

Zásady pro prodej bytů Městské části Praha 5

Základní pojmy

Pro účely těchto Zásad pro prodej bytů Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“) a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) se rozumí:

- a) budovou nadzemní trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi,
- b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou oddělenou částí domu, tvoří obytný prostor, a které jsou určeny k trvalému bydlení; nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou oddělenou částí domu a které jsou určeny k jiným účelům než bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,
- c) domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve vlastnictví/spoluvlastnictví dle těchto Zásad (dále jen „dům“),
- d) společnými částmi alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně; vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu; společné části domu vymezuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění,
- e) jednotkou byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné; jednotka je věc nemovitá,
- f) podlahovou plochou bytu půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce; půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav;

- g) stavebním pozemkem pozemek, který byl vyčleněn pro účely výstavby a na kterém je budova postavena; pozemkem funkčně souvisejícím pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnící doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy apod.,
- h) vlastníkem bytové jednotky s příslušenstvím - hlavní město Praha, svěřeno do správy Městské části Praha 5 (dále jen "Vlastník"),
- i) bytem zvláštního určení je pro potřeby těchto Zásad byt v Domě s pečovatelskou službou v Praze 5, Zubatého 330/10 a byt s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5, příspěvková organizace, v domech Městské části Praha 5 (dále jen „byt zvláštního určení“), byty zvláštního určení jsou Městskou částí Praha 5 evidovány ve zvláštním seznamu,
- j) bytem sociálního určení je pro potřeby těchto Zásad byt, který Rada městské části Praha 5 určila pro stabilizaci preferovaných profesí, pro ubytování azylantů; dále je bytem sociálního určení byt, který je užíván na základě smlouvy o nájmu bytu, která byla uzavřena s nájemcem na základě jeho žádosti o pronájem obecního bytu z důvodu nízkých příjmů nebo jiných sociálních důvodů dle Zásad pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5; byty sociálního určení jsou evidovány Městskou částí Praha 5 ve zvláštním seznamu,
- k) dnem doručení se rozumí den, ve kterém si adresát zásilku převezme, nejpozději však den, ve kterém se Městské části Praha 5 zásilka vrátí jakožto nedoručená,
- l) Výběr domů, určených k postupnému prodeji bytových jednotek na základě prohlášení vlastníka (§ 1166 občanského zákoníku) podléhá rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5, a to v souladu s obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.
- m) Nájemci nevzniká právo na koupi bytu do té doby, než s ním bude platně uzavřena převodní smlouva.

A.
Prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům

I.
Všeobecná část

1. V souladu s těmito Zásadami, které byly odsouhlaseny na 21. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 14.11.2017, usnesení č. 21/5/2017, je oprávněnému nájemci jemu pronajaté bytové jednotky v domě, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřeného Městské části Praha 5, v rámci privatizace umožněna přímá koupě této bytové jednotky, a to spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemku/cích (případně pozemcích funkčně souvisejících – viz část A čl. I. odst. 5), vše v souladu s občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se nachází v době převodu (dále také jen „kupující“).

2. Oprávněným nájemcem bytové jednotky pro účely těchto Zásad je nájemce, jemuž vzniklo a po celou dobu prodeje trvá nájemní právo k bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, který nemá dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, který není účastníkem žádného soudního sporu souvisejícího s užíváním předmětného bytu a který nevlastní ani neužívá jiný byt, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Za jiný byt je považováno vlastnictví bytu, rodinného domu nebo nemovitosti určené k bydlení na území hl. m. Prahy nebo ve Středočeském kraji, stejně jako členství v bytovém družstvu, na základě kterého nájemce užívá byt ve vlastnictví tohoto bytového družstva. Podmínka vlastnictví a nájmu se nevztahuje na nájemce, který bytovou jednotku, jež je předmětem prodeje, vybudoval vlastním nákladem.

3. V souvislosti s prodejem bytové jednotky bude kupujícímu předložena Smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky s oprávněným nájemcem bytové jednotky jako kupujícím bude uzavřena teprve poté, co budou beze zbytku uhrazeny veškeré platby spojené s nájmem bytové jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

4. V zájmu zabezpečení plynulého přechodu správy budovy bude do prohlášení vlastníka zapsána osoba správce. Osobou správce podle předchozí věty, která bude zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí budovy, se stane správce, který tuto činnost vykonává ke dni vzniku prohlášení vlastníka.

5. Převod pozemků funkčně souvisejících bude projednán v případě privatizace jednotlivých domů vždy individuálně.

6. Realizací prodeje bytových jednotek může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).

7. Nájemci nevzniká právo na koupi bytové jednotky do té doby, než bude platně dokončen celý kontraktační proces dle části A., čl. III. odst. 1) a řádně uzavřena převodní smlouva.

II.

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích bude stanovena Radou městské části Praha 5 na základě znaleckého ocenění bytové jednotky na cenu obvyklou dle příslušných právních předpisů, vypracovaného za účelem prodeje bytové jednotky oprávněnému (stávajícímu) nájemci, a to s případnou úpravou rozhodnutím Rady městské části Praha 5 pouze na základě důvodů zvláštního zřetele hodných, přičemž minimální kupní cena za 1 m² bytové jednotky musí po slevě činit minimálně částku ve výši 22.000,- Kč.¹
2. Městská část Praha 5 poskytne k žádosti oprávněného nájemce, jemuž podá nabídku na odkup jednotky, a který se rozhodne odkup realizovat (dále rovněž „kupující“), slevu z celkové kupní ceny, která bude odečtena od ceny stanovené dle části A čl. II. odst. 1 těchto Zásad.

2.1. Slevu ve výši 4%, která bude poskytnuta všem kupujícím.

¹ Při stanovení obvyklé ceny každé bytové jednotky bude z důvodu zohlednění kvality bytové jednotky zohledněn zejména stavebně-technický stav jednotky, kvalita lokality, ve které se oceňovaná jednotka nachází, dále její umístění v domě (kvalita podlaží), orientace jednotky vůči světovým stranám a dostupnost občanské vybavenosti v okolí jednotky. Při ocenění bude rovněž zohledněn rozsah venkovního příslušenství, které není stavebně součástí jednotky, ale slouží k užívání dle příslušné výše spoluvlastnického podílu. Při stanovení ceny stavebních pozemků vychází znalec z cenové mapy pozemků.

2.2. Slevu ve výši 15% na základě kumulativního splnění následujících podmínek oprávněným nájemcem, který současně:

- a) uskuteční závazné přijetí nabídky do 60 dnů ode dne doručení nabídky k převodu jednotky dle občanského zákoníku;
- b) podepíše kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 5 do 1 měsíce ode dne doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy,
- c) nájemní vztah mezi oprávněným nájemcem a Městskou částí Praha 5 ke dni převzetí nabídky trvá minimálně 3 roky a za období posledních 3 let trvání tohoto nájemního vztahu nevznikl ze strany nájemce dluh na nájemném a zálohách na služby vyšší než 2 měsíční platby. Lhůta dle předchozí věty zůstane zachována i tehdy, pokud v rámci této lhůty dojde k přechodu nájmu na právního nástupce nájemce. V případě pochybností právo konečného rozhodnutí o splnění této podmínky nájemcem náleží Radě Městské části Praha 5.

2.3. Slevu za vyživované dítě, maximálně do výše 10% z celkové kupní ceny, přičemž za oprávněným nájemcem vyživované dítě se pro posouzení oprávněnosti nároku na předmětnou slevu má dítě, které k datu převzetí nabídky Městské části Praha 5 oprávněným nájemcem

- a) nenabylo 26 let věku, není schopno se samostatně živit a soustavně se připravuje na budoucí povolání;
- b) má v bytové jednotce hlášen trvalý pobyt, má tam skutečné bydliště, a je přihlášeno k odebírání služeb v evidenčním listě u správní společnosti,

přičemž sleva bude přiznána za 1 – 2 vyživované děti ve výši 5% a za 3 a více vyživovaných dětí ve výši 10% z celkové kupní ceny.

Doklady nutnými k prokázání shora uvedených skutečností jsou kopie rodného listu, potvrzení o studiu ne starší než tři měsíce ode dne uplatnění žádosti o slevu, potvrzení o trvalém pobytu a potvrzení společnosti vykonávající správu bytového fondu Městské části Praha 5, že dítě je evidenčně hlášeno v bytě, přičemž Městská část Praha 5 je oprávněna vyžádat si další podklady k prokázání neschopnosti dítěte samostatně se živit a skutečného bydliště dítěte, zejména, nikoliv však pouze, daňové přiznání kupujícího.

2.4. Slevu za osobu se zdravotním postižením žijící ve společné domácnosti ve výši 10% z celkové kupní ceny, která bude poskytnuta oprávněnému nájemci v případě, že je osoba se zdravotním postižením, nebo s ním žije ve společné domácnosti osoba či více osob se

zdravotním postižením. Za osobu se zdravotním postižením, se pro posouzení oprávněnosti nároku na předmětnou slevu, má osoba, která k datu převzetí nabídky oprávněným nájemcem

- a) je držitelem průkazu ZTP, ZTP/P
- b) má v bytové jednotce hlášen trvalý pobyt, má tam skutečné bydliště, a je přihlášená k odebírání služeb v evidenčním listě u správní firmy.

Doklady nutnými k prokázání shora uvedených skutečností jsou kopie průkazu ZTP, ZTP/P, potvrzení o trvalém pobytu a potvrzení společnosti vykonávající správu bytového fondu Městské části Praha 5 o přihlášení k odebírání služeb v evidenčním listě, přičemž Městská část Praha 5 je oprávněna vyžádat si další podklady k prokázání rozhodných skutečností, včetně skutečného bydliště této osoby.

3. Maximální výše všech poskytovaných slev z ceny bytové jednotky činí 29% z kupní ceny stanovené dle části A čl. II odst. 1 těchto Zásad, přičemž zároveň kupní cena stanovená dle části A čl. II odst. 1 těchto Zásad za 1 m² bytové jednotky musí po slevě činit minimálně částku ve výši 22.000,- Kč. V opačném případě dojde k adekvátnímu zkrácení slevy tak, aby kupní cena po slevě odpovídala výše uvedeným podmínkám.

4. Kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemcích je cena sjednaná dohodou mezi Vlastníkem a kupujícím. Platební podmínky pro kupujícího stanoví smlouva o převodu vlastnictví jednotky, přičemž splatnost kupní ceny činí 40 dní od podpisu převodní smlouvy oběma smluvními stranami.

5. Městská část Praha 5 poskytne kupujícímu slevu uvedenou v části A., čl. II., odst. 2) bod 2.2. až 2.4. a odst. 3) (dále jen „sleva“) těchto Zásad pouze za podmínky, že kupující se současně s podpisem převodní smlouvy zaváže nepřevést vlastnictví k bytové jednotce na jinou osobu po dobu 10 let ode dne právních účinků zápisu převodu vlastnictví k jednotce, pokud Městské části Praha 5 nevrátí celou částku rovnající se poskytnuté slevě dle části A., čl. II., odst. 2) bod 2.2. až 2.4. Splatnost dluhu na vrácení slevy nastává dnem účinků zápisu vlastnického práva k bytové jednotce na jinou osobu. Tento dluh se promlčuje v obecné promlčecí době.

6. Pro případ zajištění nároku Městské části Praha 5 v případě převodu vlastnictví bytové jednotky na jinou osobu ve shora uvedené lhůtě 10 let a současného nevrácení slevy Městské části Praha 5, uzavřou současně s podpisem

převodní smlouvy mezi Městskou částí Praha 5 a kupujícím tyto osoby smlouvu o zástavním či budoucím zástavním právu k převáděné jednotce za účelem zajištění dluhu na vrácení částky, která byla kupujícím poskytnuta na slevě dle části A., čl. II., odst. 2), bod 2.2. až 2.4., a to včetně jejího příslušenství. Městské části Praha 5 vznikne zástavní právo k bytové jednotce za účelem zajištění tohoto dluhu kupujícího na dobu 10 let, přičemž v případě nevrácení slevy dle její splatnosti může Městská část Praha 5 realizovat výkon zástavního práva dle ust. § 1359 a násl. občanského zákoníku. Zástavní právo Městské části Praha 5 k bytové jednotce musí být vždy první pořadí.

7. V případě, že kupujícím poskytuje za účelem financování koupě bytové jednotky hypotéku v ČR licencovaný bankovní ústav, může být zástavní právo Městské části Praha 5 druhé v pořadí. V takovém případě bude návrh na vklad zástavního práva ve prospěch Městské části Praha 5 na základě smlouvy o budoucím zástavním právu či na základě smlouvy o zřízení zástavního práva s kupujícím do katastru nemovitostí podán až poté, co bude podán návrh na vklad zástavního práva či budoucího zástavního práva ve prospěch banky, o čemž je kupující povinen Městskou část Praha 5 informovat a poskytnout plnou součinnost. Návrh na vklad zástavního práva ve prospěch banky bude podán vždy až poté, co bude podán návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě, že zástavní právo úvěrující banky zanikne, posune se pořadí zástavního práva Městské části Praha 5 na první místo. V případě, že ve shora uvedené lhůtě 10 let nedojde ke splatnosti dluhu zajištěného zástavním právem, zástavní právo zanikne a na žádost kupujícího bude vystaveno Městskou částí Praha 5 potvrzení o jeho zániku.

8. Správní poplatky týkající se katastru nemovitostí nese kupující. V případě, že je uhradí Městská část Praha 5, je kupující povinen tyto poplatky k výzvě Městské části Praha 5 uhradit.

III.

Postup při převodu pronajatých jednotek

1. Při převodu bytových jednotek bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, přičemž v souladu s ust. § 1770 občanského zákoníku je stanoven následující kontraktační proces. Ze strany Městské části Praha 5 dojde k zaslání nabídky, kterou oprávněný nájemce za v nabídce stanovených podmínek akceptuje. Akceptací však ještě nedochází k uzavření smlouvy, neboť kontraktační proces bude úspěšně dokončen schválením převodu zastupitelstvem Městské části Praha 5 a podpisem převodní smlouvy zájemcem a starostou Městské části Praha 5. Až splněním všech

výše uvedených kroků, a to v souladu s ustanoveními tohoto článku Zásad, bude kontraktační proces dokončen.

2. Oprávnění nájemci bytových jednotek v určených domech, kteří nemají dluhy na nájemném anebo na úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, obdrží od Vlastníka, či příp. jím pověřeného zástupce, písemnou nabídku převodu jednotky včetně příslušného ideálního podílu na společných částech domu a pozemcích s uvedením všech podmínek převodu stanovených občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podání nabídky, a to spolu se stanovením kupní ceny a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky, přičemž tato písemná nabídka bude oprávněnému nájemci zaslána na adresu převáděného bytu. V případě zájmu kupujícího o slevu dle části A., čl. II, odst. 2), bod 2.2. a) těchto Zásad je termínem pro písemnou akceptaci 60 dnů od dne doručení nabídky, přičemž zákonné předkupní právo nájemce při prvním převodu bytové jednotky činí dle ust. § 1187 odst. 1 občanského zákoníku šest měsíců. Oprávnění nájemci bytových jednotek v určených domech, kteří mají jakékoliv finanční závazky k Městské části Praha 5, obdrží od Vlastníka, či příp. jím pověřeného zástupce, upozornění, že pokud ve lhůtě 40 dní od doručení tohoto upozornění uhradí tyto finanční závazky, a zároveň Vlastníkovi či jím pověřenému zástupci doloží potvrzení od správní společnosti o této úhradě, obdrží rovněž písemnou nabídku převodu jednotky s uvedením všech podmínek převodu stanovených občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se ke dni podání nabídky nachází, a to spolu se stanovením kupní ceny a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky převodu, přičemž toto upozornění jakož i případně následná písemná nabídka, budou oprávněnému nájemci zaslány na adresu převáděného bytu.

3. V případě nevyužití nabídky převodu bytové jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato jednotka ve vlastnictví obce hlavního města Prahy - Městské části Praha 5. Pokud oprávněný nájemce poté, co nevyužil ve stanovené lhůtě nabídku na převod bytové jednotky, projeví zájem, Městská část Praha 5 je oprávněna mu tuto nemovitost prodat za podmínek těchto Zásad, avšak bez nároku na slevu dle části A. čl. II. odst. 2), bod 2.2. až 2.4. a odst. 3) těchto Zásad.

4. Zájemce o převod bytové jednotky a příslušného ideálního podílu na společných částech domu a pozemcích je jako kupující povinen doručit Vlastníkovi či pověřenému subjektu (bude specifikováno v nabídce) spolu s písemnou akceptací oficiální nabídky převodu doklad o složení jistoty ve výši 30.000,- Kč za každou převáděnou jednotku na určený účet Městské části Praha 5 (poštovní poukázka, vklad nebo složenka apod.), a dále veškeré podklady,

kterými může prokázat uplatněný nárok na slevu dle části A. čl. II. odst. 2), bod 2.2. až 2.4. Nebude-li splacení této jistoty doloženo, k akceptaci se nepřihlíží. Kupní smlouva bude oprávněnému nájemci předložena k podpisu pouze za podmínky, že dojde ke schválení převodu předmětné jednotky Zastupitelstvem Městské části Praha 5, přičemž pouze tento orgán je ze zákona oprávněn schválit její převod. Oprávněný nájemce je povinen převodní smlouvu podepsat ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení výzvy k podpisu, avšak v případě, že má zájem o poskytnutí slevy z kupní ceny dle čl. II. Odst. 2), bod 2.2. b), činí lhůta 1 měsíc. Převodní smlouva nabude platnosti a účinnosti podpisem převodní smlouvy starostou Městské části Praha 5 nebo pověřeným zástupcem, kteří převodní smlouvu podepisují vždy jako poslední. Zájemce bere na vědomí, že dokud převodní smlouva nenabude platnosti a účinnosti, Městská část Praha 5 je oprávněna od převodu ustoupit a zájemce nemá právo po Městské části Praha 5 požadovat jakékoliv vynaložené náklady na jednání o smlouvě či jinou náhradu újmy s výjimkou vrácení složené jistoty v případě neuskutečnění převodu z důvodů na straně Městské části Praha 5.

5. Vlastník či jím pověřený subjekt zajistí vymezení jednotlivých jednotek v domě, a to v souladu s § 1166 občanského zákoníku, a dále pak zajistí sepsání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky spolu s příslušnými ideálními podíly na společných částech domu a pozemcích. Současně s podpisem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky vstoupí kupující do práv a závazků vyplývajících ze stávající smlouvy o správě domu. Smlouvu o prodeji jednotky za Vlastníka podepisuje starosta Městské části Praha 5 nebo jiná pověřená osoba. Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky společně s potřebnými doklady předloží Vlastník či jím pověřený subjekt katastrálnímu úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí a to po úplné úhradě kupní ceny, vystavení schvalovací doložky MHMP a úhradě správního poplatku kupujícím. Správní poplatek za vklad vlastnického práva a správní poplatek za vklad zástavního práva, stejně jako za jeho výmaz, do katastru nemovitostí je povinen zaplatit kupující.

6. Kupní cenu bytové jednotky (po odečtení již složené jistoty) je kupující povinen uhradit nejpozději do 40 dnů od podpisu kupní smlouvy bezhotovostně na účet Městské části Praha 5.

7. Nedojde-li k převodu bytové jednotky a příslušného podílu na společných částech domu a pozemcích z Vlastníka na kupujícího z důvodu ležícího na straně kupujícího, zejména z důvodu, že nedojde k podpisu převodní smlouvy ze strany oprávněného nájemce ve lhůtě k tomu určené nebo neuhradí-li kupující kupní cenu ve lhůtě k tomu určené, propadá jím uhrazená jistota na úhradu nákladů za přípravu převodu Městskou částí Praha 5.

8. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, má Vlastník jako prodávající právo na odstoupení od smlouvy poté, nesplní-li kupující svou povinnost ani v dodatečně stanovené lhůtě minimálně 14 dnů. Ve smlouvě o převodu jednotky bude dále sjednána pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny kupujícím ve prospěch Vlastníka jako prodávajícího smluvní pokuta ve výši 0,1% z nedoplatku kupní ceny, a to za každý den prodlení se zaplacením kupní ceny. V případě odstoupení od smlouvy propadá oprávněným nájemcem, jakožto kupujícím, uhrazená jistota na úhradu nákladů za přípravu převodu ve prospěch Městské části Praha 5.

9. Z převodu bytových jednotek podle těchto Zásad jsou vyloučeny:

- byty zvláštního určení,
- byty sociálního určení.

B.

Prodej nepronajatých bytových jednotek

I.

Všeobecná část

1. V souladu s těmito Zásadami, které byly odsouhlaseny na 21. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 14.11.2017, usnesení č. 21/5/2017, mohou být nepronajaté bytové jednotky, nacházející se v předmětné budově, prodávány, a to spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích. Bytové jednotky se prodávají v právním a stavebně-technickém stavu, v jakém se nacházejí v době vyhlášení výběrového řízení.
2. V zájmu zabezpečení plynulého přechodu správy budovy bude do prohlášení vlastníka podle § 1166 občanského zákoníku zapsána osoba správce. Osobou správce podle předchozí věty, která bude zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí budovy, se stane správce, který tuto činnost vykonává ke dni vzniku prohlášení vlastníka.
3. Převod pozemků funkčně souvisejících bude projednán v případě privatizace toho kterého domu vždy individuálně.
4. Realizací prodeje nepronajatých bytových jednotek může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).

II.

Určení minimální kupní ceny a platebních podmínek

1. Minimální kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích bude stanovena Radou městské části Praha 5 na základě znaleckého ocenění bytové jednotky na cenu obvyklou dle příslušných právních předpisů, a to s případnou úpravou jejím následným navýšením nebo snížením rozhodnutím Rady městské části Praha 5 pouze na základě důvodů zvláštního zřetele hodných. ¹
2. Kupní cena se sjedná dohodou ve výši podle nabídky účastníka vybraného ve výběrovém řízení.

3. Kupní cenu bytové jednotky (po odečtení již složené jistoty) je kupující povinen uhradit nejpozději do 40 dnů od podpisu kupní smlouvy bezhotovostně na účet Městské části Praha 5.

III.

Postup při převodu nepronajatých bytových jednotek

1. Prodej se uskutečňuje kupujícímu vybranému ze zájemců ve výběrovém řízení, přičemž podmínky výběrového řízení stanoví minimální kupní cenu určenou postupem podle části B. čl. II. odst. 1 těchto Zásad. Kritériem pořadí a výběru jednotlivých nabídek zájemců je nejvyšší nabídnutá cena.

2. Informace o prodeji bude minimálně zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části Praha 5 a internetových stránkách Městské části Praha 5 a dvou komerčních serverech na dobu minimálně 30 dní. Informace bude obsahovat:

- a) Podmínky výběrového řízení, zejména uvedení práva zrušit výběrové řízení bez udání důvodu vyhlášovatelem výběrového řízení, a to až do doby podpisu smlouvy o převodu jednotky oběma smluvními stranami,
- b) text návrhu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky,
- c) text prohlášení účastníků výběrového řízení zahrnující souhlas s podmínkami nabídkového řízení.

3. Lhůta pro podání nabídek do výběrového řízení činí minimálně 30 kalendářních dnů od jeho zveřejnění.

4. Podmínkou přihlášení do výběrového řízení bude složení jistoty ve výši 10% z minimální kupní ceny. Tato jistota bude vrácena přihlášeným uchazečům, kteří nebudou vybráni. Uchazeči, který bude vybrán, bude tato jistota započtena proti kupní ceně. Pokud vybraný uchazeč nepodepíše kupní smlouvu ve lhůtě 1 měsíc od doručení výzvy k podpisu nebo neuhradí celou kupní cenu nabídnutou ve výběrovém řízení ve stanovené lhůtě 40 dní ode dne podpisu kupní smlouvy, složená jistota propadá ve prospěch Vlastníka jakožto úhrada nákladů na přípravu převodu.

5. Podklad pro vyhodnocení výběrového řízení bude zpracován komisí jmenovanou Radou městské části Praha 5.

6. Podklad pro vyhodnocení výběrového řízení bude předložen Radě městské části Praha 5 a ta na jeho základě doporučí přijetí příslušného usnesení Zastupitelstvu městské části Praha 5.

7. Vlastník či jím pověřený subjekt zajistí vymezení jednotlivých jednotek v souladu s § 1166 občanského zákoníku a sepsání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky spolu s příslušnými ideálními podíly na společných částech domu a pozemcích. Současně s podpisem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky vstoupí kupující do práv a závazků vyplývajících ze stávající smlouvy o správě domu. Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky společně s potřebnými doklady předloží Vlastník či jím pověřený subjekt katastrálnímu úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí po obdržení dokladu o potvrzení správnosti předkládaného návrhu Magistrátem hlavního města Prahy a po úhradě celé kupní ceny. Správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen zaplatit kupující.

8. Při převodu bytových jednotek bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, přičemž v souladu s ust. § 1770 bude kontraktační proces úspěšně dokončen schválením převodu zastupitelstvem Městské části Praha 5 a podpisem převodní smlouvy zájemcem a starostou Městské části Praha 5 či jeho pověřeným zástupcem. Až splněním všech výše uvedených kroků, a to v souladu s ustanoveními tohoto článku Zásad, bude kontraktační proces dokončen. Kupní smlouva bude zájemci předložena k podpisu pouze za podmínky, že dojde ke schválení převodu předmětné jednotky Zastupitelstvem Městské části Praha 5, přičemž pouze tento orgán je ze zákona oprávněn schválit její převod. Převodní smlouva nabude platnosti a účinnosti podpisem převodní smlouvy starostou Městské části Praha 5 nebo pověřenou osobou, kteří převodní smlouvu podepisují vždy jako poslední. Zájemce bere na vědomí, že dokud převodní smlouva nenabude platnosti a účinnosti, Městská část Praha 5 je oprávněna od převodu ustoupit a zájemce nemá právo po Městské části Praha 5 požadovat jakékoliv vynaložené náklady na jednání o smlouvě či jinou náhradu újmy s výjimkou vrácení složené jistoty v případě neuskutečnění převodu z důvodů na straně Městské části Praha 5.

9. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu jednotky, má prodávající právo na odstoupení od smlouvy poté, co kupující ani v dodatečně minimálně čtrnáctidenní lhůtě nesplní svou povinnost. Ve smlouvě o převodu jednotky bude dále sjednána pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny kupujícím ve prospěch Vlastníka jako prodávajícího smluvní pokuta ve výši 0,1% z nedoplatku kupní ceny za každý den prodlení se zaplacením kupní ceny. V případě odstoupení od smlouvy propadá kupujícím uhrazená jistota na úhradu nákladů za přípravu převodu ve prospěch Městské části Praha 5.

10. Z převodu bytových jednotek podle těchto Zásad jsou vyloučeny:

- byty zvláštního určení,
- byty sociálního určení.

C.

Prodej bytových jednotek vybudovaných vlastním nákladem nájemce

Podle části C. se postupuje v případech prodeje bytových jednotek vybudovaných na vlastní náklady nájemce.

1. Je-li předmětem prodeje bytová jednotka vybudovaná na vlastní náklady nájemce a dříve poskytnutá kompenzace na nájemném skutečně vynaložené náklady již plně vyrovnala, řídí se prodej této bytové jednotky ustanoveními části A. těchto Zásad. Při stanovení kupní ceny se ke skutečnosti, že bytová jednotka byla vybudována na vlastní náklady nájemce, nepřihlíží.

2. Je-li předmětem prodeje bytová jednotka vybudovaná na vlastní náklady nájemce, přičemž skutečně vynaložené náklady dosud nebyly plně kompenzovány, řídí se prodej této bytové jednotky rovněž ustanoveními části A. těchto Zásad s výjimkou části A. čl. II. těchto Zásad. Kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích bude stanovena Radou městské části Praha 5 na základě znaleckého ocenění bytové jednotky na cenu obvyklou dle příslušných právních předpisů, a to s případnou úpravou jejím následným navýšením nebo snížením rozhodnutím Rady městské části Praha 5 pouze na základě důvodů zvláštního zřetele hodných.¹

3. Městská část Praha 5 poskytne k žádosti oprávněného nájemce, jemuž podá nabídku na odkup jednotky, a který se rozhodne odkup realizovat (dále rovněž „kupující“), slevu z celkové kupní ceny, která bude odečtena od ceny stanovené dle části C. odst. 2 těchto Zásad.

3.1. Slevu ve výši 4%, která bude poskytnuta všem kupujícím.

3.2. Slevu ve výši 15% na základě kumulativního splnění následujících podmínek oprávněným nájemcem, který současně:

- a) uskuteční závazné přijetí nabídky do 60 dnů ode dne doručení nabídky k převodu jednotky dle občanského zákoníku;
- b) podepíše kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 5 do 1 měsíce ode dne doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy,
- c) nájemní vztah mezi oprávněným nájemcem a Městskou částí Praha 5 ke dni převzetí nabídky trvá minimálně 3 roky a za období posledních 3 let trvání tohoto nájemního vztahu nevznikl ze strany nájemce dluh na zálohách na služby vyšší než 2 měsíční platby. Lhůta dle předchozí věty zůstane zachována i tehdy, pokud v rámci této lhůty dojde

k přechodu nájmu na právního nástupce nájemce. V případě pochybností právo konečného rozhodnutí o splnění této podmínky nájemcem náleží Radě Městské části Praha 5.

3.3. Slevu za vyživované dítě, maximálně do výše 10% z celkové kupní ceny, přičemž za oprávněným nájemcem vyživované dítě se pro posouzení oprávněnosti nároku na předmětnou slevu má dítě, které k datu převzetí nabídky Městské části Praha 5 oprávněným nájemcem

- a) nenabylo 26 let věku, není schopno se samostatně živit a soustavně se připravuje na budoucí povolání;
- b) má v bytové jednotce hlášen trvalý pobyt, má tam skutečné bydliště, a je přihlášeno k odebírání služeb v evidenčním listě u správní společnosti,

přičemž sleva bude přiznána za 1 – 2 vyživované děti ve výši 5% a za 3 a více vyživovaných dětí ve výši 10% z celkové kupní ceny.

Doklady nutnými k prokázání shora uvedených skutečností jsou kopie rodného listu, potvrzení o studiu ne starší než tři měsíce ode dne uplatnění žádosti o slevu, potvrzení o trvalém pobytu a potvrzení společnosti vykonávající správu bytového fondu Městské části Praha 5, že dítě je evidenčně hlášeno v bytě, přičemž Městská část Praha 5 je oprávněna vyžádat si další podklady k prokázání neschopnosti dítěte samostatně se živit a skutečného bydliště dítěte, zejména, nikoliv však pouze, daňové přiznání kupujícího.

3.4. Slevu za osobu se zdravotním postižením žijící ve společné domácnosti ve výši 10% z celkové kupní ceny, která bude poskytnuta oprávněnému nájemci v případě, že je osoba se zdravotním postižením, nebo s ním žije ve společné domácnosti osoba či více osob se zdravotním postižením. Za osobu se zdravotním postižením se pro posouzení oprávněnosti nároku na předmětnou slevu, má osoba, která k datu převzetí nabídky oprávněným nájemcem

- a) je držitelem průkazu ZTP, ZTP/P
- b) má v bytové jednotce hlášen trvalý pobyt, má tam skutečné bydliště, a je přihlášena k odebírání služeb v evidenčním listě u správní firmy.

Doklady nutnými k prokázání shora uvedených skutečností jsou kopie průkazu ZTP, ZTP/P, potvrzení o trvalém pobytu a potvrzení společnosti vykonávající správu bytového fondu Městské části Praha 5

o přihlášení k odebrání služeb v evidenčním listě, přičemž Městská část Praha 5 je oprávněna vyžádat si další podklady k prokázání rozhodných skutečností, včetně skutečného bydliště této osoby.

4. Maximální výše všech poskytovaných slev z ceny bytové jednotky činí 29% z kupní ceny stanovené dle části C. odst. 2 těchto Zásad, přičemž zároveň doplatek kupní ceny stanovený dle části C. odst. 2 po slevě a po započtení částečné úhrady kupní ceny formou narovnání dle Dohody o vypořádání práv a povinností viz odst. 9) a odst. 10) za 1 m² bytové jednotky musí činit minimálně částku ve výši 18.000,- Kč. V opačném případě dojde k adekvátnímu zkrácení slevy tak, aby kupní cena i doplatek odpovídaly výše uvedeným podmínkám.

5. Městská část Praha 5 poskytne kupujícímu slevu uvedenou v části C., odst. 3) bod 3.2. až 3.4. a odst. 4) (dále jen „sleva“) těchto Zásad pouze za podmínky, že kupující se současně s podpisem převodní smlouvy zaváže nepřevést vlastnictví k bytové jednotce na jinou osobu po dobu 10 let ode dne právních účinků zápisu převodu vlastnictví k jednotce, pokud Městské části Praha 5 nevrátí celou částku rovnající se poskytnuté slevě dle části C., odst. 3) bod 3.2. až 3.4. Splatnost dluhu na vrácení slevy nastává dnem účinků zápisu vlastnického práva k bytové jednotce na jinou osobu. Tento dluh se promlčuje v obecné promlčecí době.

6. Pro případ zajištění nároku Městské části Praha 5 v případě převodu vlastnictví bytové jednotky na jinou osobu ve shora uvedené lhůtě 10 let a současného nevrácení slevy Městské části Praha 5, uzavřou současně s podpisem převodní smlouvy mezi Městskou částí Praha 5 a kupujícím tyto osoby smlouvu o zástavním či budoucím zástavním právu k převáděné jednotce za účelem zajištění dluhu na vrácení částky, která byla kupujícímu poskytnuta na slevě dle části C., odst. 3), bod 3.2. až 3.4., a to včetně jejího příslušenství. Městské části Praha 5 vznikne zástavní právo k bytové jednotce za účelem zajištění tohoto dluhu kupujícího na dobu 10 let, přičemž v případě nevrácení slevy dle její splatnosti může Městská část Praha 5 realizovat výkon zástavního práva dle ust. § 1359 a násl. občanského zákoníku. Zástavní právo Městské části Praha 5 k bytové jednotce musí být vždy první pořadí.

7. V případě, že kupujícímu poskytuje za účelem financování koupě bytové jednotky hypotéku v ČR licencovaný bankovní ústav, může být zástavní právo Městské části Praha 5 druhé v pořadí. V takovém případě bude návrh na vklad zástavního práva ve prospěch Městské části Praha 5 na základě smlouvy o budoucím zástavním právu či na základě smlouvy o zřízení zástavního práva s kupujícím do katastru nemovitostí podán až poté, co bude podán návrh na vklad

zástavního práva či budoucího zástavního práva ve prospěch banky, o čemž je v případě budoucího zástavního práva kupující povinen Městskou část Praha 5 informovat a poskytnout plnou součinnost. Návrh na vklad zástavního práva ve prospěch banky bude podán vždy až poté, co bude podán návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě, že zástavní právo úvěrující banky zanikne, posune se pořadí zástavního práva Městské části Praha 5 na první místo. V případě, že ve shora uvedené lhůtě 10 let nedojde ke splatnosti dluhu zajištěného zástavním právem, zástavní právo zanikne a na žádost kupujícího bude vystaveno Městskou částí Praha 5 potvrzení o jeho zániku.

8. Správní poplatky týkající se katastru nemovitostí nese kupující. V případě, že je uhradí Městská část Praha 5, je kupující povinen tyto poplatky k výzvě Městské části Praha 5 uhradit.

9. Společně s kupní smlouvou bude mezi Vlastníkem a kupujícím uzavřena Dohoda o vypořádání práv a povinností, jejíž návrh bude kupujícímu předložen společně s návrhem kupní smlouvy při předání nabídky na odkoupení. Vypořádání práv a povinností mezi Vlastníkem a kupujícím se řídí následujícími pravidly

a) pokud rozdíl mezi kupní cenou a dosud nekompenzovanou částí skutečně vynaložených nákladů vztažený na m² bytové plochy převyšuje částku 18.000,- Kč, je dosud nekompenzovaná část skutečně vynaložených nákladů započtena v celé výši formou narovnání jako částečná úhrada kupní ceny; kupující nemá nárok uplatňovat vůči Vlastníku žádné další nároky z důvodu zhodnocení nemovitosti,

b) pokud rozdíl mezi kupní cenou a dosud nekompenzovanou částí skutečně vynaložených nákladů vztažený na m² bytové plochy nepřevyšuje částku 18.000,- Kč, je dosud nekompenzovaná část skutečně vynaložených nákladů nově stanovena a započtena formou narovnání jako částečná úhrada kupní ceny pouze v rozsahu rovnajícímu se rozdílu kupní ceny a násobku 18.000 x m² bytové plochy; kupující nemá nárok uplatňovat vůči Vlastníku žádné další nároky z důvodu zhodnocení nemovitosti,

Tato dohoda o vypořádání práv a povinností nabude účinnosti uzavřením převodní smlouvy.

10. Kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemcích i způsob vypořádání práv a povinností jsou sjednané dohodou mezi Vlastníkem a kupujícím. Část kupní ceny rovnající se dosud nekompenzované

části vynaložených nákladů na vybudování jednotky bude uhrazena v rámci dohody o vypořádání práv a povinností. Platební podmínky pro kupujícího stanoví smlouva o převodu vlastnictví jednotky, přičemž splatnost doplatku kupní ceny činí 40 dní od podpisu převodní smlouvy oběma smluvními stranami.

11. Bytová jednotka budovaná na náklady budoucího nájemce nebude prodávána rozestavěná. V případech, v nichž byl vydán souhlas s výstavbou bytové jednotky na vlastní náklad budoucího nájemce, Vlastník vyčká s prodejem do doby dokončení výstavby bytové jednotky a jejího uvedení do trvalého užívání.

D.

Závěrečné ustanovení

Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti den následující po jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5.

Tyto Zásady nahrazují všechny dosavadní způsoby privatizace bytů MČ Praha 5, (ruší předchozí Zásady a vztahují se i na domy, kde o záměru prodeje bytů rozhodlo Zastupitelstvo před účinností těchto Zásad), s výjimkou bytů zatížených věcným břemenem práva užívání bytovými družstvy.

Tyto Zásady se rovněž nebudou vztahovat na privatizaci bytů, o kterých Zastupitelstvo Městské části Praha 5 na základě důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodne, že s nimi bude naloženo konkrétním způsobem, jenž nejlépe odpovídá smyslu a účelu jejich využití.

V případě, kdy oprávněný nájemce obdržel nabídku na odkoupení před schválením těchto Zásad a zároveň neuplynula lhůta 6 měsíců od obdržení nabídky, bude mu zaslán na adresu převáděného bytu dodatek k nabídce, ve kterém bude informován o poskytnutí slevy z kupní ceny ve výši 4%.

V Praze dne 15.11.2017

Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva č. 21/5/2017 ze dne 14.11.2017