

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

## Základní pojmy

Pro účely těchto zásad a v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění, (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“) se rozumí:

- a) 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,
- b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, a to včetně administrativně rozdělených bytů, kde se za oprávněné nájemce považují všichni oprávnění nájemci; 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,
- c) domem s byty a případně též s nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve vlastnictví/spoluvlastnictví dle těchto Zásad (dále jen „bytový dům“); nemovitostmi celé bytové domy včetně vedlejších staveb a pozemků s těmito domy souvisejícími,
- d) rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud nerozestavěn 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 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,
- e) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, rozvody teplé studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domů považují příslušenství domu (např. studny, oplocení), stavby vedlejší včetně jejich příslušenství a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny),

- f) jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená součást domu podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,
- g) podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru; podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně všech ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem,
- h) 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 plnění doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy apod.,
- i) vlastníkem prodávaných nemovitostí - hlavní město Praha, svěřeno do správy Městské části Praha 5 (dále jen "Vlastník").

**A.**  
**Prodej bytových domů právnické osobě sestávající z oprávněných  
nájemců**

**I.**  
**Všeobecná část**

1. V souladu s těmito zásadami, které byly odsouhlaseny na 9. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 26.7.2011, usnesení č. 9/8/2011(dále jen „Zásady“), byly vybrány 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, ve stavu tak 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 odsouhlasení soupisu bytových domů určených k prodeji oprávněným nájemcům Zastupitelstvem městské části Praha 5 se záměry prodeje těchto bytových domů nemohou realizovat. V souladu s § 18 Statutu hlavního města Prahy je Městská část Praha 5 povinna u domů s hodnotou nad 50.000.000,- Kč předložit ke schválení záměr jejího prodeje hlavnímu městu Praze.
3. Bytové domy určené k prodeji budou na základě rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5 nabídnuty k prodeji právnickým osobám tvořeným oprávněnými nájemci v domě, a to vždy včetně zastavěných pozemků. 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. Zajištěním realizace prodeje domů může být pověřen třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).
6. O prodeji nemovitostí tj. celých bytových domů včetně vedlejších staveb a pozemků s těmito domy souvisejícími 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „obč. zák.“) který nemá dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a nemá pronajat a ani nevlastní jiný byt (vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jeden byt); oprávněným nájemcem nebytového prostoru pro účely těchto Pravidel 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, který nemá dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru.

8. Městská část Praha 5 si vyhrazuje možnost prodat bytový dům 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 a/nebo 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 na základě návrhu Rady městské části Praha 5 a následného rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5. Cenu převáděných pozemků určuje znalecký posudek na podkladě cenové mapy pozemků, která však může být poté případně navýšena či snížena na základě návrhu Rady městské části Praha 5 a následného rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5.

2. Kupující uhradí kupní cenu /kromě již složené kauce – blíže viz část A. čl. III. odst. 5/ bezhotovostně na účet Městské části Praha 5, a to nejpozději do 40-ti dnů po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí smlouvy o převodu vlastnictví bytového domu.

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

4. V případě, že kupující:

- a) uskuteční závazné přijetí nabídky do 60-ti 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 vlastnictví předmětných nemovitostí kupní cenu,

poskytne mu Vlastník slevu 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 vyplacena do 60-ti dnů od jejího písemného uplatnění kupujícím, a to v době 6-ti měsíců od data zaplacení kupní ceny.

5. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví bytového domu, má Městská část Praha 5 jako prodávající právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví bytového domu 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 prodáváném bytovém domě vyzváni, aby se ve lhůtě nejdéle do 60-ti dnů od obdržení nabídky vyjádřili, zda budou mít o koupi nabízených nemovitostí zájem, a to ve stavu, 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. Za doručení Výzvy bude považováno rovněž nevyzvednutí doporučeného dopisu oprávněným nájemcem do 15-ti dní od jeho uložení.

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 celkové kauci 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 kauci, která se bude skládat s dílčími kaucemi vybraných od oprávněných nájemců, na účet Městské části Praha 5. Tato kauce bude započítána do kupní ceny. V případě, že nedojde k realizaci prodeje bytového domu z důvodů na straně kupujícího, kauce 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 přijetí nabídky na odkoupení.

7. V případě, že oprávnění nájemci ve stanovené lhůtě nepotvrdí písemně svůj zájem o odkoupení nemovitostí a/nebo oprávnění nájemci ve stanovené lhůtě nesloží výše uvedenou kauci, bere se toto jako 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 Městská část Praha 5 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 podepsování 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 bytového domu 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 přiměřeně ustanovení části B. těchto Zásad.

14. Z prodeje domů podle těchto Zásad jsou vyloučeny domy, které jsou kulturní památkou.



## **B. Prodej bytových domů třetím osobám**

### **I. Všeobecná část**

1. V souladu s těmito zásadami, které byly odsouhlaseny na 9. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 dne 26.7.2011, usnesení č. 9/8/2011 (dále jen „Zásady“), 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, v právním a stavebně-technickém stavu, v jakém se nacházejí v době vyhlášení výběrového řízení, jinak řečeno ve stavu tak 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. Bytové domy určené k prodeji budou na základě rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 5 nabídnuty k prodeji včetně zastavěných pozemků. Prodej pozemků funkčně souvisejících bude projednán v případě privatizace toho kterého domu vždy individuálně.

3. Zajištěním realizace prodeje nemovitostí může být pověřen třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).

4. Bez předchozího odsouhlasení soupisu bytových domů určených k prodeji Zastupitelstvem Městské části Praha 5 třetím osobám se záměry prodeje těchto bytových domů nemohou realizovat. V souladu s § 18 Statutu hlavního města Prahy je Městská část Praha 5 povinna u domů s hodnotou nad 50.000.000,- Kč předložit ke schválení záměr jejího prodeje hlavnímu městu Praze.

5. O prodeji nemovitostí tj. celých bytových domů včetně vedlejších staveb a pozemků s těmito domy souvisejícími 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 změnit nájemní smlouvy uzavřené s oprávněnými nájemci bytů v těchto domech z doby určité na dobu neurčitou.

## **II.**

### **Určení minimální kupní ceny a platebních podmínek**

1. Minimální kupní cena nemovitostí se stanoví 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 na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 5. Cenu převáděných pozemků určuje znalecký posudek na podkladě cenové mapy pozemků, která však může být poté případně rovněž navýšena či snížena na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 5.

2. Kupující uhradí kupní cenu /kromě již složené kauce – blíže viz část B. čl. III. odst. 4/ bezhotovostně na účet Městské části Praha 5, a to nejpozději do 40-ti dnů po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí smlouvy o převodu vlastnictví bytového domu.

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

## **III.**

### **Postup při převodu bytového domu**

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. 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 bytového domu oběma smluvními stranami,

- b) text návrhu smlouvy o převodu vlastnictví bytového domu, 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 kauce ve výši 10% z minimální kupní ceny. Tato kauce bude vrácena přihlášeným uchazečům, kteří nebudou vybráni. Uchazeči, který bude vybrán, bude tato kauce započtena proti kupní ceně. Pokud vybraný uchazeč neuhradí celou kupní cenu nabídnutou ve výběrovém řízení, kauce 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 bytového domu společně s potřebnými doklady předloží Vlastník či jím pověřený subjekt katastrálnímu úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí je povinen zaplatit Vlastník, správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen zaplatit kupující.

8. Kupující uhradí kupní cenu /kromě již složené kauce – blíže viz část B. čl. III. odst. 4/ bezhotovostně na účet Městské části Praha 5, a to nejpozději do 40-ti dnů po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí smlouvy o převodu vlastnictví bytového domu

9. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém ve smlouvě o převodu vlastnictví bytového domu, má Městská část Praha 5 jako prodávající právo na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě o převodu vlastnictví bytového domu 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.

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

11. Z prodeje domů podle těchto Zásad jsou vyloučeny domy, které jsou kulturní památkou.

### **C.**

#### **Závěrečná ustanovení**

Těmito Zásadami se řídí prodej bytových domů, jejichž záměr prodeje byl schválen až po odsouhlasení těchto Zásad Zastupitelstvem MČ Praha 5.

Tyto zásady nabývají platnosti okamžikem jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5 a účinnosti dnem 1. 9. 2011. Prodeje domů, jejichž záměr prodeje byl schválen před přijetím těchto Zásad Zastupitelstvem MČ Praha 5, budou realizovány podle dosavadních zásad prodeje bytových domů.