

Návrh řešení zastavěných chodeb před byty č. 43, 73 a 76

Výbor SVJ po převzetí vedení společenství vlastníků zjistil, že v našem objektu jsou tři nelegálně zastavěné části chodby, a to před bytovými jednotkami č. 43 (dům č. 2182), č. 73 (2179) a č. 76 (2179). Po konzultaci s právníčkou Mgr. Bohdanou Hejdukovou, která se specializuje na problematiku SVJ, doporučujeme shromáždění vlastníků tři varianty vyřešení tohoto problému. Důležité pro nás je, aby tento problém byl vyřešen natrvalo a byl v souladu s platnými právními předpisy.

VARIANTA č. 1:

Odkup společné části od všech spoluvlastníků formou smlouvy o výstavbě

- Tímto odkupem by vznikla rozšířená bytová jednotka, která by byla dodatečně zkolaudována jako celek, tedy dosavadní bytová jednotka + odkoupená část chodby.
- Protože by šlo jednoznačně o změnu podílu na společných částech budovy a pozemku, **smlouvu by museli uzavřít všichni vlastníci. Navíc je zde nutný ověřený podpis všech vlastníků.**

POSTUP V PŘÍPADĚ ODSOUHLASENÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ:

1. Vlastník dotčené jednotky musí uzavřít písemnou dohodu se všemi ostatními vlastníky bytových jednotek v objektu Společenství vlastníků jednotek Fingerova 2178-2185, a to nejpozději do 31. 12. 2019.
2. Na základě této dohody vlastník neprodleně požádá o kolaudaci celé bytové jednotky včetně zastavěné chodby.
3. Vlastník zažádá o zapsání do katastru nemovitostí.
4. Po zapsání do katastru nemovitostí všech zkolaudovaných bytových jednotek shromáždění vlastníků projedná změnu v prohlášení vlastníka.

VARIANTA č. 2:

Trvalý pronájem zastavěné části chodby

- **Změna v prohlášení vlastníka, v rámci které by byla vymezena zastavěná část před bytovou jednotkou a tato by byla svěřena do výlučného užívání vlastníků jednotek.**
 - Změnou prohlášení vlastníka by byla založena jistota trvalého pronájmu pro stávající vlastníky i vlastníky budoucí.
 - Změnou prohlášení vlastníka by bylo jednoznačně právně dáno, že za takovéto užívání prostoru lze stanovit úhradu, kterou by stanovilo shromáždění vlastníků.

POSTUP V PŘÍPADĚ ODSOUHLASENÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ:

1. Vlastník doloží závazná stanoviska dotčených orgánů (stavební odbor Městské části Praha 13, hasiči apod.) a uvede stavbu do souladu se stavebně technickými předpisy.
 - Pokud kladná stanoviska dotčených orgánů či stavebního úřadu vlastník nedoloží do 31. 12. 2019, uvede neprodleně společný prostor do původního stavu odstraněním předmětné stavby a odstraněním škod, které nepovolenou stavbou vznikly.

- Pokud bude stavba odstraněna až po plánované rekonstrukci interiérů objektu, upraví vlastník této bytové jednotky tuto část společných prostor na vlastní náklady tak, aby byla v souladu s nově zrekonstruovanými částmi chodeb.
 - Shromáždění může pověřit výbor k rozhodnutí, kterým v mimořádně odůvodnitelném případě může prodloužit lhůtu k dodání stanovisek o dalších 60 dnů.
2. Vlastník do 31. 6. 2020 doloží písemnou dohodu dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností. Tato dohoda je účinná, pokud s ní souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů.
 3. Shromáždění vlastníků návazně odsouhlasí změnu v prohlášení vlastníka, pokud s ní souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů.
 4. Shromáždění vlastníků odsouhlasí výši úhrady za zastavěnou plochu.

VARIANTA č. 3:

Odstranění konstrukce

- Vlastník bytové jednotky, který neoprávněně zastavěl část chodby, odstraní do 31. 12. 2019 tuto konstrukci a uvede chodbu řádného stavu.
- Pokud bude stavba odstraněna až po plánované rekonstrukci interiérů objektu, upraví vlastník této bytové jednotky tuto část chodby na vlastní náklady tak, aby byla v souladu s nově zrekonstruovanými částmi chodeb.

Za výbor Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185

Petr Tkadlec, předseda