

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Současný trend mikrodomů a mobilních domů z pohledu financování a oceňování

Minimalismus se v posledních letech promítá nejen do životního stylu, ale i do samotného prostoru, ve kterém žijeme. V reakci na rostoucí ceny nemovitostí, omezenou dostupnost bydlení i narůstající zájem o ekologii se v českém prostředí začíná prosazovat trend mikrodomů a mobilních staveb. Tyto drobné, často modulární a prefabrikované objekty přináší nový pohled na to, jak lze žít efektivně, úsporně a zároveň komfortně.

Co jsou mikrodomy a proč jsou na vzestupu?

Mikrodomy jsou obytné stavby s velmi malou podlahovou plochou, a to obvykle mezi 10 a 50 m². I přes velmi malou výměru dokážou nabídnout plnohodnotné zázemí díky důmyslnému využití prostoru a multifunkčnímu nábytku.

Mobilní domy, označované také jako mobilheimy, jsou specifickým podtypem těchto staveb. Tyto objekty představují kompromis mezi karavanem a běžným domem, protože si zachovávají mobilitu, ale zároveň poskytují komfort malé chaty nebo domu. Běžné mobilheimy mívají přibližně 9 x 3 m, větší modulové domy dosahují až 15 x 5 m.

Obliba těchto malometrážních obytných staveb roste zejména v souvislosti s krizí dostupnosti bydlení. Ceny nemovitostí dosáhly úrovní, které jsou pro široké vrstvy obyvatelstva finančně nedosažitelné a získání hypotečního úvěru je čím dál náročnější. Mikrodomy tak představují cenově přístupnější alternativu, kterou lze pořídit s relativně nízkými náklady a bez nutnosti dlouhodobého zadlužení. Mobilheimy je možné umístit i na velmi malé pozemky, což s ohledem na fakt, že tohoto aktiva je na nemovitostním trhu dlouhodobě nedostatek, lze považovat také za možnou výhodu pořízení vlastního bydlení.

Mladí lidé v mobilheimech nacházejí cestu k samostatnému bydlení, senioři možnost snížení životních nákladů a environmentálně zaměřený způsob, jak omezit svou ekologickou stopu. Mikrodomy často využívají přírodní materiály a lze je situovat do volné krajiny i zahrad, aniž by výrazně narušily okolí. Trend mikrodomů je podpořen i kulturní změnou. Roste počet lidí, kteří upřednostňují minimalismus a zbavování se nadbytečných věcí. Menší obydlí napomáhá redukovat majetek na to nejpodstatnější, což mnozí vítají jako svobodnější způsob života.

Právní status mikrodomů

Právní postavení mikrodomů a mobilních staveb je v českém prostředí poměrně komplikované a závisí na konkrétních okolnostech provedení stavby. Z pohledu Nového občanského zákoníku (zákon č. [89/2012](#) Sb.) platí, že stavba pevně spojená se zemí je součástí pozemku. Nový občanský zákoník v § 498 uvádí, že „nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“. V praxi to tedy znamená, že mikrodům postaven na pevných základech, který nelze přemístit, se stává součástí pozemku jako nemovitost (obdobně jako běžný rodinný dům). Naopak pokud je zachována mobilita, pak nejde o nemovitou věc, nýbrž

o movitou věc, byť prostorově rozměrnou. V takovém případě mikrodům není součástí pozemku a právně je srovnatelný spíše s větším zařízením či vybavením.

Stavební zákon: výrobek plnicí funkci stavby

Česká legislativa až donedávna pojem „mikrodům“ či „mobilní dům“ výslovně nedefinovala, nicméně tyto objekty spadají pod obecnou působnost stavebního práva. Stavební zákon č. [283/2021](#) Sb. operuje s rozšířenou definicí stavby, která zahrnuje i výrobky plnicí funkci stavby. Z toho vyplývá, že mobilní dům určený k bydlení zpravidla naplňuje legální definici stavby, a to i v případech, kdy je technicky koncipován jako prefabrikovaný výrobek usazený na pozemku.

Z hlediska oceňování i financování je přitom zcela zásadní, zda se jedná o kolaudovanou stavbu nebo o mobilní zařízení, protože právě tento rozdíl často rozhoduje o možnosti zápisu do katastru, ale i o tom, jaký typ ocenění či úvěru lze použít. Tento legislativní rámec úzce pak rovněž souvisí s evidencí v katastru nemovitostí a možnostmi nahlásit si trvalý pobyt.

Financování mikrodomů: hypotéka nebo úvěr?

Financování pořízení mikrodomu nebo mobilní stavby je oblastí, která se v posledních letech začala postupně vyvíjet. Zatímco dříve banky a finanční instituce na alternativní formy bydlení prakticky nereagovaly, dnes již existují první produkty, které se snaží na tento trend reagovat. Přesto však platí, že na trhu stále nepanuje jednotný přístup a možnosti financování se liší podle typu stavby i právního a technického statutu konkrétního objektu.

Tradiční hypoteční úvěr, tedy úvěr se zástavou pořizované nemovitosti, byl dlouhodobě dostupný pouze pro standardní stavby, jako jsou rodinné domy nebo byty. V případě mikrodomů však narážel na limity, pokud stavba nebyla zapsaná v katastru nemovitostí, nebyla pevně spojena se zemí a neměla přidělené číslo popisné nebo evidenční. Banky totiž požadují, aby objekt splňoval podmínky pro trvalé bydlení, jako jsou odpovídající technické parametry, tepelná izolace, napojení na inženýrské sítě a kolaudace.

Pokud tedy žadatel postaví mikrodům na vlastním pozemku, získá k němu stavební povolení, zajistí kolaudaci a zápis do katastru, může na něj získat klasickou hypotéku se standardní úrokovou sazbou a dlouhou splatností. Tento postup je ale možný pouze u stacionárních mikrodomů s charakterem běžné nemovitosti.

Pro mobilní domy bez základů a bez zápisu v katastru byla hypotéka dlouho zcela nedostupná. Situace se začala měnit až po roce 2019, kdy byl představen specializovaný úvěrový produkt určený pro financování modulových a mobilních domů menších rozměrů. Podmínkou bylo, že stavba nesmí být pevně spojena se zemí, ale zároveň musí být určena k trvalejšímu obývání a splňovat základní standardy bydlení. Jedná se o účelový úvěr s podobnými parametry jako hypotéka, avšak bez nutnosti zápisu do katastru nemovitostí.

Vedle těchto produktů mohou potenciální vlastníci těchto objektů využít i další formy financování. Jednou z možností je americká hypotéka, tedy úvěr zajištěný jinou nemovitostí, například bytem či domem, který již žadatel vlastní. V případech, kdy žadatel nemá možnost ručit majetkem a plánuje spíše menší investici, může sáhnout po neúčelovém spotřebitelském úvěru.

Z pohledu oceňování a financování je zřejmé, že mikrodomy a mobilní stavby již nepředstavují okrajový fenomén. Právní rámec i některé finanční instituce na tuto formu bydlení postupně reagují. Nadále však chybí širší stabilita a jednotnost přístupů napříč odbornými oblastmi.

Do budoucna bude proto nezbytné vše provázat do srozumitelného a předvídatelného rámce. Pouze

za těchto podmínek se může mikrobydlení stát legitimní, stabilní a efektivně fungující součástí trhu s nemovitostmi.

Evidence v katastru a trvalé bydliště

Z právního statusu vyplývají další důsledky. Pokud je mikrodům pevně spojen se zemí a kolaudován jako stavba, stává se součástí nemovitosti a zapisuje se do katastru nemovitostí. Taková stavba získá číslo popisné (při využití k trvalému bydlení) nebo číslo evidenční (např. pokud jde o rekreační chatu). Lze na ni pak oficiálně zřídit adresu a přihlásit si trvalé bydliště.

Naopak mobilní stavby, které nepodléhají kolaudaci a nejsou zapsány v katastru, žádné číslo popisné/evidenční nemají. Katastrální zákon (č. [256/2013](#) Sb., dříve 344/1992 Sb.) výslovně stanoví, že do katastru se zapisují jen budovy spojené se zemí pevným základem. Z toho důvodu mobilní domy bez základů v evidenci nemovitostí nefigurují a nelze na ně tudíž přímo nahlásit trvalý pobyt. Pro vlastníka to má i jisté dopady - obyvatelé těchto domků si často musejí nechat trvalé bydliště na jiné adrese. Současně se ze stavby nezapsané v katastru neplatí daň z nemovitých věcí (plátcem daně z nemovitosti je v takovém případě jen pozemek). Zároveň je nutné zmínit, že absence záznamu v katastru může ztížit financování a může komplikovat i pojištění majetku či dokazování vlastnictví při sporech.

Oceňování mikrodomů z pohledu znalce

Oceňování mikrodomů a mobilních staveb představuje pro odhadce a znalce profesní i metodickou výzvu. Tyto objekty se totiž vymykají běžným kategoriím nemovitostí, a je proto třeba citlivě zvolit přístup k určení jejich hodnoty. V zásadě lze použít tři klasické metody ocenění - nákladovou, porovnávací a výnosovou.

Nákladová metoda vychází z principu, že hodnota stavby odpovídá nákladům na její zřízení či pořízení, sníženým o případné opotřebení či znehodnocení. U mikrodomů může být tato metoda často východiskem, neboť tržní data jsou omezená. V praxi se náklady na daný domek v současných cenách a poté se zohlední opotřebení. Výhodou je, že u sériově vyráběných mikrodomků lze cenu snadno zjistit z katalogů výrobců nebo dodavatelů. Například české firmy nabízejí nové mobilní domy splňující stavební normy zhruba kolem 15 tis. Kč/m² základního provedení. Menší jednodušší tiny house lze svépomocí postavit i za 300–800 tis. Kč, zatímco luxusnější modulové dřevostavby na klíč mohou přesáhnout 2,5 milionu Kč. Odhady uvádějí u kvalitních mobilních domů životnost kolem 30–40 let, u starších dovozových mobilheimů i méně (15–20 let).

Porovnávací metoda naráží u mikrodomů na nedostatek dostupných dat. Trh s mikrodomy je v ČR teprve v zárodku a realizovaných prodejků není mnoho. Navíc prodeje často probíhají spíše jako obchod s movitým zbožím (např. prodej použitého mobilheimu přes inzerát) nebo jako součást prodeje pozemku. Chybí tak dostatek srovnatelných nemovitostí v evidenci kupních cen, které by bylo možné využít.

Výnosová metoda u mikrodomů přichází do úvahy spíše výjimečně, a to hlavně v případě, že mikrodom slouží ke komerčnímu pronájmu či podnikání, tedy například jako rekreační ubytování (chatka v kempu, glamping zařízení). Samotný mikrodomek určený k vlastnímu bydlení přímý výnos negeneruje.

Oceňování mikrodomů a mobilních staveb představuje pro odhadce a znalce novou odbornou výzvu, a to zejména z důvodu jejich odlišného právního postavení, specifických technických parametrů a omezené srovnatelnosti s konvenčními nemovitostmi. Aby byl znalecký posudek relevantní, přesný a použitelný pro daný účel, je nezbytné, aby zadavatel - ať už jde o stavebníka, žadatele o úvěr, či

jednu ze stran soudního sporu - znalci jednoznačně specifikoval znalecký úkol. Znalci jsou při koupích/prodejích či soudních sporech a pod. považováni za nezbytný článek procesu, a proto je nutné komunikovat vše přesně a srozumitelně pro zajištění správné ceny nemovitosti.



Ing. Kateřina Vala

Real Estate Valuation Consultant



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447

e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Hodnotící dotazníky jako obchodní sdělení v kontrolním plánu ÚOOÚ pro rok 2026](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Jak se vyhnout zákazu a postihu dohod o určování cen pro další prodej?](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)