

Pravidla postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 7

Ve znění změn schválených usnesením zastupitelstva MČ Praha 7:

číslo **0022/01-Z**, z 26.02.2001

číslo **0067/02-Z**, z 24.6.2002

číslo **0115/02-Z**, z 23.09.2002

číslo **0095/03-Z**, z 29.09.2003

číslo **0070/05-Z**, z 20.06.2005

číslo **0213/06-Z**, z 20.03.2006

číslo **0624/06-Z**, z 28.8.2006

číslo **0106/07-Z**, z 26.02.2007

Úvodní ustanovení

Vymezení pojmů

Pro účely Pravidel se rozumí :

Oprávněným nájemcem fyzická osoba, které vznikl a trvá nájem bytu na dobu neurčitou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku či nájemní vztah z jiného právního titulu, která nemá dluh na nájemném a plnění spojených s užíváním bytu (službách), má v předmětném bytě trvalé bydliště (dle údajů v občanském průkazu) .

Budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.

Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví hl. m. Prahy - Městské části Praha 7 dle těchto Pravidel (dále jen "dům").

Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností včetně příslušenství bytu.

Podlahovou plochou nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

Pozemkem funkčně souvisejícím pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnící doplňkové funkce domu. Může jim být též zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup z prodávané nemovitosti.

Vlastníkem hlavní město Praha - Městská část Praha 7.

Prodejem, resp. převodem pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k domu a pozemku (jednotkám).

I. Postup při prodeji bytových domů

Článek 1

Předmět převodu

a) Předmětem převodu jsou domy ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené Městské části Praha 7. Je-li to možné a pro Městskou část Praha 7 účelné budou současně s prodejem domů prodávány i pozemky zastavěné těmito domy spolu s pozemky potřebnými k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnící doplňkové funkce domu jako např. zahrada, dvůr aj., ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy. Při jejich prodeji bude postupováno případ od případu.

b) Domy v rámci privatizace budou prodávány pouze družstvům či jiným právnickým osobám (dále jen "družstvo") jejichž členy (společníky aj.) budou jen oprávnění nájemci bytů užívající nejméně 50% podlahové plochy všech bytů v nabídnutém domě.

c) Nedojde-li k odprodeji domu družstvu, zůstává tento v majetku hl. m. Prahy svěřeném Městské části Praha 7. Nabídka třetím osobám je vyloučena, vyjma privatizace formou prodeje jednotlivých jednotek v domě oprávněným nájemcům.

Článek 2

Pravidla převodu

a) Po vyhodnocení zjišťovací fáze bude oprávněným nájemcům zaslána oficiální nabídka formou doporučeného dopisu (do vlastních rukou). Tato obsahuje základní specifikaci nabízené nemovitosti, základní podmínky prodeje, kupní cenu v souladu s článkem 4 a požadavek příslibu založení družstva. Takto obeslaní nájemci jsou povinni reagovat nejpozději do sto dvaceti dnů ode dne doručení dopisu.

b) Oprávnění nájemci zakládají družstvo dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku svépomocí, případně s využitím služeb profesionálních organizací.

c) Družstvo navenek zastupují zvolené orgány, jejichž právní způsobilost nastává dnem zápisu do obchodního rejstříku. Do té doby jednají jménem družstva členové přípravného výboru.

Článek 3

Základní podmínky prodeje, zajišťovací nástroje

a) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo zřídit k prodávaným nemovitostem po dobu splácení kupní ceny předkupní právo jako právo věcné.

b) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo zřídit po dobu splácení kupní ceny zástavní právo k prodávaným nemovitostem.

c) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo po dobu splácení kupní ceny omezit dispoziční právo kupujícího k prodávaným nemovitostem. Městská část Praha 7 může po kupujícím zejména požadovat, aby (i) do úplného splacení kupní ceny nepřevodil vlastnictví k prodávaným nemovitostem, (ii) bez souhlasu Městské části Praha 7 nezřídil věcné břemeno vztahující se k prodávaným nemovitostem, (iii) nevydal prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě, (iv) nerozdělil prodávaný pozemek.

d) Městská část si vyhrazuje právo požadovat po kupujícím, aby pojistil kupovaný dům na celou dobu do úplného splacení kupní ceny, a to na svůj náklad a na pojistné plnění minimálně ve výši kupní ceny domu.

e) Kupující se zavazuje zajistit a ručí za to, že všichni jeho členové resp. společníci jsou ke dni podpisu kupní smlouvy oprávněnými nájemci (ve smyslu těchto pravidel) bytů v kupovaném domě.

f) Městská část Praha 7 zajistí v kupní smlouvě plnění závazků kupujícího uvedených pod písm. c), d), e) tohoto čl. smluvní pokutou ve výši jedné poloviny kupní ceny. Městská část je zároveň v případě porušení těchto závazků oprávněna odstoupit od kupní smlouvy.

g) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo sjednat v kupní smlouvě ustanovení, jež ji do budoucna opravňuje v odůvodněných případech uzavřít jménem kupujícího smlouvu o zřízení věcného břemene nebo jinou obdobnou smlouvu, za předpokladu, že toto neohrozí existenci vlastnického práva kupujícího k prodávaným nemovitostem.

Článek 4

Kupní cena a platební podmínky

a) Z odhadní ceny bytového domu a s ním souvisejících staveb, zjištěné znaleckým posudkem podle vyhlášky MF č. 279/1997 Sb., ve znění platném ke dni 31.12.2002, resp. ve znění této vyhlášky platném ke dni vyhotovení znaleckého posudku je-li odlišné, se poskytuje sleva ve výši 30 %.

b) Došlo-li v posledních pěti letech ze strany Městské části Praha 7 k investici do prodávaného domu větší než 20% z jeho odhadní ceny, poskytuje se sleva 15%, při investici větší než 50% z odhadní ceny domu se sleva neposkytuje.

c) Sleva ve výši 30 % zůstává zachována i v případě, že se v prodávaném domě nacházejí půdní vestavby, které nejsou považovány za investici ve smyslu odst. b)

d) Vzhledem k několika typům financování půdních vestaveb a nástaveb a z toho plynoucích vlastnických a nájemních vztahů se bude jejich privatizace, včetně začlenění do družstev, řešit případ od případu.

e) Slevu z odhadní ceny pozemku je možné přiznat pouze výjimečně v odůvodněných případech.

f) Z kupní ceny nemovitostí je kupující povinen zaplatit 1. splátku ve výši 25 % kupní ceny, a to do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Zaplacení této částky je podmínkou pro podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

g) Zbývající část kupní ceny prodávaných nemovitostí je kupující povinen zaplatit formou pravidelných měsíčních bezúročných splátek nejpozději do deseti let ode dne podpisu kupní smlouvy. Po dohodě s Městskou částí Praha 7 může družstvo uhradit celou kupní cenu jednorázově. V takovém případě se neuplatní zajišťovací instituty (zástavní právo, předkupní právo jako právo věcné) ani omezení dispozičního práva dle čl. 3 písm. c) a d).

h) Pro případ prodloužení kupujícího se zaplacením kterékoliv ze splátek sjednané kupní ceny bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti kupujícího zaplatit splátku v plné výši a včas s tím, splatnost této smluvní pokuty je s následující splátkou. Městská část Praha 7 je zároveň v takovém případě oprávněna od kupní smlouvy odstoupit.

i) V případě odstoupení Městské části Praha 7 od kupní smlouvy je tato oprávněna započíst své pohledávky za prodávajícím z titulů smluvní pokuty a nákladů vynaložených v souvislosti s realizací prodeje proti kupujícím již zaplacené části kupní ceny.

j) Náklady na vypracování znaleckého posudku spolu s daní z převodu nemovitostí uhradí Městská část Praha 7. Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí družstvo.

Článek 5

Závěr

a) Při samotném jednání o uzavření všech smluv, které souvisejí s prodejem nemovitostí, a jejich podmínkách bude jednáno pouze s osobami oprávněnými za družstvo jednat či jej zastupovat.

b) Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.

II. Postup při prodeji bytových jednotek

Článek 1

Předmět prodeje

a) Předmětem prodeje jsou bytové jednotky (dále jen jednotky) v domech svěřených Městské části Praha 7 v souladu se zákonem č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, v platném znění, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku.

b) Nebytové jednotky zůstanou nadále ve vlastnictví Městské části Praha 7 a nebudou k prodeji nabízeny. O výjimkách (např. ateliérech, pracovnách, garážích) bude rozhodovat Zastupitelstvo Městské části Praha 7.

c) Prodej bytových jednotek, ke kterým vzniklo věcné břemeno ze zákona ve prospěch Bytového družstva Žižkov bude řešen případ od případu.

d) Pro účel prodeje jednotlivých bytů je třeba splnit podmínku ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků. Podmínkou je zpracování "Prohlášení vlastníka budovy", jež určuje prostorové části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu.

Článek 2

Kupní cena a platební podmínky

a) Odhadní cena jednotek se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného dle vyhlášky MF č. 279/1997 Sb. ve znění platném ke dni 31.12.2002. Základní cena bytové jednotky je doplněna o cenu odpovídajícího podílu na společných prostorách a zastavěném, příp. i souvisejícím pozemku (jednotka, podíl na společných částech domu, podíl na zastavěném a příp. i souvisejícím pozemku dále jen „nemovitost“).

b) Odhadní cena bytové jednotky - půdní vestavby či nástavby provedené se souhlasem MČ Praha 7 na vlastní náklady jejího oprávněného nájemce (např. dle tab. OMA NV2) – se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného dle vyhlášky MF č. 279/1997 Sb., ve znění platném ke dni 31.12.2002. Cena bytové jednotky se skládá z ceny volného prostoru pro bytovou jednotku bez vybavení bytu a instalovaných sítí a z ceny odpovídající podílu na společných částech budovy a podílu na pozemku, případně dalších pozemcích převáděných s bytovou jednotkou. Tento postup stanovení ceny takto postavené bytové jednotky se uplatní i v případě, že došlo k právoplatnému přechodu nájemního vztahu a oprávněným nájemcem bytové jednotky je osoba odlišná od stavebníka.

c) Minimálně 31 % kupní ceny musí být uhrazeno do 90 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Zbývající část kupní ceny může být rozložena do pravidelných bezúročných měsíčních splátek tak, aby zbývající část kupní ceny byla zaplacená nejpozději do deseti let od podpisu kupní smlouvy.

d) Při jednorázovém zaplacení kupní ceny do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy se poskytuje sleva ve výši 30% z odhadní ceny nemovitosti.

e) Městskou částí Praha 7 nebude při stanovení kupní ceny bytové jednotky přihlíženo k úpravám provedeným na náklady nájemce. Znalec bude při vypracování znaleckého posudku a tedy i při výpočtu ceny bytové jednotky vycházet z údajů uvedených v evidenčním listu.

Článek 3

Nástroje zajištění smlouvy

a) V případě, že kupní cena nebude zaplacená v termínu dohodnutém v kupní smlouvě, má prodávající právo na odstoupení od smlouvy. V kupní smlouvě bude dále ve prospěch prodávajícího sjednána pro případ prodloužení s placením jednotlivých splátek kupní ceny smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti zaplatit splátku v plné výši a včas. Splatnost této smluvní pokuty je s následující splátkou.

b) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo zřídit do úplného splacení celé kupní ceny k prodávané nemovitosti zástavní právo a předkupní právo jako právo věcné. V případě jednorázového zaplacení celé kupní ceny do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy se zástavní a předkupní právo nezřídí.

c) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo po dobu splacení kupní ceny omezit dispoziční právo kupujícího k prodávané nemovitosti. Městská část Praha 7 může po kupujícím zejména požadovat, aby (i) do úplného splacení kupní ceny nepřevodil vlastnictví k prodávané nemovitosti, (ii) bez souhlasu obce nezřídil věcné břemeno vztahující se k prodávané nemovitosti.

d) V případě, že celá kupní cena nebude kupujícím zaplacená nejpozději do deseti let ode dne podpisu kupní smlouvy a zároveň v této lhůtě nebude kupujícím uhrazena i případná smluvní pokuta dle písm. a) tohoto článku, je Městská část Praha 7 oprávněna od této smlouvy odstoupit s tím, že je v tomto případě oprávněna požadovat po kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve výši 25% kupní ceny, která bude Městskou částí Praha 7 sražena kupujícímu z první splátky kupní ceny.

e) Kupní smlouva bude obsahovat závazné prohlášení kupujícího, že je ke dni podpisu kupní smlouvy oprávněným nájemcem kupovaného bytu. Pokud se toto prohlášení kupujícího ukáže být kdykoliv po podpisu kupní smlouvy nepravdivým, je Městská část Praha 7 oprávněna odstoupit od kupní smlouvy a požadovat od kupujícího zaplacení smluvní pokuty ve výši 25% kupní ceny, jakož i úhradu příp. vzniklé škody či jiné újmy, která by tím prodávajícímu vznikla. Městská část Praha 7 je oprávněna započíst smluvní pokutu proti kupujícímu již zaplacené části kupní ceny.

f) Městská část Praha 7 si vyhrazuje právo sjednat v kupní smlouvě ustanovení, jež ji do budoucna opravňuje v odůvodněných případech uzavřít jménem kupujícího smlouvu o zřízení věcného břemene nebo jinou obdobnou smlouvu, za předpokladu, že toto neohrozí existenci vlastnického práva kupujícího k prodávané nemovitosti.

Článek 4

Pravidla prodeje bytových jednotek

A) prodej bytových jednotek obecně:

a) Při prodeji bytových jednotek se bude postupovat v souladu se zákonem č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

b) Oprávnění nájemci bytových jednotek v určených domech obdrží od Městské části Praha 7 písemnou nabídku prodeje bytové jednotky, včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku s uvedením všech podmínek prodeje stanovených zákonem o vlastnictví bytů, kupní ceny a termínem stanoveným pro písemnou akceptaci nabídky prodeje. Kupující zaškrtnutím příslušného políčka v nabídce a zpětným doručením do podatelny Úřadu Městské části Praha 7 nabídku přijímá nebo odmítá jako celek. Nabídky budou zaslány doporučenou poštou do vlastních rukou nájemce či minimálně jednoho ze společných nájemců. Lhůta pro přijetí nabídky počíná běžet doručením adresátu. Nedodržení stanoveného termínu pro přijetí nabídky se považuje za její odmítnutí. Kupující ručí za správnost a aktuálnost osobních údajů poskytnutých Městské části Praha 7 v rámci přijetí nabídky. Případná škoda způsobená uvedením nesprávných nebo neúplných údajů kupujícím jde k jeho tíži. Kupující je až do podpisu kupní smlouvy přijetím nabídky vázán a případná pozdější změna jeho rozhodnutí o přijetí nabídky jde k jeho tíži.

c) V případě nevyužití nabídky prodeje bytové jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato ve vlastnictví hl. m. Prahy - Městské části Praha 7. Tím není dotčena možnost znovu jednat o prodeji téže bytové jednotky oprávněnému nájemci. Nabídka třetím osobám je vyloučena.

d) Městská část Praha 7 zajistí vymezení jednotlivých bytových jednotek v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění a sepsání návrhu kupní smlouvy na převod bytové jednotky spolu s příslušnými podíly na společných částech domu a pozemku a dalších smluv s tím souvisejících.

e) Náklady na vypracování znaleckého posudku spolu s daní z převodu nemovitostí uhradí Městská část Praha 7. Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

B) Zvláštní podmínky prodeje bytových jednotek umístěných v domech určených k realizaci půdních vestaveb:

a) Při prodeji bytových jednotek v domech určených k realizaci půdních vestaveb bude zpracováno Prohlášení vlastníka budovy v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a to následujícím způsobem: po nabytí právní moci stavebního povolení k plánovaným půdním vestavbám, bude na základě projektové dokumentace tvořící přílohu tohoto stavebního povolení zpracováno prohlášení vlastníka budovy. V prohlášení vlastníka budovy budou plánované půdní vestavby vymezeny jako jednotky ve výstavbě.

b) Takto zpracované prohlášení vlastníka budovy bude předloženo Radě MČ P7 ke schválení

c) Na základě prohlášení vlastníka budovy schváleného Radou MČ P7 bude zadáno vyhotovení znaleckých posudků v souladu s platnými pravidly privatizace. Oceněn bude stávající stav budovy bez plánovaných půdních vestaveb a případných změn na společných částech budovy.

d) Bude následovat rozeslání závazných nabídek na převod vlastnictví bytové jednotky a schválení smluv o převodu vlastnictví bytové jednotky Radou a Zastupitelstvem Městské části Praha 7. Prohlášení vlastníka budovy bude do katastru nemovitostí vloženo s první smlouvou o převodu vlastnictví bytové jednotky. Přílohou návrhu bude tvořit kromě dalších náležitostí v souladu s platnými právními předpisy pravomocné stavební povolení k půdním vestavbám, čestné prohlášení o rozestavěnosti jednotky a doklad, že Městská část Praha 7 je vlastníkem rozestavěných jednotek. Rozestavěné jednotky – plánované půdní vestavby budou následně převedeny zájemci vybranému výběrovým řízením smlouvou o převodu vlastnictví bytové jednotky.

Článek 5

Zajištění správy domu

Správu domu bude až do případného zvolení nového správce vykonávat správce původní.

Článek 6

Společenství vlastníků jednotek

a) Městská část Praha 7 plní povinnosti uložené jí zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění, zejména je povinna uvědomit ostatní vlastníky bytových jednotek o vzniku společenství vlastníků jednotek (ustanovení § 9 odst. 3 zákona), svolává první schůzi shromáždění společenství (ustanovení § 9 odst. 8 zákona), případně plní povinnosti dle ustanovení § 9 odst. 9 a § 10 odst. 2.

b) V případě, že nebudou v některém domě prodány všechny jednotky, ať pro nezáměr oprávněných nájemců nebo z důvodu absence oprávněnosti, zůstává vlastníkem hlavní město Praha - Městská část Praha 7.

Článek 7

Závěr

a) Prohlášení vlastníka dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, nemá vliv na souhlas vlastníka s případnou výměnou bytu.

b) Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.

III. Použití výnosů

a) Výnosy z prodeje bytových domů a bytových jednotek budou soustředěny na zvláštním účtu MČ Praha 7 a jejich využití podléhá schválení Zastupitelstvem Městské části Praha 7. Tento finanční kapitál bude co nejefektivněji zhodnocován způsobem, který schválí Zastupitelstvo Městské části Praha 7 dle doporučení, jež vyplyne z nabídek finančních ústavů a bankovních institucí.

b) 10% finančních prostředků z částky získané zhodnocením finančního kapitálu (tzn. výnosů z výnosů) z prodeje bytových domů a bytových jednotek bude použito k naplňování Sociálního fondu Městské části Praha 7. Použití prostředků Sociálního fondu upravuje jeho Statut. Konkrétní výši převodu finančních prostředků do Sociálního fondu schválí každoročně Zastupitelstvo Městské části Praha 7 po ukončení finančního vypořádání za uplynulý rok a po zatřídění zlepšeného hospodářského výsledku resp. přebytku hospodaření v hlavní činnosti.

Tato pravidla se nevztahují na privatizaci bytových domů v 1. - 5. etapě.

Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ Praha 7