



INSPEKCE NEMOVITOSTÍ A STAVEB

Vyjádření k předmětným konstrukcím

BD2024-52409

Bytové družstvo Sokolovská 12/43,
Sokolovská 12/43, 186 00 PRAHA 8, IČO: 0328 5251
Dvorní část bytového domu na p.č. 262, KÚ 730955 Karlín, obec Praha

Certifikovaný inspektor AIN
Ing. Slaviboj Baránek



INSPEKCE NEMOVITOSTÍ A STAVEB

Zpracováno: březen - září 2024

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz

Všeobecně

1. Objednatel:

Bytové družstvo Sokolovská 12/43,
Sokolovská 12/43,
186 00 PRAHA 8,
IČO: 0328 5251

Prostřednictvím zástupce pana: Ing. Pavla Charouze, předsedou představenstva BD



FOTO 01 - Pohled na bytový dům č.p. 12/43, v Sokolovské ulici, v Karlíně (pravá polovina domu)



Výřez z katastrální mapy - Karlín

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 02 – Pohled na dvorní část objektu

2. Vyjádření:

Objekt – dvorní část bytového domu na adrese: Sokolovská 12/43, 186 00 PRAHA 8 – Karlín.

3. Účel vyjádření

Předseda Bytového družstva Sokolovská 12/43, pan Ing. Pavel Charouz mne požádal o technické a odborné vyjádření v provádění stavby ve dvorní část bytového domu na adrese: Sokolovská 12/43, 186 00 PRAHA 8 – Karlín.

Nájemce firma FK2, s.r.o., si zažádala o stavební povolení k provedení: **Stavební úpravy vnitřních prostor - světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP** bytového domu Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43. V průběhu provádění povolené stavby však došlo ke změně záměru, což bylo patrné při pohledu na objekt stavby a také dle žádosti nájemce firmy FK2, s.r.o., **Změna užívání na nezdavotnické zařízení "centrum péče o tělo"** Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43, podané na: ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI – PRAHA 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova 35, 180 48 Praha 8.

4. Průzkum – místní šetření

Místní šetření proběhlo dne: 26.3.2024 od 11 do 12 hodin

Za účasti:

Ing. Pavel Charouz - předseda představenstva Bytového družstva Sokolovská 12/43, (dne 8.3.2024)

Bc. David Duchoň - zástupce nájemce FK2, s.r.o.,

zástupci odboru územního rozvoje a výstavby - Praha 8, paní Víšková, pověřená vedením obchodního oddělení v rámci odboru správy majetku, Mgr. Jan Pytel, advokát za městskou část Prahy 8 a pan Kamil Hanák, referent odboru správy majetku.

Mgr. Roman Sulanský – právní zástupce Bytového družstva Sokolovská 12/43,

Ing. Slaviboj Baránek – technický zástupce Bytového družstva Sokolovská 12/43

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz

5. Podklady

Místní šetření ze dne: 26.3.2024, suterénní části objektu dvorního traktu bytového domu Karlín č.p. 12, Sokolovská 43, kde právě probíhá stavba.

- Informace od předsedy představenstva Bytového družstva Sokolovská 12/43, pana Ing. Pavla Charouze, o průběhu výstavby a jeho právním stavu - stavebním povolení.
- Stavebního povolení č.j. MCP8 002304/2022, vydané dne 18.2.2022, ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 8 - odbor územního rozvoje a výstavby - Zenklova 35, 180 48 Praha 8.
- ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ STAVBY PŘED DOKONČENÍM vydané: ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI – PRAHA 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova 35, 180 48 Praha 8, Spis. zn.: MCP8 444998/2023/OV.Ves, č.jedn.: MCP8488747/2023, OZNÁMENÍ Praha, ze dne 8.11.2023.
- Projektová dokumentace vydaná firmou DV engineering, s.r.o., Konstantinova 1492/38, 149 00 PRAHA 4 – Opatov, IČO: 28183967, STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNA UŽÍVÁNÍ z května 2022, podepsaná autorizovanou osobou Ing. Davidem Večeřou.

Nález

STRUČNÝ POPIS DVORNÍHO TRAKTU BYTOVÉHO DOMU

Ve dvoře bytového domu Karlín č.p. 12, Sokolovská 43, stojí třípodlažní objekt dvorního traktu s plochou střechou. Předmětem tohoto zápisu je především plocha 1.PP a jedna místnost v 1.NP.

V suterénu (1.PP) dvorního traktu bytového domu Karlín č.p. 12, Sokolovská 43, probíhá stavba nazvaná CENTRUM PÉČE O TĚLO. Dle zjištění, se zde skutečně provádí ubytovací jednotky s tím, že 3 jednotky jsou na pravé straně chodby s jediným prosvětlením prostoru rekonstruovanými světlíky. Na levé straně chodby jsou také 3 ubytovací jednotky prosvětlené třídílnými okny do dvora vnitrobloku. Na začátku chodby, v blízkosti přístupového schodiště, je ještě větší vnitřně nedokončený prostor bez jakéhokoliv denního osvětlení.

V 1.NP byla původně přístupová místnost do suterénu se vřetenovým ocelovým schodištěm. K dnešnímu dni byla v této místnosti vybudována dokončená bytová jednotka, která byla v době místního šetření, již obydlena. Dle sdělení zástupce vlastníka nemovité věci byla daná přestavba provedena bez povolení, neboť vlastník nemá jakýkoliv záznam o správním řízení.



FOTO 03 – Pohled na dvorní část
FOTO 04 – Vstup do dvorní části objektu 1.NP

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 05 – Vstupní dveře ke schodišti s přístupem do 1.PP
FOTO 06 – Schodiště s přístupem do 1.PP

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 07, 08 – Přístupová chodba v 1.PP

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 09, 10 – Rekonstruované světlíky (pohled z 1.NP)

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 11, 12 – Místnost (1.27) v 1.PP s průhledem do malého světlíku



FOTO 13 – Místnost (1.24) v 1.PP s dvojitým průhledem do velkého světlíku



FOTO 14 – Průhled světlíkem z 1.PP vzhůru

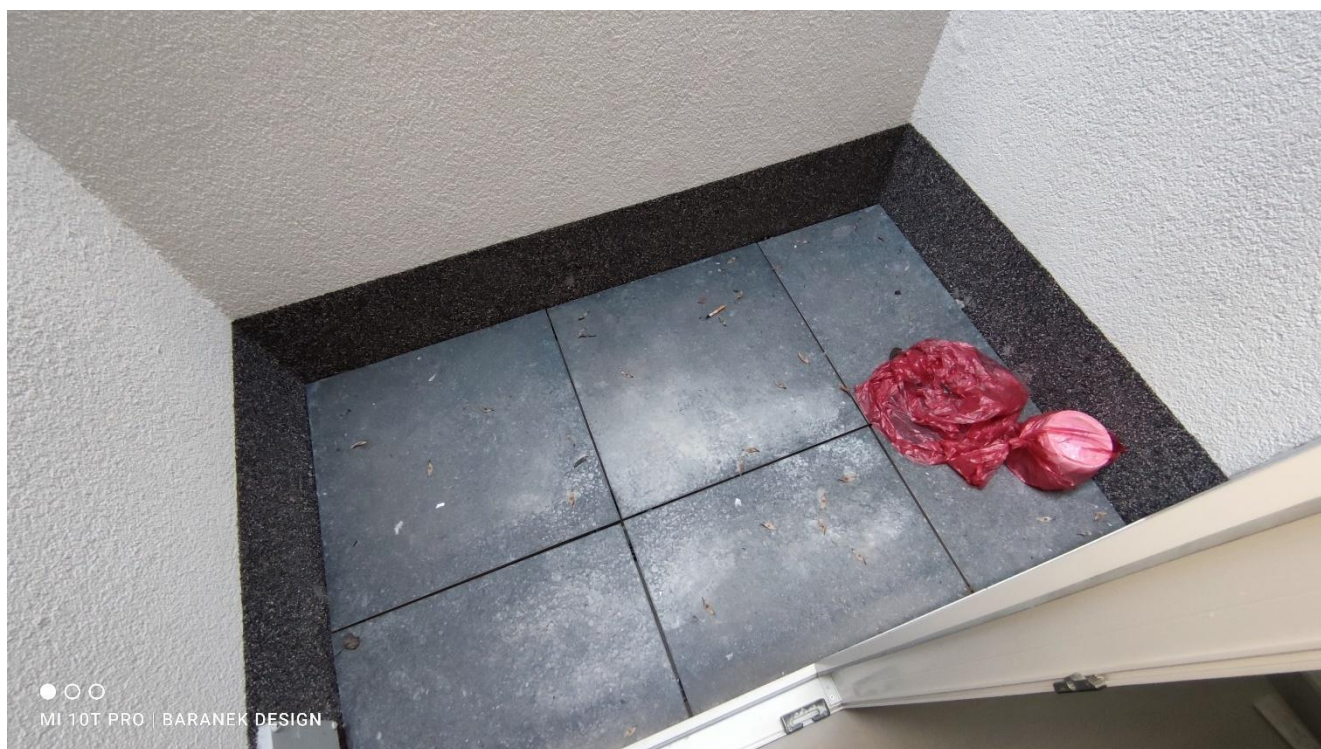


FOTO 15 – Podlaha malého světlíku

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 17 – Stavebně nedokončený prostor vpravo, (1.28 – 1.46) bez denního osvětlení



FOTO 18, 19 – Prostory jednotlivých bytovacích jednotek s okny do dvora

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 20 – Prostory jednotlivých ubytovacích jednotek se světlíky



FOTO 21, 22 – Prostory jednotlivých ubytovacích jednotek

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 23 – Prostory jednotlivých ubytovacích jednotek



FOTO 24, 25 – Prostory jednotlivých ubytovacích jednotek s okny do dvora

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



FOTO 26 – Prostory jednotlivých ubytovacích jednotek



FOTO 27 – Prostor chodby v 1.pp se vstupy do jednotlivých ubytovacích jednotek



FOTO 28 – Vstupní dveře do ubytovací jednotky v 1.NP

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: 18929630,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: 602 626 026

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz

Vyjádření a doporučení

Dle stavebního povolení č.j. MCP8 002304/2022, vydané dne 18.2.2022, ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 8 - odbor územního rozvoje a výstavby - Zenklova 35, 180 48 Praha 8, bylo vydáno: **ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ**

na stavbu: **Stavební úpravy vnitřních prostor - světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP** bytového domu Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43 (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 262 v katastrálním území Karlín.

Stavba obsahuje: Stávající světlík bude snížen pod úroveň 1.NP pro odvlhčení zdi v 1.NP. V rámci tohoto řešení bude realizován železobetonový nosník pro zajištění kleneb v 1.PP. Mezi stávajícími žebry budou vytvořeny "anglické dvorky", prostřednictvím kterých budou místnosti v 1.PP prosvětleny.

Suterénní část objektu je pronajata firmě: FK2, s.r.o., IČO 04314310, Sokolovská 12, 186 00 Praha Tato firma také prováděla úpravu světlíků prostřednictvím pověřené odborné stavební firmy.

dle: ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ STAVBY PŘED DOKONČENÍM vydaném ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI – PRAHA 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova 35, 180 48 Praha 8, Spis. zn.: MCP8 444998/2023/OV.Ves, č.jedn.: MCP8488747/2023, ze dne 8.11.2023.

Firma FK2, s.r.o., IČO 04314310, Sokolovská 12, 186 00 Praha, kterou zastupuje Bc. David Duchoň, nar. 10.11.1972, Nad Rokoskou 2237, 180 00 Praha, jenž v průběhu kontrolní prohlídky vystupoval za danou společnost a měl plné znalosti o provedených činnostech v rozsahu vedoucího stavby (dále jen "stavebník") dne 18.10.2023 podal žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením na stavbu: Stavební úpravy vnitřních prostor- světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP bytového domu - změna užívání na nezdavotnické zařízení "centrum péče o tělo" Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43.

Takže, máme k dispozici především dva dokumenty:

1/ STAVEBNÍ POVOLENÍ NA: **Stavební úpravy vnitřních prostor - světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP** bytového domu Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43 (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 262 v katastrálním území Karlín, **vydané dne 18.2.2022**.

2/ ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ STAVBY PŘED DOKONČENÍM pro povolení změny stavby před jejím dokončením na stavbu: Stavební úpravy vnitřních prostor- světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP bytového domu - **změna užívání na nezdavotnické zařízení "centrum péče o tělo"** Praha, Karlín č.p. 12, Sokolovská 43, **ze dne 8.11.2023**.

VYJÁDŘENÍ

Přestože stavební povolení bylo vydáno pouze na **Stavební úpravy vnitřních prostor - světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP**, stavebník však zcela překročil dané rozhodnutí, kdy prokazatelně, dle přiložené fotodokumentace provedl stavební práce v rozsahu odpovídajícímu celkové rekonstrukci daného prostoru v 1.PP, a to bez jakéhokoliv povolení či již podané žádosti o dodatečné povolení. Tedy je zcela jednoznačně prokazatelné, že stavebník svým jednáním poškozují zájmy vlastníka nemovité věci a také právní předpisy České republiky. Stavebník se následně pokusil dané zhojit tím, že požádal o změnu užívání na nezdavotnické zařízení "centrum péče o tělo".

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz



Vše však bylo doposud prováděno bez stavebního povolení, bez doloženého vedení a provádění stavby a stavebního dozoru a také zřejmě bez dohledu statika.

Z technického i odborného hlediska je postup stavebníka zcela nesprávný, kdy je nutné poukázat na skutečnost, že stavebník si zažádal pouze o Stavební úpravy vnitřních prostor - světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP a **přitom začal budovat tak rozdílný rozsah stavby jako nezdavatnické zařízení "centrum péče o tělo" a teprve v jeho průběhu žádal pouze o změnu stavby.**

V dané věci je však nutné poukázat na fakt, že se jedná o zcela rozdílné stavby, byť ve stejném prostoru, kdy tedy daný postup v rámci správního řízení je zcela nesprávný, neboť se jedná o rozdílné stavby a nelze tzv. černou stavbu zhojit tím, že stavebník si zažádá o změnu užívání stavby, neboť stavební práce, jak jsou prokazatelné z příložené fotodokumentace jsou pracemi, které nikterak nesouvisí s prvotním stavebním záměrem, kterým byly pouze stavební úpravy vnitřních prostor – světlíku, za účelem odvlhčení a prosvětlení 1.PP.

ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz

DOPORUČENÍ

Nájemce a zároveň stavebník firma FK2, s.r.o., se dopustil porušení stavebního zákona č. 283/2021 Sb., když zahájil a dál prováděl výstavbu - úpravu prostor pro **nezdravotnické zařízení "centrum péče o tělo"**, přestože na provádění těchto změn neměl platné stavební povolení.

Majitel bytového domu Bytovému družstvu Sokolovská 12/43, zastoupený předsedou představenstva, panem Ing. Pavlem Charouzem, požaduje zastavení výstavby a odstranění stavby. Protože Bytové družstvo Sokolovská 12/43, je skutečným majitelem objektu a jejich prostor, má právo na tento požadavek, protože navíc s majitelem objektu Bytovým družstvem Sokolovská 12/43, nebyl tento záměr konzultován ani nebyl požádán k jeho svolení.

V daném případě je nutné ze strany správního orgánu zahájit řízení o odstranění stavby a následně má stavebník možnost danou stavbu za souhlasu vlastníka stavby zlegalizovat, což však stavebník nečiní, a naopak se snaží daný zákonný postup opakovaně obejít.

Další otázky jsou občansko-právního charakteru a jsou na vzájemném řešení bytového družstva Sokolovská 12/43, pronajímatele FK2, s.r.o. a v souladu s ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI – PRAHA 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova 35, 180 48 Praha 8.

V Praze dne 12.10.2024

Certifikovaný inspektor AIN
Ing. Slaviboj Baránek



INSPEKCE NEMOVITOSTÍ A STAVEB



ING.SLAVIBOJ BARÁNEK

Jaurisova 515/4, 140 00 PRAHA 4 – Michle,
ev. úřad: 310004 ÚMČ PRAHA 4, IČO: **18929630**,

Certifikovaný inspektor AIN č. 00121

tel: **602 626 026**

www.inns.cz, e-mail: baranek@inns.cz