

Zásady postupu při převodu vlastnictví jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 7

I. Úvodní ustanovení

Tyto „Zásady“ se vztahují na převod vlastnictví jednotek v domech, které i po ukončení procesu privatizace bytového fondu MČ Praha 7 na základě „Pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 7“ zůstaly v majetku hl. m. Prahy, svěřených do správy MČ Praha 7. Seznam bytových domů, ve kterých se tyto jednotky nacházejí tvoří přílohu č.1 a 2 těchto „Zásad“.

„Zásady“ stanovují jednotný postup převodu vlastnictví jednotek a nabídka k převodu vlastnictví bude učiněna pouze oprávněným nájemcům jednotek

II. Vymezení pojmů

Pro účely Zásad se rozumí:

a) Oprávněným nájemcem - nabyvatelem fyzická osoba, která uzavřela s MČ Praha 7 nájemní smlouvu na dobu neurčitou nebo na dobu určitou, která je uvedena ve smlouvě delší než jeden rok, která není účastníkem soudního sporu s MČ Praha 7, které nebyla na základě usnesení R MČ Praha 7 dána výpověď z nájmu bytu a která má v předmětném bytě trvalé bydliště (dle údajů v občanském průkazu) .

V případě, že je oprávněný nájemce dlužníkem MČ Praha 7 má možnost uhradit své dluhy a splnit výše uvedené podmínky nejpozději ke dni, kdy bude jeho prohlášení o tom, že přijímá závaznou nabídku na převod vlastnictví jednotky, doručeno do podatelny Ú MČ P7.

V případě, že všechny výše uvedené podmínky nebudou ke dni přijetí závazné nabídky na převod vlastnictví jednotky splněny, bude závazné přijetí považováno vůči MČ Praha 7 za neplatné a neúčinné a nebude uskutečněn převod jednotky, která zůstane i nadále ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená do správy MČ Praha 7.

b) 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.

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

d) Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny (včetně vybavení), sušárny (včetně vybavení), kočárkárny, kotelny (pokud nejsou vymezeny jako samostatné jednotky ošetřené smluvním vztahem), komíny, výměníky tepla (pokud nejsou vymezeny jako samostatné jednotky ošetřené smluvním vztahem), rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěna mimo dům.

Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby, pokud nejsou vymezeny jako samostatné stavby)

e) Jednotkou byt jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

f) Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

g) Zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu

h) Pozemkem funkčně souvisejícím pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnicí doplňkové funkce domu. Může jim být též zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup ze společných prostor budovy.

ch) Vlastníkem jednotky – převodcem hlavní město Praha – svěřená správa Městská část Praha 7.

i) Převodem pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva nabyvatele k jednotce, spoluvlastnického práva ke společným částem budovy a spoluvlastnického práva k pozemku případně pozemkům.

III. Postup při převodu jednotek

Článek 1

Předmět převodu

a) Předmětem převodu jsou vymezené jednotky - byty (dále jen jednotky) ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřené do správy Městské části Praha 7, v souladu se zákonem č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku, v odůvodněném případě i na dalším pozemku, pokud je pro provoz domu nezbytný, které i po ukončení procesu privatizace bytového fondu MČ Praha 7 na základě „Pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 7“ zůstaly v majetku hl.m.Prahy svěřených MČ P7. Seznam bytových domů, ve kterých se tyto bytové jednotky nacházejí tvoří přílohu č.1 těchto „Zásad“.

b) Nedojde-li k převodu vymezené jednotky oprávněnému nájemci, zůstává tato i nadále ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeném do správy Městské části Praha 7.

c) Vymezené jednotky – nebytové prostory zůstanou i nadále ve vlastnictví hl.m. Prahy svěřeného do správy Městské části Praha 7 a nebudou k převodu nabízeny.

d) Pro účel převodu vymezených jednotek je nutné splnění podmínky ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, v platném znění. 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.

Tato podmínka je u bytových domů, které jsou uvedeny v příloze č.1 těchto „Zásad“ již splněna a „Prohlášení vlastníka budovy“ jsou již vložena v Katastru nemovitostí.

Článek 2

Kupní cena a platební podmínky

a) Při výpočtu celkové kupní ceny jednotky se vychází z ceny za 1m² podlahové plochy bytu, jež byla stanovena usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0160./09-Z z jednání č. 3, ze dne 08.06.2009 ve výši 16.000,-Kč/m². V ceně za 1m² jsou obsaženy :

- cena za jednotku

- cena za podíl na společných částech domu a příslušenství

- cena za podíl na pozemku případně pozemcích tvořících funkční celek, která bude stanovena dle Obecně závazné vyhlášky č.32/1998 Sb.hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších

předpisů (Obecně závazná vyhláška č.21/2008 Sb. hl.m.Prahy, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů) Pozemky, u kterých není stanovena cena pozemku dle platné cenové mapy, bude cena pozemku stanovena na základě znaleckého posudku dle vyhlášky č.456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

b) Minimálně 31% kupní ceny musí být uhrazeno do 90 dnů ode dne podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Zbývající část kupní ceny může být rozložena do pravidelných bezúročných měsíčních splátek tak, aby zbývající část kupní ceny byla zaplacená nejpozději do 5 let od podpisu kupní smlouvy.

c) Při jednorázovém zaplacení kupní ceny do 90 dnů ode dne podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se poskytuje sleva ve výši 30% z kupní ceny uvedené v závazné nabídce, která byla stanovena dle Článku 2 písm. a).

d) Městskou částí Praha 7 nebylo při stanovení ceny za 1m² podlahové plochy bytu přihlíženo k úpravám provedeným na náklady nájemce.

Článek 3

Zajištění převodu

Převod jednotek bude realizován prostřednictvím věcně příslušného odboru Ú MČ Praha 7. Tímto odborem je OBNP(odbor bytů a nebytových prostor) .

Článek 4

Nástroje zajištění smlouvy

a) V případě, že kupní cena nebude zaplacená v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, má převodce právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky bude dále ve prospěch převodce sjednána pro každý případ prodlení s úhradou kupní ceny smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.

b) Smlouva o převodu vlastnictví jednotky bude obsahovat závazné prohlášení nabyvatele, že je ke dni podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky oprávněným nájemcem převáděné jednotky - bytu. Pokud se toto prohlášení nabyvatele ukáže být kdykoliv po podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nepravdivým, je Městská část Praha 7 oprávněna odstoupit od kupní smlouvy a požadovat od nabyvatele zaplacení smluvní pokuty ve výši 25% kupní ceny, jakož i úhradu příp. vzniklé škody či jiné újmy, která by tím převodci vznikla. Městská část Praha 7 je oprávněna započíst smluvní pokutu proti nabyvateli již ze zaplacené části kupní ceny.

Článek 5

Převod jednotek obecně

a) Při převodu jednotek se bude postupovat v souladu se zákonem č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

b) Oprávnění nájemci jednotek v určených domech obdrží od Městské části Praha 7 písemnou nabídku převodu jednotky, včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku s uvedením všech podmínek převodu stanovených zákonem o vlastnictví bytů, kupní ceny a termínem stanoveným pro písemnou akceptaci nabídky převodu. Nabyvatel zaškrtnutím příslušného políčka v závazném vyjádření a zpětným doručením do podatelny Úřadu Městské části Praha 7 nabídku přijímá nebo odmítá jako celek. Nabídky budou zasilány doporučenou poštou do vlastních rukou nájemce či minimálně jednoho ze

společných nájemců. Lhůta 6-ti měsíců pro přijetí nabídky počíná běžet doručením adresátu. Nedodržení stanoveného termínu pro přijetí nabídky se považuje za její odmítnutí. Nabyvatel ručí za správnost a aktuálnost osobních údajů poskytnutých Městské části Praha 7 v rámci přijetí nabídky. Případná škoda způsobená uvedením nesprávných nebo neúplných údajů nabyvatelem jde k jeho tíži. Nabyvatel je až do podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky přijetím nabídky vázán a případná pozdější změna jeho rozhodnutí o přijetí nabídky jde k jeho tíži.

c) V případě, že oprávněný nájemce nepřevzme nabídku a tato se vrátí zpět MČ P7, bude oprávněnému nájemci tato nabídka zaslána ještě jednou doporučenou poštou do vlastních rukou. Nevyzvedne-li oprávněný nájemce uloženou nabídku ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, považuje se nabídka posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

d) V případě nevyužití nabídky prodeje jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeného do správy Městské části Praha 7.

e) Městská část Praha 7 na své náklady zajistí vymezení jednotlivých jednotek v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů a sepsání návrhu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

f) Daň z převodu nemovitostí uhradí Městská část Praha 7.

g) Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí nabyvatel. Tento správní poplatek ve formě kolku bude předán při podpisu smlouvy.

Článek 6

Zajištění správy domu

Správu domu v souladu s „Pravidly pro správu společných částí domu“ vykonává původní správce v těch případech, kde volbou Shromáždění vlastníků jednotek nedošlo již k uzavření smlouvy o správě s nově vybraným správcem

Článek 7

Společenství vlastníků jednotek

a) Městská část Praha 7 vykonávající práva původního vlastníka budovy plní, popřípadě již splnila povinnosti uložené jí zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Článek 8

Závěr

a) Prohlášení vlastníka budovy dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, nemá vliv na souhlas vlastníka vymezené jednotky s případnou výměnou bytu.

b) Bližší vymezení jednotlivých podmínek převodu bude obsahovat smlouva o převodu vlastnictví jednotky.

Článek 9

Použití výnosů

a) Výnosy z převodu jednotek budou soustředěny na účtu zřízeném k tomuto účelu Městskou částí 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 vyplýve z nabídek finančních ústavů a bankovních institucí.

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

Tyto „Zásady“ se nevztahují na privatizaci dle „Pravidel 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

Tyto „Zásady“ nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ Praha 7.

[Usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0160/09-Z z jednání č. 3, ze dne 8.6.2009](#)