



FINANCE A PRÁVO 05. 05. 2020

## Mobilní a modulové domy: Jak je to se stavebním povolením a hypotékou?

**Pokud zvažujete pořízení cenově dostupného domu, který si necháte přivést na váš pozemek, seznamte se se základními typy a jejich rozdíly. Jednou z...**

Ceny nemovitostí prudce rostou a sen o bydlení ve vlastním klasickém domu se mnohým rozplývá před očima. Není tak velkým překvapením, že výrazně stoupá i zájem o mobilní nebo modulové domy, které jsou cenově dostupnou alternativou. Dům na kolečkách pořídíte za zlomek ceny klasické stavby a bydlet můžete během několika dní. I umístění mobilheimu nebo modulového domu se však řídí pravidly stavebního zákona. Potřebujete na mobilní dům stavební povolení? A můžete na něj čerpat hypoteční úvěr? Pojďme na tyto otázky nalézt jasnou odpověď.

### **Mezi mobilním a modulovým domem je podstatný rozdíl**

Pokud zvažujete pořízení cenově dostupného domu, který si necháte přivést na váš pozemek, seznamte se se základními typy a jejich rozdíly. Jednou z nejjednodušších typů objektů sloužících k bydlení jsou tzv. **mobilní domy neboli mobilheimy**. Ty jsou charakteristické **pojízdnými koly a**

**tažnou ojí**, díky které můžete dům zapřáhnout za tažné zařízení a dopravit na pozemek po vlastní ose. Pojízdne zařízení a kola **mohou být demontovatelná**, takže na první pohled nemusí být patrné, že jde o dům mobilní.

Na druhé straně existují další typy přepravitelných objektů. Toto kategorii zahrnují zejména modulové domy, stejně tak montované nebo **kontejnerové domy**. Ty se na pozemek **nedají přepravit po vlastní ose**, k jejich přesunu je potřeba použít jeřáb. Tyto typy staveb se pevně kotví k zemi a z pohledu stavebního zákona představují stavbu, ke které **lze přidělit evidenční nebo popisné číslo**. To u mobilního domu, který není pevně ukotven k základovým pilotům, možné není. Podle povahy domu se pak liší způsob a náročnost získávání potřebných dokumentů, stejně tak i možnost čerpání hypotečního úvěru.

## Stavební úřad musíte navštívit i pro přistavení mobilheimu

Spousta lidí stále žije v domnění, že na umístění mobilního domu na svůj pozemek nepotřebují žádné souhlasné stanovisko stavebního úřadu. **Tak tomu však bohužel není**. Podle stavebního úřadu se totiž za stavbu považuje i výrobek plnící funkci stavby, a tedy i mobilní dům. Ten sice nebyl postavený přímo na pozemku, **přesto je určen k bydlení**. Máte-li vlastní pozemek, na který chcete mobilní dům umístit, musíte stavební úřad navštívit.

Pro umístění mobilheimu nebudete potřebovat stavební povolení ani ohlášení stavby, ale **neobejdete se bez vydání územního souhlasu**. Stavební úřad totiž musí umístění mobilheimu schválit s ohledem na cíle územního plánování, infrastrukturu a další kritéria. Ve většině případů vám úředníci v umístění mobilního domu bránit nebudou. Před pořízením mobilheimu však úřad navštivte a poraďte se. Počítejte s tím, že budete muset podat **oznámení o záměru v území** a k tomu doložit základní dokumentaci, která bude obsahovat půdorysy mobilního domu, konstrukci a další parametry.



## Na modulový dům potřebujete zpravidla ohlášení stavby

Poněkud jiná situace nastává v případě, chcete-li na pozemek umístit modulový, montovaný nebo kontejnerový dům, který **bude pevně přikotven k zemi**. Půjde-li o objekt o ploše do 25 m<sup>2</sup>, který nebude připojený na inženýrské sítě, stále si vystačíte s územním souhlasem. Pokud jej budete chtít

na inženýrské síti připojit, budete potřebovat **minimálně ohlášení stavby**. Po dokončení stavby vašemu modulovému domu přiřadí stavební úřad číslo evidenční. V některých případech považuje stavební úřad modulový dům za klasickou stavbu, která se neobejde bez kolaudace. K takovému domu obdržíte číslo popisné.

## Financování mobilních a modulových domů je složitější

Často se na nás obracíte s dotazem, je-li na mobilní a modulové domy možné získat hypoteční úvěr. Obecně platí, že na **mobilní dům na kolečkách hypotéku čerpat nelze**, na modulové, montované či kontejnerové domy pevně ukotvené k zemi ano. Není to ale tak jednoznačné. Vzhledem ke vzrůstajícímu zájmu o mobilheimy se bankovní instituce snaží najít nové příležitosti na trhu.

### [Čtěte také: hypotéka v roce 2020](#)

Už v tuto chvíli nabízí jedna z bank produkt šitý na míru právě **pro financování mobilních domů**, které nemají ani evidenční, ani popisné číslo. Je dost možné, že v budoucnu bude počet bank nabízejících podobné produkty přibývat. Vždy však počítejte s vyššími úroky a přesně stanovenými podmínkami. Chcete-li na hypotéku jednoznačně dosáhnout, **upřednostněte modulový dům kotvený k zemi**, na který budou úřady i banky nahlížet jako na stavbu.



Problematika výstavby a financování mobilních, modulových, kontejnerových i montovaných domů je složitá. Proto se raději **předem obraťte na odborníky**, kteří vám s papírováním pomohou a doporučí nejlepší řešení. Komunikujte s úřady otevřeně a nebojte se na ně obrátit s dotazem.

Zaujala vás problematika alternativních způsobů bydlení? **Přečtěte si i další články, které jsme pro vás připravili:**

- [Druhy bydlení: Mobilní domy \(mobilheimy\)](#)
- [Výhody a nevýhody mobilních domů](#)
- [Druhy bydlení: kontejnerové domy](#)
- [Druhy bydlení: hliněné domy](#)