programu Kros plus. Podkladem pro zpracování rozpočtu byla kompletní projektová dokumentace projektu, ze které byl zpracován výkaz výměr a tabulka stěn a podlah.

Položkový rozpočet se skládá z krycího rozpočtu stavby obsahujícího základní rozpočtové náklady, náklady na umístění stavby a cenu bez a včetně DPH. Dále z rekapitulace rozpočtu a samotného položkového rozpočtu, rozděleného na práce HSV a PSV.

Po zpracování položkového rozpočtu byla stanovena cena za zpracování pomocí sazebníku pro navrhování cen rozpočtářských prací. Na závěr byla porovnána cena stavebního objektu z rozpočtu stavby s cenou položkového rozpočtu, která by se v ideálním případě neměla lišit o více jak 15 %.

Předvýrobní příprava

V rámci předmětu Projekt PŘS (126PJPR) byl řešen projekt MŠ Lhota ve spojení s fiktivní firmou JeVstav s.r.o., která měla stavbu realizovat. Byla sepsána smlouva o dílo se všemi náležitostmi a stanoveny práce, které společnost JeVstav s.r.o. provede za pomoci vlastních pracovníků a které bude třeba poptat u subdodavatelů. Jedna vybraná subdodávka, konkrétně prefabrikovaných železobetonových stropních panelů, byla skutečně poptána u existující společnosti a vypracována kompletní cenová nabídka.

Součástí výsledného zpracování bylo i vyplnění stránky stavebního deníku třemi důležitými dny na stavbě a sepsání protokolu o předání a převzetí stavby. Dále se řešilo celkové zařízení staveniště včetně zpracování situace a technické zprávy s výpočtem předpokládaných nákladů.

Časový plán projektu byl vytvořen v softwaru MS Project na základě výrobní kalkulace z předmětu KNPR. V časovém plánu je zobrazen průběh jednotlivých stavebních prací včetně uvedení zdrojů. Závěrem projektu bylo vypracování konečné faktury dle podmínek stanovených ve smlouvě o díle a zpracování finální analýzy.