

**Zásady pro prodej nebytových prostorů
Městské části Praha 5**

Základní pojmy

Pro účely těchto Zásad pro prodej nebytových prostorů 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 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, a podíl na pozemku.
- f) podlahovou plochou nebytového prostoru půdorysná plocha všech místností nebytového prostoru včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř nebytového prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce; půdorysná plocha je vymezena

vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících nebytový prostor 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 nebytové jednotky s příslušenstvím - hlavní město Praha, svěřeno do správy Městské část Praha 5 (dále jen "Vlastník").

Prodej nebytových jednotek

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 nebytové jednotky, nacházející se v předmětné budově, prodávány, a to spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemcích, na kterých budova stojí. Nebytové jednotky se prodávají v právním a stavebně-technickém stavu, v jakém se nacházejí v době vyhlášení nabídkového řízení, jak stojí a leží.
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 prodeje toho kterého domu vždy individuálně.
4. Realizací prodeje nebytových jednotek může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).
5. Výběr nebytových jednotek, které budou určeny k prodeji, podléhá rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5 a příp. též schválení hlavního města Prahy.

II.

Určení minimální kupní ceny a platebních podmínek

1. Minimální kupní cena prodávané nebytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemcích 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 a 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. Kupní cenu (po odečtení složené jistoty – blíže viz čl. III. odst. 4 těchto Zásad) je kupující povinen uhradit nejpozději do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy bezhotovostně na účet Městské části Praha 5.

III.

Postup při převodu nebytových jednotek

1. Prodej se uskutečňuje kupujícím vybranému ze zájemců ve výběrovém řízení, přičemž podmínky výběrového řízení stanoví minimální kupní cenu určenou postupem čl. II. odst. 1 těchto Zásad. Kritériem pořadí a výběru jednotlivých nabídek zájemců je nejvyšší nabídnutá cena. To neplatí, jde-li o nebytovou jednotku, která vznikla rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotce dle § 1166 občanského zákoníku. V tomto případě dle § 1187 občanského zákoníku, má nájemce nebytového prostoru předkupní právo k nebytové jednotce při jejím prvním převodu za podmínky, že nebytový prostor byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Toto předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. Předkupní právo nevznikne také nájemci, který je právnickou osobou. V případě prodeje nebytové jednotky oprávněnému nájemci – nepodnikající fyzické osobě (účelem nájmu nebytového prostoru není podnikatelská činnost), se bude postupovat přiměřeně dle části A Zásad pro prodej bytů Městské části Praha 5.

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 převodu vlastnictví jednotky oběma smluvními stranami,
- b) text návrhu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, 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 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 neuhradí celou kupní cenu nabídnutou ve výběrovém řízení ve stanovené lhůtě, jistota propadá ve prospěch Vlastníka.

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. V případě, že se výběrového řízení zúčastní i oprávněný nájemce nebytové jednotky, bude mít možnost dorovnat nejvyšší nabídku a stát se tak vítězem tohoto výběrového řízení. Toto právo může oprávněný nájemce využít pouze formou písemné žádosti o možnost dorovnání nejvyšší nabídky, kterou doručí Městské části Praha 5 ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy obdrží písemnou informaci o výsledku tohoto výběrového řízení.

8. Vlastník či jím pověřený subjekt zajistí vymezení jednotlivých jednotek v souladu s ustanovením § 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 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 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.

9. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, má Vlastník právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky 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.

IV. Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti okamžikem jejich přijetí Zastupitelstvem městské části Praha 5.

V Praze dne 19.12.2013