

# VIA IURIS

*ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ*

## **Jak právně správně umístit minidomek (v souladu s novým stavebním zákonem)**

*Mgr. Alexandra Mára Paurová, advokát*

# VIA IURIS

*ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ*

- 1. Definice a klasifikace**
- 2. Kritéria pro rozhodování**
- 3. Jak si být opravdu jistý?**
- 4. Výběr pozemku**
- 5. Kategorie drobných staveb**
- 6. Kategorie jednoduchých staveb (pouze relevantní ve vztahu k tiny housům)**
- 7. Povolovací proces**
- 8. Postup stavebníka podle kategorie stavby**
- 9. Zrychlené řízení o povolení stavebního záměru**
- 10. Kolaudace staveb**
- 11. Standardní povolovací řízení**

*Mgr. Alexandra Mára Paurová, advokát*

# 1. Definice a klasifikace

---

## **Stavba**

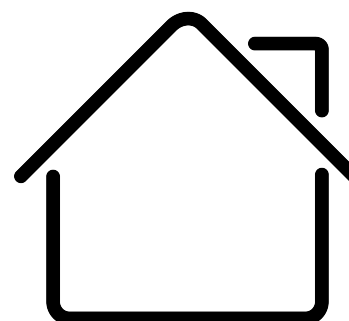
Podle § 5 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. je stavbou jakékoli stavební dílo vzniklé stavební nebo montážní činností, včetně výrobků plnících funkci stavby.

## **Výrobek plnící funkci stavby**

Mobilní, modulové domy a tiny housy, které nemusí být pevně spojeny se zemí, ale dlouhodobě slouží k bydlení nebo podnikání.

## **Rozdíl mezi mobilním domem, modulovým domem a tiny house**

Stavební zákon nerozlišuje explicitně mezi těmito pojmy.  
Rozhodující je zejména účel, ke kterému má sloužit.





## 2. Kritéria pro rozhodování

Kritérium	Domek není stavba	Domek je stavba
Spojení se zemí	Nestojí na základech, lze ho přemístit	Pevně spojen se zemí (základy, patky)
Možnost přemístění	Lze přemístit bez demontáže	Přesun vyžaduje složitou demontáž
Trvalost umístění	Umístěn dočasně, sezónně	Umístěn dlouhodobě na jednom místě
Funkce objektu	Rekreační, krátkodobé bydlení	Trvalé bydlení nebo podnikání
Napojení na síť	Není napojen na síť	Připojen na vodu, elektřinu, kanalizaci
Evidence v katastru	Není evidován	Je zapsán v katastru (stavby o 4 stěnách, nad 16 m <sup>2</sup> )

### Jak pracovat s tabulkou

- Pokud je většina odpovědí ve sloupci "**domek je stavba**", existuje vysoká pravděpodobnost, že stavební úřad posoudí objekt jako **stavbu** a **bude vyžadovat** odpovídající povolení nebo ohlášení.
- Naopak, pokud převažují odpovědi ve sloupci "domek není stavba", může být objekt považován za movitou věc, která nepodléhá regulacím stavebního zákona.
- Z hlediska stavebních úřadů bývá za nejdůležitější kategorii považována otázka připojení na inženýrské sítě.
- Volba off-gridového řešení ale není zárukou, že se o stavbu nejedná. Nejpodstatnější bude vždy účel domku.

 Upozornění: Výklad se může u jednotlivých stavebních úřadů lišit. Vždy doporučujeme konzultaci s místním stavebním úřadem před zahájením stavby.

 Pravidelné přesouvání domku po pozemku, kde je umístěn, může pomoci jen zdánlivě – stavební úřad se majitelem pravděpodobně nebude dohadovat, zda se jedná o stavbu, ALE ve chvíli, kdy se domek přestane „pravidelně stěhovat“ zahájí stavební úřad řízení o odstranění stavby

# 3. Jak si být opravdu jistý?

## 1 Žádost o předběžnou informaci - § 174 SZ

Stavebník může podat žádost o předběžnou informaci u příslušného stavebního úřadu. Správní poplatek činí 1.000,- Kč.

## 2 Obsah žádosti

V žádosti uvede popis stavebního záměru, umístění stavby a její účel a technické parametry.

## 3 Odpověď stavebního úřadu

Stavební úřad vydá do **30 dnů** předběžnou informaci o podmínkách využívání území, o nutnosti žádat o povolení záměru a jeho kolaudaci, o hlediscích, jimiž bude posuzovat žádost a o podmínkách jejímu vyhovění a případně také o dotčených orgánech.

- Na informace a údaje uvedené v předběžné informaci vydané tímto způsobem ze strany SÚ se **může stavebník spolehnout při povolování a realizaci stavby.**
- Předběžná informace **platí, dokud** nedojde ke **změně územního plánu** – na tu by ale stavebníka / žadatele o předběžnou informaci měl **stavební úřad upozornit**



# PIŠEME PRO VÁS NEWSLETTER

**Každý měsíc ve vaší schránce:**



**PRÁVO | BUSINESS | ESG**

# VIA IURIS

*ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ*

*Mgr. Alexandra Mára Paurová, advokát*

# 4. Výběr pozemku

---

## Ochranná pásma

Překážkou mohou být ochranná pásma (CHKO, památkové zóny, ochranné pásmo vodních zdrojů, energetická vedení apod.), která omezují umístění staveb.

## Infrastruktura


Pro trvalé bydlení je nutné napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Off-grid řešení mohou být posuzována individuálně.

## Přístupová cesta

Pozemek by měl mít zajištěný přístup z veřejné komunikace.

## Způsob využití pozemku

Nejdůležitější je, jak je pozemek veden v územním plánu obce. Se zde určeným způsobem využití musí být zamýšlená stavba vždy v souladu.



**Nejčastějším problémem** při umísťování mini domků na pozemky je **rozpor s územním plánem a hned v závěsu nedodržení nejrůznějších ochranných pásem.**

# 5. Kategorie drobných staveb



Maximální zastavěná **plocha 40 m<sup>2</sup>**, maximální **výška 5 m**

- Na **pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci**, pokud stavba souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací a neslouží podnikání (**kůlna, altán, dílna pro nepodnikatelskou činnost, sklad, sauna, dřevník, přístřešek**).
- Na **pozemku, který je určen jako zahrádkářská osada**, pokud stavba neslouží bydlení, rodinné rekreaci nebo podnikání (**kůlna, altán, sklad, přístřešek**).



Maximální zastavěná **plocha do 55 m<sup>2</sup>**, maximálně **4 m výšky**

- Na **pozemku**, který je určen pro využití jako **rekreační plocha** (**chata, altán, bazén, přístřešek, pergola, sklad, stravovací zařízení, prodejní stánky, recepce, umývárna, převlékárna**).
- Původní schválené znění nového stavebního zákona počítalo s tím, že na pozemku určeném pro rekreaci by mohl do kategorie drobných staveb spadat i výrobek plnící funkci stavby, který by byl určen pro bydlení – novelizačně byla tato možnost odstraněna.



U všech drobných staveb dále platí, že musí být **umístěny minimálně 2 m od hranice pozemku** a po jejich umístění **musí zůstat alespoň 50 % pozemku schopného vsakovat dešťové vody**.



Pokud stavba **slouží bydlení, nebude se jednat o drobnou stavbu** ani v případě, že by jinak technicky splňovala všechny ostatní parametry.



# 6. Kategorie jednoduchých staveb (pouze relevantní ve vztahu k tiny housům)

---

## Stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci

S nejvýše dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím.

## Výrobky plnící funkci stavby

Například mobilní/modulové domy s pevnými základy, pokud nespádají do kategorie drobných staveb z hlediska rozměrů nebo účelu.

## Výměnek

Stavba pro bydlení do 80 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, umístěná na pozemku RD, s nímž je funkčně spojená (zásobováním vodou, odkanalizováním, energetickými rozvody apod.).



# 7. Povolovací proces

1

## Jedno sloučené řízení

Povolení záměru.

2

## Zrušení kategorie ohlášení

Zákon ruší kategorii staveb podléhajících ohlášení.

3

## Dva typy povolovacího řízení

Zrychlené řízení jako náhradu za ohlášení a standardní řízení.



# 8. Postup stavebníka podle kategorie stavby

---

**Nutnost** absolvovat povolovací proces závisí v případech tiny housů na tom, zda půjde o **drobnou** nebo **jednoduchou stavbu**.

## **Drobná stavba**

Nevyžaduje povolení stavebního záměru, její umístění na pozemku tedy není vůbec předmětem projednání se stavebním úřadem.

## **Jednoduchá stavba (a všechny ostatní)**

Je nutné získat povolení stavebního záměru.



# 9. Zrychlené řízení o povolení stavebního záměru

## Příprava žádosti

- O konání zrychleného řízení je **nutné výslovně požádat**
- Projektová dokumentace nebo dokumentace pro povolení záměru
- **Souhlasy** vlastníků sousedních pozemků ( + nejedná se o záměr EIA a není nutné povolovat výjimky).
  - **Jednodušší forma dokumentace** postačí u tiny housů pro **výměnek** a pro **výrobek plnicí funkci stavby**
    - výměnek vyžaduje doložení dokumentace pro povolení záměru zpracovaná **kvalifikovanou osobou**,
    - u výrobků plnicích funkci stavby lze nahradit tzv. **prohlášením o shodě** či dokumentací výrobce/dovozce **prokazující dodržení požadavků na stavby**

## Rozhodnutí

- Pokud úřad žádosti vyhoví, vydá rozhodnutí o povolení stavebního záměru.
- Pokud žádost splňuje všechny zákonné podmínky, bude povolení bez jakéhokoliv formálního řízení vydáno.
- Pokud žádost nesplňuje podmínky, přechází do standardního řízení.



# 10. Kolaudace staveb

1

## Drobná stavba

-> **Kolaudační rozhodnutí není potřeba**, umístění stavby vůbec není předmětem projednání se stavebním úřadem

2

## Jednoduchá stavba

Podle přílohy č. 2 (např. garáže, zemědělské stavby, reklamní zařízení) -> **Kolaudační rozhodnutí není nutné**

3

## Jednoduché stavby pro bydlení

Např. modulární dům pro bydlení s výjimkou výměnku nebo výrobku plnicího funkci stavby  
-> **Vyžaduje kolaudační rozhodnutí**

## Výjimky

- Výjimku tvoří **výměnek**, který je sice určen pro bydlení, ale **nevyžaduje kolaudační rozhodnutí**
- **Výrobky plnicí funkci stavby**, včetně základových konstrukcí pro ně, pokud nejde o drobnou stavbu (mobilní dům, zahradní domek, prodejní stánek, stavební buňky, kontejner, trafostanice, ČOV, garáž, bazén, skleník)



# 11. Standardní povolovací řízení

---

## Uplatňuje se v případech, kdy stavba:

- Zasahuje do veřejného zájmu (např. ochrana životního prostředí, kulturní památky)
- Vyžaduje složitější posouzení z hlediska bezpečnosti a infrastruktury.

## Oproti zrychlenému řízení stavební úřad:

- zajišťuje stanoviska dotčených orgánů
- posuzuje soulad stavby s právními předpisy

## Jak dlouho stavební řízení trvá?

- 30 dní pro jednoduché stavby
- 60 dní pro složitější případy
- +30 dní v mimořádně složitých případech – musí být odůvodněno



# ZÁVĚR

---

Správné právní umístění minidomku vám ušetří mnoho starostí a zajistí, že bude plně v souladu s platnými předpisy.

Hlavní kroky:

- Ověřte územní plán a místní regulace.
- Zjistěte, zda potřebujete stavební povolení nebo stačí ohlášení stavby.
- Ujistěte se, zda je váš minidomek stavbou nebo mobilním objektem.
- Pokud nestavíte na vlastním pozemku, ošetřete smluvní vztah s majitelem.
- Napojení na inženýrské sítě musí odpovídat normám.

Nezapomeňte: Každý případ je jiný – konzultace s odborníky vám pomůže předejít problémům. Přejeme vám hladkou cestu k vašemu vysněnému minidomku!

---

Mgr. Alexandra Mára Paurová, advokát  
ev. č. ČAK 17569  
IČO 011 52 271



praha@via-iuris.cz



+420 608 806 360



Starostrašnická 199/42, 100 00 Praha 10