

Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace

1 ÚČEL

- 1.1. Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace stanoví postup a podmínky při prodeji pozemků zastavěných a souvisejících s budovami, prodanými v I. – XII. etapě privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10.

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

- 2.1. Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení ZMČ.
2.2. Tyto Zásady vychází zejména ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu hl.m. Prahy.

3 POJMY A ZKRATKY

Zásady: Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace.

Pozemek: Přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.

Zastavěný pozemek: Pozemek zastavěný zprivatizovanou budovou nebo budovami.

Související pozemek: Pozemek, který funkčně souvisí se zprivatizovanou budovou zejména tím, že je užíván převážně vlastníky budovy, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání budovy, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví budovy nemá pro MČ význam; za související pozemek je považována i plocha pozemku označená v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, pokud není definována jako zastavěný pozemek dle výše uvedené definice.

Celek: Soubor pozemků nabídnutý k prodeji dle těchto Zásad. Celek se skládá z plochy pozemku zastavěného či pozemků zastavěných a plochy pozemku souvisejícího či pozemků souvisejících. Celek je dále tvořen z drobných nadzemních a podzemních staveb (zpevněné plochy, oplocení, potrubní a jiná vedení, opěrné zídky, rampy, venkovní schody, věšáky na prádlo, klepadla, a jiné) a trvalých porostů.

Budova: Nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Zprivatizovaná budova: Budova, která byla prodána v I. – XII. etapě privatizace.

Etapa privatizace: Prodej části domovního fondu svěřeného MČ na základě usnesení přijatých ZMČ v letech 1993 – 1998

Spoluvlastnický podíl na celku:

MČ: Městská část Praha 10

ÚMČ: Úřad městské části Praha 10

RMČ: Rada městské části Praha 10

ZMČ: Zastupitelstvo městské části Praha 10

QMS: Systém managementu jakosti

OMP: Odbor majetkoprávní ÚMČ

OÚR: Odbor územního rozvoje ÚMČ

KÚR: Komise územního rozvoje RMČ

KMN:	Komise majetková a nebytových prostor RMČ
AK:	Advokátní kancelář, která je na základě smlouvy pověřena agendou související s uzavíráním kupních smluv na celky
ZVB:	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
Statut hl.m. Prahy:	Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy
MHMP:	Magistrát hl.m.Prahy

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

- 4.1. Tyto Zásady schvaluje ZMČ.
- 4.2. Tyto Zásady budou vydány jako součást systému QMS, platného pro ÚMČ.

5 POPIS

5.1. Pravidla pro vymezení celků

- 5.1.1. Celek se při prodeji musí skládat pouze z pozemků s vlastním číslem parcelním.
- 5.1.2. Celek bude prodáván najednou, nelze jej pro účely prodeje dělit na další části či prodávat postupně. Postupný prodej je možný pouze ve výjimečných případech, kdy lze prodat pozemek zastavěný zprivatizovanou budovou, ale stav pozemků souvisejících neumožňuje jejich současný prodej (např. nevyřízené restituce, pozemek zařazený do celku není dosud svěřen MČ apod.), ale lze předpokládat, že v budoucnosti schopné prodeje budou. Souběžně s uzavíráním kupní smlouvy na pozemek zastavěný zprivatizovanou budovou bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní dle § 50a občanského zákoníku na pozemky související, kde doba dohodnutá pro uplatnění nároku na uzavření kupní smlouvy bude min. 20 let. Návrh na postupný prodej podléhá schválení ZMČ.
- 5.1.3. Při vymezení souvisejících pozemků MČ zohlední potřebu dovybavení území chybějící možnost využití jako jsou například plochy či stavby pro parkování nebo hřiště; v takových případech má přednost kritérium zachování celistvého pozemku ve správě MČ v rozsahu zabezpečujícím potřebu dovybavení.

5.2. Předmět prodeje

- 5.2.1. Předmětem prodeje je celek, definovaný v čl. 3 těchto Zásad.

5.3. Strany kupní smlouvy

- 5.3.1. Prodávajícím je MČ.
- 5.3.2. Kupujícím je vlastník zprivatizované budovy, nacházející se na pozemku svěřeném MČ, který akceptoval návrh kupní a případně i zástavní smlouvy dle bodů 5.6. a 5.8. Pokud byla zprivatizovaná budova rozdělena na jednotky, vystupují jako kupující vlastníci všech bytových a nebytových jednotek v privatizované budově.
- 5.3.3. V případě, že se v budově nacházejí jednotky, které v době privatizace nebyly ve vlastnictví MČ (např. byty v nástavbách nebo byty převedené do osobního vlastnictví dle dřívějších právních předpisů), bude se postupovat přiměřeně dle ustanovení těchto zásad s přihlédnutím ke zvláštnostem jednotlivých případů a ochraně práv vlastníků všech jednotek v budově.

5.4. Postup při prodeji celků – obecná ustanovení

- 5.4.1. Celky mohou být prodávány na základě žádosti vlastníka zprivatizované budovy nebo na základě nabídky MČ k odkoupení.
- 5.4.2. OMP je oprávněn využít při uzavírání kupních smluv a souvisejících činnostech AK.

- 5.4.3. Kupní smlouva musí obsahovat ustanovení, řešící vypořádání a ukončení nájemního vztahů k pozemkům, které byly předmětem nájemní smlouvy mezi MČ a kupujícím a jsou předmětem kupní smlouvy. Pokud nebude stanoveno jinak, nájem pozemků bude ukončen ke dni, kdy byl podán návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k celku do katastru nemovitostí a poměrná část již zaplaceného nájemného od data podání návrhu na vklad bude kupujícímu vrácena nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy MČ obdrží stejnopisy kupní smlouvy s potvrzením o provedení vkladu. Toto ustanovení platí i pro pronajaté pozemky nezařazené do celku.
- 5.4.4. V případě, že zprivatizovaná budova již byla rozdělena na jednotky dle ZVB, bude se postupovat přiměřeně níže uvedených bodů 5.7. a 5.8., pokud není v jednotlivých ustanoveních stanoveno jinak. Vlastníkem zprivatizované budovy jsou v tomto případě myšleni vlastníci všech jednotek ve zprivatizované budově s přihlédnutím k bodu 5.3.3..
- 5.4.5. Podmínkou pro schválení prodeje celku RMČ a ZMČ je vyrovnání případných pohledávek m.č. Praha 10 vůči vlastníku zprivatizované budovy z titulu užívání pozemků zařazených do celku.

5.5. Stanovení ceny

- 5.5.1. Cenu za celek stanoví MČ.
- 5.5.2. Cena za celek se skládá z součtu ceny zastavěných pozemků a ceny souvisejících pozemků. Hodnota drobných nadzemních a podzemních staveb (zpevněné plochy, oplocení, potrubní a jiná vedení, opěrné zídky, rampy, venkovní schody, věšáky na prádlo, klepadla, a jiné), trvalé prostory a věcná břemena nemají vliv na stanovení ceny za celek.
- 5.5.3. U ceny za zastavěné pozemky bude MČ vycházet z cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy, platné ke dni schválení Zásad ZMČ, tj. k 9. 12. 2004, nebo v případě, že cena pozemku nebude v cenové mapě uvedena, z aritmetického průměru cen zde uvedených za roky 2000-2008. Pokud cenová mapa ani v tomto období žádné ceny nestanovuje, bude podkladem znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku ke dni schválení Zásad ZMČ, tj. k 9.12.2004, to vše za předpokladu, že žádost vlastníka zprivatizované budovy bude doručena MČ nejpozději do 31. 12. 2007. V ostatních případech se bude cena stanovovat dle cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy, platné ke dni přijetí žádosti nebo schválení odprodeje celku ZMČ, nebo v případě, že cena pozemku nebude v cenové mapě uvedena, ze znaleckého posudku, který stanoví obvyklou cenu pozemku ke dni přijetí žádosti nebo schválení odprodeje celku ZMČ.
- 5.5.4. Do zastavěné plochy bude zahrnuta i plocha zastavěná přímým příslušenstvím budovy ve funkčním vztahu k ní nacházející se i mimo hlavní stavbu, nikoliv plocha zastavěná objekty pořízenými původně jako nekomerční občanská vybavenost rovněž pro okolní zástavbu (kotelny, uhelny apod.), které jsou pro vlastníka privatizované budovy nevyužitelné. Právo rozhodnout o tom zda plocha bude zařazena do plochy zastavěné či nikoliv náleží MČ:
- 5.5.5. Cenu souvisejících pozemků je stanovena MČ na 250 Kč/m². Tato cena platí i v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle bodu 5.1.2.

5.6. Platební a jiné smluvní podmínky

- 5.6.1. Kupující je povinen uhradit kupní cenu za celek v plném rozsahu před podpisem kupní smlouvy nebo v pravidelných bezúročných zpravidla měsíčních splátkách nejpozději do 5 let od podpisu kupní smlouvy, přičemž první splátka bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.
- 5.6.2. Byla-li zprivatizovaná budova rozdělena na bytové jednotky, je možná pouze úhrada kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Případná výjimka z tohoto pravidla musí být spolu s podmínkami zástavní smlouvy schválena RMČ.
- 5.6.3. V případě úhrady kupní ceny ve splátkách, bude k zajištění zaplacení kupní ceny současně s kupní smlouvou na celek uzavřena také smlouva o zřízení zástavního práva na celek a zprivatizovanou budovu.
- 5.6.4. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, bude úhrada kupní ceny vždy provedena najednou za celou zprivatizovanou budovu. Bližší podrobnosti upraví kupní smlouva nebo dohoda mezi vlastníky jednotek.

5.7. Postup při prodeji celků na základě žádosti vlastníka zprivatizované budovy

- 5.7.1. Žádosti vlastníka přijímá OMP. Bude-li žádost doručena jinému odboru, postoupí tento žádost OMP. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, musí být žádost podepsána vlastníky všech

jednotek ve zprivatizované budovy nebo doložena usnesením shromáždění společnosti, kterým bylo schváleno podání žádosti.

- 5.7.2. Bude-li žádost dle bodu 5.7.1. podepsána vlastníky min. 51% všech bytových i nebytových jednotek v privatizované budově, je MČ povinná písemně oznámit podání žádosti i vlastníkům zbývajících jednotek. Pokud tito nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy jim bylo oznámení o podání žádosti doručeno nebo kdy se oznámení vrátilo jako nedoručitelné, MČ písemně neoznámí svůj zájem podílet se na odkoupení celku, je MČ oprávněna o odkoupení celku jednat s vlastníky jednotek, kteří žádost podepsali nebo ve stanovené době projevíli zájem podílet se na odkoupení celku.
- 5.7.3. OMP ve spolupráci s OÚR zajistí zpracování vymezení příslušného celku, o jehož odkoupení vlastník zprivatizované budovy požádal, a prověří, zda na celku nevázne pohledávka dle bodu 5.4.5. Souběžně OMP od vlastníka zprivatizované budovy zajistí další informace potřebné k rozhodování příslušných orgánů MČ, zejména způsob zaplacení kupní ceny.
- 5.7.4. OÚR předloží návrh vymezení celku spolu se zpracovanou dokumentací celku a svými stanovisky k posouzení KÚR, po odsouhlasení celku KÚR předloží OMP návrh na odprodej k projednání KMN.
- 5.7.5. Po projednání žádosti v KÚR a KMN bude prodej celku předložen ke schválení ZMČ.
- 5.7.6. OMP písemně předloží vlastníku zprivatizované budovy návrh kupní a případně i zástavní smlouvy a projedná případné připomínky či úpravy. Nelze se však odchýlit od podstatných náležitostí prodeje, schválených ZMČ, zejména rozsahu vymezení celku, kupní ceny, způsobu její úhrady a zřízení věcných břemen. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, uzavírá se smlouva na koupi celého celku s tím, že ve smlouvě budou vymezeny podíly jednotlivých vlastníků jednotek, a kupní, případně i zástavní smlouva musí být předloženy vlastníkům všech jednotek ve zprivatizované budově a přihlédnutím k bodu 5.7.2.
- 5.7.7. Nebudou-li příslušné smlouvy podepsány ze strany vlastníka zprivatizované budovy, resp. vlastníků jednotek, (s přihlédnutím k bodu 5.7.2.) ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy byl vlastníku zprivatizované budovy doručen návrh příslušných smluv, je MČ oprávněna veřejnou nabídkou nabídnout celek k odkoupení třetí osobě za podmínek k tomu účelu stanovených.

5.8. Postup při prodeji celků na základě nabídky MČ

- 5.8.1. V případě, kdy se MČ rozhodne nabídnout vlastníku zprivatizované budovy odkoupení celku pod zprivatizovanou budovou bez toho, že by vlastník o odkoupení předem požádal, zajistí OMP ve spolupráci s OÚR zpracování vymezení celku, který bude nabídnut k odkoupení, a prověří, zda na celku nevázne pohledávka dle bodu 5.4.5.
- 5.8.2. OÚR předloží návrh vymezení celku spolu se zpracovanou dokumentací celku a svými stanovisky k posouzení KÚR, po odsouhlasení celku KÚR předloží OMP návrh na odprodej k projednání KMN.
- 5.8.3. Po projednání v KÚR a KMN bude prodej celku předložen ke schválení ZMČ.
- 5.8.4. Po schválení záměru odprodeje celku ZMČ zajistí OMP vypracování nabídky na prodej celku a její zaslání vlastníku zprivatizované osoby. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, bude nabídka zaslána všem vlastníkům jednotek ve zprivatizované budově.
- 5.8.5. Nabídka bude zaslána prokazatelným způsobem vlastníku zprivatizované budovy nebo vlastníkům jednotek. V případě, že se nepodaří nabídku prokazatelně doručit, nabídka na prodej celku bude zaslána opakovaně, a současně bude vyvěšeno upozornění na její zaslání na Úřední desce ÚMČ. Přílohou nabídky bude návrh kupní smlouvy s podstatnými náležitostmi prodeje, zejména rozsahem vymezení celku, kupní cenou a případným zřízením věcného břemene.
- 5.8.6. Ode dne následující po dni, ve kterém byla nabídka na prodej celku doručena vlastníku zprivatizované budovy nebo kdy se nabídka podruhé vrátila jako nedoručitelná, počne vlastníku zprivatizované budovy běžet šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, začne lhůta běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla nabídka doručena poslednímu vlastníku jednotky nebo kdy se nabídka vrátila od posledního vlastníka jednotky jako nedoručitelná.
- 5.8.7. Během lhůty pro přijetí nabídky mohou mezi OMP a vlastníkem zprivatizované budovy probíhat jednání o upřesnění textu kupní smlouvy. Nelze se však odchýlit od podstatných náležitostí prodeje, schválených ZMČ. V případě, že vlastník zprivatizované budovy zvolí možnost úhrady kupní ceny ve splátkách, předloží OMP vlastníku zprivatizované budovy návrh zástavní smlouvy.
- 5.8.8. Přijetím nabídky se rozumí, že vlastník zprivatizované budovy doručí OMP podepsaný návrh kupní smlouvy v znění nezměněném či upraveném na základě jednání dle bodu 5.8.7. a případně podepsaný návrh zástavní smlouvy. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, musí být návrh smlouvy podepsaný všemi vlastníky jednotek ve zprivatizované budově. Takto provedená akceptace nabídky je pro vlastníka zprivatizované budovy závazná a neodvolatelná po dobu 6 měsíců od prokazatelného doručení MČ.

- 5.8.9. Po kontrole akceptovaných smluv OMP vyzve kupujícího k podpisu dalších potřebných stejnopisů kupní a případně i zástavní smlouvy a k úhradě kupní ceny, nebyla-li zvolena možnost úhrady kupní ceny ve splátkách.
- 5.8.10. Bude-li návrh smlouvy dle bodu 5.8.8. podepsán vlastníky min. 51% všech bytových i nebytových jednotek v privatizované budově, je MČ povinna písemně oznámit doručení podepsaného návrhu smlouvy vlastníkům zbývajících jednotek. Pokud tito nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy jim bylo oznámení o doručení podepsaného návrhu smlouvy doručeno nebo kdy se oznámení vrátilo jako nedoručitelné, MČ písemně neoznámí svůj zájem podílet se na odkoupení celku, je MČ oprávněna o odkoupení celku jednat s vlastníky jednotek, kteří návrh smlouvy podepsali nebo ve stanovené době projeví zájem podílet se na odkoupení celku.
- 5.8.11. V případě, že vlastník zprivatizované budovy ve lhůtě dle bodu 5.8.6. nabídku neakceptuje, je MČ oprávněna nabídnout celek veřejnou nabídkou k odkoupení třetí osobě za podmínek k tomu účelu stanovených.

5.9. Výjimky při prodeji celků na základě nabídky MČ

- 5.9.1. Pokud byla zprivatizovaná budova již rozdělena na jednotky, lze ve výjimečných případech realizovat prodej celku i v případě, kdy nebyla splněna podmínka dle bodu 5.8.8. druhá věta, tj. že návrh smlouvy musí být podepsán všemi vlastníky jednotek ve zprivatizované budově, ale pouze za kumulativního splnění těchto podmínek:
- 5.9.1.1. podpis všech vlastníků na návrhu smlouvy není možno zajistit ze závažných objektivních a dlouhodobých důvodů, které jsou vlastníci ostatních jednotek, příp. společenství vlastníků, povinni prokazatelně doložit;
 - 5.9.1.2. vlastníci ostatních jednotek, příp. společenství vlastníků, prokazatelně vyvinuli maximální úsilí k tomu, aby podpis všech vlastníků jednotek na návrhu smlouvy byl zajištěn;
 - 5.9.1.3. návrh smlouvy musí být podepsán vlastníky min. 75% všech bytových i nebytových jednotek v privatizované budově;
 - 5.9.1.4. od konce šestiměsíční lhůty k přijetí nabídky dle bodu 5.8.6. uplynulo min. dalších 6 měsíců, ve kterých trvaly důvody dle bodu 5.9.1.1. a 5.9.1.2.
- 5.9.2. O konkrétním způsobu prodeje celku dle tohoto článku rozhodne ZMČ, přičemž v úvahu přicházejí tyto základní varianty prodeje:
- 5.9.2.1. prodej celku vlastníkům všech ostatních jednotek;
 - 5.9.2.2. prodej podílu na celku příslušejícího k jednotkám, jejichž vlastníci podepsali návrh smlouvy dle 5.8.8. druhá věta, vlastníkům těchto jednotek a prodej podílu na celku příslušejícího k jednotkám, jejichž vlastníci nepodepsali návrh smlouvy dle 5.8.8. druhá věta, vlastníkům některých ostatních jednotek;
 - 5.9.2.3. prodej podílu na celku příslušejícího k jednotkám, jejichž vlastníci podepsali návrh smlouvy dle 5.8.8. druhá věta, vlastníkům těchto jednotek a ponechání podílu na celku příslušejícího k jednotkám, jejichž vlastníci nepodepsali návrh smlouvy dle 5.8.8. druhá věta, ve vlastnictví MČ;
- 5.9.3. Podmínkou pro prodej dle bodu 5.9.2.3 je uzavření nájemní smlouvy mezi MČ a společenstvím vlastníků, jejímž předmětem bude nájem podílu, jenž nebude prodán vlastníkům jednotek.
- 5.9.4. O prodeji dle tohoto článku rozhoduje ZMČ 10, není na něj právní nárok a jeho rozhodnutí je konečné. Prodej může být ZMČ Praha 10 odmítnut zejména v případech, kdy po realizaci prodeje celku dle tohoto článku by došlo ke vzniku stavu, který by pro MČ byl nevýhodný, rizikový nebo spojený s velkou administrativní zátěží.