

Důvodová zpráva

Na MČ Praha 5 se obrátil vlastník bytové jednotky č. [REDAKCE] v domě Ostrovského 33/2, Praha 5 s žádostí o vyslovení souhlasu za jednotky v majetku MČ Praha 5 v tomto domě s předloženou smlouvou o výstavbě.

Jedná se o půdní bytovou jednotku v domě, která na které bylo dříve věcné břemeno práva užívání Bytovým družstvem Půdní byty Smíchov a kterou získal do vlastnictví nájemce tohoto bytového družstva. Předmětem Smlouvy o výstavbě je rozšíření této bytové jednotky – připojení části půdního prostoru probouráním stropu této jednotky a nadstavba galerie o podlahové ploše 31,6 m² nad jednotkou. Jelikož galerie bude mít podchodnou plochu nižší než 230 cm, tak s přihlédnutím k § 3, odst. 3 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění, se tato plocha nezapočítává do podlahové plochy bytu č. 33/15 a tím tedy nedojde ke změně podlahové plochy a s tím související změně podílů na společných částech domu. Stavebník se v navrhované smlouvě kromě jiného zavazuje, že zcela odpovídá za provedení stavby, která bude provedena v souladu se stavebním povolením, s právními předpisy a zcela na jeho náklady. Termín dokončení je do dvou let od schválení smlouvy Shromážděním vlastníků. Dále stavebník nese veškerou odpovědnost za případné škody způsobené stavebním zásahem a za tímto účelem se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu. Za možnost provést stavební úpravu bytu a následně vlastnit plochu galerie připojením k jednotce se zavazuje do tří měsíců od vydání stavebního povolení složit na účet SVJ do fondu oprav mimořádný příspěvek ve výši 350 tisíc korun. Tato hodnota odpovídá ceně obvyklé půdního prostoru dle znaleckého posudku 221-2019 Ing. Michala Crkvy z 5.9.2019. Návrh na změnu Prohlášení vlastníka bude zpracován rovněž na náklady stavebníka.

MČ Praha 5 je v tomto domě vlastníkem 3 v současné době volných bytových jednotek a 4 nebytových prostor s celkovým podílem 50,4 % na společných částech.

Návrh na schválení vybudování galerie bude společně se stanoviskem MČ Praha 5 následně předložen na jednání shromáždění vlastníků jednotek v toto domě.

Stanovisko Odboru správy majetku :

Stavebně technické oddělení OSM proti záměru na stavební úpravy podkroví v objektu Ostrovského 33/2 nemá námítky.

Pouze upozorňuje na nutnost kontroly a případné úpravy (opravy) střešní krytiny v dotčené části střechy. Současně by měl žadatel předložit příslušnému SVJ prováděcí projektovou dokumentaci, včetně statického posudku s ohledem na eventuální zvýšení zatížení střešní a stropní konstrukce související s budoucím užíváním.

Tento souhlas v žádném případě nenahrazuje stanovisko příslušného stavebního úřadu, SVJ, OPP MHMP a ostatních dotčených subjektů.