

**Zásady pro prodej bytových domů
Městské části Praha 5**

Základní pojmy

Pro účely těchto Zásad pro prodej nemovitostí (pozemků, jejichž součástí jsou bytové domy) 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 podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení; nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou oddělenou částí domu a které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,
- c) domem s byty a případně též s nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve vlastnictví/spoluvlastnictví dle těchto Zásad, a jde o dům alespoň se dvěma byty (dále jen „bytový dům“);
- d) nemovitostmi pozemky a celé bytové domy včetně vedlejších staveb, které jsou na těchto pozemcích postaveny a jsou součástí pozemků za podmínky, že pozemky i dům včetně vedlejších staveb jsou téhož vlastníka/spoluvlastníka.
- e) rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k provozování podnikatelské činnosti nebo jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- f) 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,

- g) 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,
- h) podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu,
- i) podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru, které tvoří příslušenství nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru,
- j) zastavěným pozemkem pozemek, zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu; 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.,
- k) vlastníkem prodávaných nemovitostí - hlavní město Praha, svěřeno do správy Městské části Praha 5 (dále jen "Vlastník"),
- l) bytem zvláštního určení 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 Odborem bytů a privatizace Městské části Praha 5 evidovány ve zvláštním seznamu.

A.

Prodej nemovitostí, jejichž součástí jsou bytové domy, právnické osobě sestávající z oprávněných nájemců

I.

Všeobecná část

1. V souladu s těmito Zásadami, které byly odsouhlaseny na 29. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 19.12.2013, usnesení č. 29/31/2013, jsou vybírány bytové domy, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě Městské části Praha 5, a které mohou být prodávány oprávněným nájemcům bytů a příp. též oprávněným nájemcům nebytových prostor, a to včetně vedlejších staveb a pozemků, na kterých tyto stavby stojí jako součásti pozemků patřících témuž vlastníku, jak stojí a leží (dále jen „nemovitosti“), vše ve shodě se zákonem č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.

2. Bez předchozího schválení soupisu nemovitostí, jejichž součástí jsou bytové domy, určených k prodeji oprávněným nájemcům Zastupitelstvem městské části Praha 5 se záměry prodeje těchto nemovitostí nemohou realizovat. V souladu s § 18 Statutu hlavního města Prahy je Městská část Praha 5 povinna u nemovitostí s hodnotou nad 50.000.000,- Kč předložit ke schválení záměr jejich prodeje hlavnímu městu Praze.

3. Nemovitosti s bytovými domy určené k prodeji budou na základě rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5 nabídnuty k prodeji právnickým osobám tvořeným oprávněnými nájemci v domě. Prodej pozemků funkčně souvisejících, bude projednán v případě prodeje toho kterého domu vždy individuálně.

4. Pokud se nemovitosti neprodají podle části A. těchto Zásad, mohou být nabídnuty k prodeji třetí osobě, přičemž pro výběrové řízení na prodej domu s nájemci se v tomto případě použije přiměřeně ustanovení části B těchto Zásad.

5. Realizací prodeje těchto nemovitostí může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).

6. O prodeji nemovitostí (pozemků a celých bytových domů včetně vedlejších staveb na pozemcích stojících jako součásti pozemků) rozhoduje Zastupitelstvo městské části Praha 5.

7. Oprávněným nájemcem bytu pro účely těchto Zásad je nájemce, jemuž vznikl a trvá nájem bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (z. č. 40/1964 Sb., resp. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), 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 v prodávané nemovitosti vybudoval byt vlastním nákladem. Za oprávněného nájemce bytu se rovněž nepovažuje nájemce, se kterým byla uzavřena smlouva o nájmu bytu 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. Oprávněným nájemcem nebytového prostoru pro účely těchto Zásad je nájemce, jemuž vznikl a trvá nájem nebytového prostoru dle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, nebo zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a který nemá dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru.

8. Vlastník si vyhrazuje možnost prodat nemovitosti oprávněným nájemcům bytů a případně též oprávněným nájemcům nebytových prostor, pokud se v bytovém domě případně nebytové prostory nachází. Zastupitelstvo městské části Praha 5 popř. Zastupitelstvo hl. m. Prahy může dodatečně vyloučit z prodeje podle těchto Zásad nemovitosti, na nichž by měla Městská část Praha 5 nebo hlavní město Praha odůvodněný zájem anebo pro jejich případný prodej určit zvláštní podmínky nad rámec těchto Zásad.

II.

Stanovení kupní ceny nemovitostí a způsob jejich prodeje

1. Kupní cena prodávaných nemovitostí bude stanovena na základě znaleckého ocenění v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, a to s případným jejím následným navýšením či snížením rozhodnutím Rady městské části Praha 5. Při stanovení ceny stavebních pozemků vychází znalec z cenové mapy pozemků. Cena stavebních pozemků může být rovněž případně navýšena či snížena rozhodnutím Rady městské části Praha 5.

2. Kupující je povinen uhradit kupní cenu (kromě již složené jistoty – blíže viz část A. čl. III. odst. 5) bezhotovostně na účet Městské části Praha 5, a to nejpozději do 15 dnů od doručení výzvy Vlastníka k úhradě zbývajících částí kupní ceny. Tato výzva bude doručena neprodleně po souhlasu Magistrátu hl. m. Prahy s obsahem této kupní smlouvy. V případě, že kupující uhrazuje kupní cenu prostřednictvím úvěru a originál smlouvy o poskytnutí úvěru bankou nebo stavební spořitelnou předloží při podpisu kupní smlouvy, je povinen kupní cenu uhradit nejpozději do 40 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Náklady za vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí hradí Vlastník. Správní poplatek za vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující

4. V případě, že kupující:

a) uskuteční závazné přijetí nabídky do 60 dnů ode dne doručení první nabídky k převodu nemovitostí,

b) uskuteční koupi předmětných nemovitostí podle podmínek určených Městskou částí Praha 5 do 8 měsíců ode dne doručení první nabídky na prodej předmětných nemovitostí až do podpisu kupní smlouvy,

c) zaplatí včas podle uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví předmětných nemovitostí kupní cenu,

poskytne mu Vlastník slevu z ceny za dům ve výši 5 % ze sjednané kupní ceny nejvíce však do výše 200.000 € v aktuálním kurzu ke dni podpisu kupní smlouvy dle zásady de minimis. Sleva podle tohoto ustanovení Zásad bude poskytnuta za předpokladu, že ji kupující písemně uplatní nejpozději do 6 měsíců od data zaplacení kupní ceny, a bude vyplacena nejpozději do 60 dnů od jejího uplatnění.

5. Finanční prostředky v objemu předpokládaných slev budou deponovány v peněžním fondu zřízeném Zastupitelstvem městské části Praha 5, které zároveň stanoví zásady pro správu tohoto fondu.

6. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví předmětných nemovitostí, má Vlastník jako prodávající právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví předmětných nemovitostí bude dále sjednána pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny kupujícím ve prospěch Vlastníka jako prodávajícího smluvní pokuta ve výši 0,1 % z nezaplacené části kupní ceny, a to za každý den prodlení se zaplacením této části kupní ceny.

III. Postup při převodu nemovitostí

1. Po schválení záměru prodeje nemovitostí Zastupitelstvem městské části Praha 5 a po jeho zveřejnění budou všichni oprávnění nájemci bytů příp. nebytových prostorů v prodávaném bytovém domě vyzváni, aby se ve lhůtě 60 dnů od obdržení nabídky vyjádřili, zda budou mít o koupi nabízených nemovitostí zájem, a to jak stojí a leží (dále jen „Výzva“).
2. Výzva bude oprávněným nájemcům doručena ve formě doporučeného dopisu určeného do vlastních rukou na adresu bytu, případně nebytového prostoru v převáděném domě. Výzva bude rovněž vyvěšena v předmětném bytovém domě.
3. Současně se zákonným zveřejněním záměru prodeje nemovitostí budou zveřejněny podmínky prodeje a oprávnění nájemníci obdrží spolu s Výzvou podmínky prodeje nemovitostí, a to včetně stanovení kupní ceny a termínu pro písemnou akceptaci nabídky převodu.
4. V případě přijetí Výzvy a souhlasu s učiněnou nabídkou na odkoupení musí oprávnění nájemci bytů či nebytových prostor tento svůj souhlas a zájem s prodejem nabízených nemovitostí písemně potvrdit na jedné jimi podepsované listině a zaslat na Úřad městské části Praha 5 (dále jen „Potvrzení o přijetí výzvy“).
5. Písemné Potvrzení o přijetí výzvy musí obsahovat souhlas s těmito zveřejněnými Zásadami prodeje. Současně ve Výzvě bude dále uvedeno, že každý oprávněný nájemce bytu či nebytového prostoru se bude podílet na složení celkové jistoty na koupi domu částkou 30.000,- Kč (třicet tisíc korun českých) s tím, že v této Výzvě bude uveden termín, do kterého právnická osoba jako kupující složí celou jistotu, která se bude skládat s dílčích jistot vybraných od oprávněných nájemců, na účet Městské části Praha 5. Tato jistota bude započítána do kupní ceny. V případě, že nedoručí k realizaci prodeje bytového domu z důvodů na straně kupujícího, jistota složená oprávněnými nájemci na účet Městské části Praha 5 a uvedené v tomto ustanovení Zásad propadá ve prospěch Vlastníka.
6. S Písemným potvrzením o přijetí výzvy musí být na Úřad městské části Praha 5 doručeno jméno/a kontaktní osoby/osob zastupující/ch oprávněné nájemce při jednání a prohlášení o budoucím ustavení právnické osoby za účelem koupě nabídnutých nemovitostí včetně závazného termínu jejího vzniku tj. nejpozději do 3 měsíců od přijmutí nabídky na odkoupení.

7. V případě, že oprávnění nájemci ve stanovené lhůtě nepotvrdí písemně svůj zájem o odkoupení nemovitostí anebo oprávnění nájemci ve stanovené lhůtě nesloží výše uvedenou jistotu, bude tato skutečnost považována za nezájem o odkoupení.

8. Podmínkou pro schválení prodeje je projevení zájmu minimálně 50% z celkového počtu oprávněných nájemců bytů v předmětném bytovém domě.

9. Po schválení prodeje nemovitostí Zastupitelstvem městské části Praha 5 bude Vlastník požadovat uzavření kupní smlouvy o prodeji nemovitostí kupujícím, a to nejpozději do 30 dnů od doručení návrhu kupní smlouvy osobě/osobám oprávněné/ným k jednání a podepisování za právnickou osobu jako kupujícího.

10. Nebude-li kupní smlouva v takto stanoveném termínu uzavřena z důvodů na straně kupujícího, ztrácí kupující právo na uzavření kupní smlouvy o prodeji nemovitostí. V případě, že nebude podpis kupní smlouvy na prodej nabídnutého bytového domu realizován oprávněnými nájemci nejpozději do 12 měsíců po převzetí nabídky k jejich prodeji, bude zrušen záměr prodeje dle části A. těchto Zásad.

11. Při prodeji nemovitostí podle výše uvedeného postupu musí být stanovené podmínky bezvýjimečně dodrženy. Kupní smlouva může být uzavřena pouze s jednou právnickou osobou, jejímiž členy/vlastníky jsou výhradně oprávnění nájemci bytů příp. oprávnění nájemci nebytových prostor v bytovém domě.

12. Smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí upraví podmínky podání návrhu na vklad tak, že návrh na vklad podá Městská část Praha 5.

13. Pokud se nemovitosti neprodají podle předchozích ustanovení, mohou být nabídnuty k prodeji třetí osobě, přičemž pro nabídkové řízení na prodej domu s nájemci se použije ustanovení části B. těchto Zásad.

B.
Prodej nemovitostí, jejichž součástí jsou bytové domy, třetím osobám

I.
Všeobecná část

1. V souladu s těmito Zásadami, které byly odsouhlaseny na 29. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 19.12.2013, usnesení č. 29/31/2013, mohou být vybrány pro prodej bytové domy, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě Městské části Praha 5, a které mohou být prodávány zájemcům, a to včetně vedlejších staveb a pozemků, na kterých tyto stavby stojí jako součástí pozemků patřících témuž vlastníku, v právním a stavebně-technickém stavu, v jakém se nacházejí v době vyhlášení výběrového řízení, a to jak stojí a leží (dále jen „nemovitosti“), vše ve shodě se zákonem č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.
2. K prodeji budou nabídnuty na základě rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5 pozemky a na nich stojící bytové domy jako součást těchto pozemků (za podmínky, že patří témuž vlastníku). Prodej pozemků funkčně souvisejících bude projednán v případě prodeje toho kterého domu vždy individuálně.
3. Realizací prodeje nemovitostí může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).
4. Bez předchozího schválení soupisu nemovitostí s bytovými domy určených k prodeji Zastupitelstvem městské části Praha 5 třetím osobám se záměry prodeje těchto nemovitostí nemohou realizovat. V souladu s § 18 Statutu hlavního města Prahy je Městská část Praha 5 povinna u nemovitostí s hodnotou nad 50.000.000,- Kč předložit ke schválení záměr jejího prodeje hlavnímu městu Praze.
5. O prodeji nemovitostí tj. pozemků a celých bytových domů včetně vedlejších staveb, na nichž tyto domy a vedlejší stavby stojí, a jsou součástí pozemků (za podmínky, že patří témuž vlastníku), rozhoduje Zastupitelstvo městské části Praha 5.

6. Zastupitelstvo městské části Praha 5 může dodatečně vyloučit z prodeje podle těchto Zásad nemovitosti, na nichž by měla Městská část Praha 5 odůvodněný zájem a pro jejich případný prodej určit zvláštní podmínky nad rámec těchto Zásad.

7. V domech, které budou vybrány k prodeji podle části B. těchto Zásad, bude nutno před jejich prodejem dohodnout s oprávněnými nájemci bytů v těchto domech změnu nájemní smlouvy z doby určité na dobu neurčitou.

II.

Určení minimální kupní ceny a platebních podmínek

1. Minimální kupní cena prodávaných nemovitostí bude stanovena na základě znaleckého ocenění v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, a to k době vyhlášení výběrového řízení, s případným jejím následným navýšením či snížením rozhodnutím Rady městské části Praha 5. Při stanovení ceny stavebních pozemků vychází znalec z cenové mapy pozemků. Cena stavebních pozemků může být rovněž případně navýšena či snížena rozhodnutím Rady městské části Praha 5.

2. Kupní cena se sjedná dohodou ve výši podle nabídky účastníka vybraného ve výběrovém řízení.

3. Kupující je povinen uhradit kupní cenu (kromě již složené jistoty – blíže viz část B. čl. III. odst. 4) bezhotovostně na účet Městské části Praha 5, a to nejpozději do 15 dnů po doručení výzvy Vlastníka k úhradě zbývající části kupní ceny. Tato výzva bude doručena neprodleně po souhlasu Magistrátu hl. m. Prahy s obsahem této kupní smlouvy.

III.

Postup při převodu nemovitostí

1. Prodej se uskutečňuje kupujícím vybranému ze zájemců ve výběrovém řízení, přičemž podmínky výběrového řízení stanoví minimální kupní cenu určenou postupem podle části B. čl. II. odst. 1. 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. 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 prodeji nemovitostí oběma smluvními stranami,
- b) text návrhu smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí, který bude v plném znění uveden na internetových stránkách Městské části Praha 5 a jehož plné znění bude možno získat na základě písemné žádosti u Úřadu městské části Praha 5,
- c) text prohlášení účastníků výběrového řízení zahrnující souhlas s podmínkami výběrového 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 neuhradí celou kupní cenu nabídnutou ve výběrovém řízení ve stanovené lhůtě, jistota propadá ve prospěch Městské části Praha 5.

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. Smlouvu o převodu vlastnictví nemovitostí 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 poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen zaplatit kupující.

8. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí, má Vlastník jako prodávající právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí bude dále sjednána pro

případ prodlení se zaplacením kupní ceny kupujícím ve prospěch Vlastníka jako prodávajícího smluvní pokuta ve výši 0,1 % z kupní ceny, a to za každý den prodlení se zaplacením kupní ceny.

9. Smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí upraví podmínky podání návrhu na vklad tak, že návrh na vklad podá Městská část Praha 5.

C.

Prodej nemovitostí, jejichž součástí jsou bytové domy s byty vybudovanými vlastním nákladem nájemce

Podle části C. se postupuje v případech prodeje nemovitostí, jejichž součástí jsou bytové domy, v nichž se nachází byt vybudovaný na vlastní náklady nájemce nebo rozestavěný byt budovaný na vlastní náklady budoucího nájemce.

1. Nachází-li se v domě byt vybudovaný na vlastní náklady nájemce a dříve poskytnutá sleva na nájemném skutečně vynaložené náklady již plně kompenzovala, řídí se prodej nemovitostí s tímto domem ustanoveními části A., popř. části B. těchto Zásad. Při stanovení kupní ceny se ke skutečnosti, že některý z bytů byl vybudován na vlastní náklad nájemce, nepřihlíží.

2. Nachází-li se v domě byt vybudovaný na vlastní náklady nájemce, ale poskytnutou slevou na nájemném ani jiným způsobem skutečně vynaložené náklady dosud nebyly plně kompenzovány, řídí se prodej nemovitostí s tímto domem rovněž ustanoveními části A., popř. části B. těchto Zásad.

2.1 Bude-li nemovitost s tímto domem prodávána podle ustanovení části A. Zásad a nájemce tohoto bytu vyjádří souhlas s učiněnou nabídkou koupě, stanoví kupující podíl z kupní ceny připadající podle poměru podlahových ploch bytů na předmětnou bytovou jednotku vystavěnou vlastním nákladem nájemce. Společně s kupní smlouvou bude uzavřena dohoda o narovnání mezi Vlastníkem, nájemcem a kupujícím s tím, že

- bude-li podíl kupní ceny připadající na vybudovanou bytovou jednotku vyšší než dosud nevykompenzovaná část skutečně vynaložených nákladů na její vybudování, zaváže se nájemce v dohodě o narovnání uhradit straně kupující rozdíl mezi podílem a touto dosud nevykompenzovanou částí vynaložených nákladů a v dohodě o narovnání bude konstatováno, že dosud nevykompenzovaná část skutečně vynaložených nákladů byla touto dohodou vypořádána,

- bude-li podíl kupní ceny připadající na vybudovanou bytovou jednotku nižší než dosud nevykompenzovaná část skutečně vynaložených nákladů na její vybudování, bude v dohodě o narovnání konstatováno, že část kupní ceny ve výši podílu připadajícího na tuto bytovou jednotku byla touto dohodou vypořádána a nájemce se současně touto dohodou vzdá nároku na úhradu zbývajících částí skutečně vynaložených nákladů, o kterou tyto náklady přesahují příslušný podíl na kupní ceně, ve prospěch Vlastníka.

2.2 Bude-li nemovitost s tímto domem prodávána podle ustanovení části A. Zásad a nájemce vlastním nákladem vybudovaného bytu nevyjádří souhlas s učiněnou nabídkou koupě, nebo bude-li nemovitost s tímto domem prodávána podle ustanovení části B. Zásad, přechází závazky Vlastníka vyplývající z nájemního vztahu v plném rozsahu na kupujícího.

3. Nachází-li se v domě rozestavěný byt budovaný na vlastní náklady budoucího nájemce, který do uzavření kupní smlouvy nebude dokončen a způsobilý užívání, nebude nemovitost s tímto domem prodávána podle ustanovení části A. Zásad dříve než bude stavba řádně dokončena a její investor se stane oprávněným nájemcem. V případě, že budou naplněny předpoklady pro postup prodeje podle ustanovení části B. Zásad, přechází závazky Vlastníka z nájemního vztahu v plném rozsahu na kupujícího.

D.

Závěrečná ustanovení

1. Z prodeje nemovitostí podle těchto Zásad jsou vyloučeny nemovitosti, ve kterých se nachází:

- byty, jejichž užívání je vázáno na výkon práce ve prospěch Městské části Praha 5,
- byty, které jsou určeny pro stabilizaci preferovaných profesí,
- byty zvláštního určení.

2. Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti okamžikem jejich přijetí Zastupitelstvem městské části Praha.

V Praze dne 19.12.2013