



**Městská
část
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní**

Váš dopis zn.:
Naše značka: P10-036080/2013
Vyřizuje linka: Krejčíková/570
V Praze dne: 25.3.2013

Věc: poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

ROZHODNUTÍ

Odbor majetkoprávní Úřadu m. č. Praha 10 jako věcně a místně příslušný orgán podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, rozhodl, že žádosti paní [redacted] ze dne 15.3.2013, o poskytnutí informace ve věci sdělení jak bude postupováno v případě bytů, které se nacházejí v bytových domech určených k prodeji dle usnesení ZMČ Praha 10 ze dne 25.6.2012, 24.9.2012 a 5.11.2012 a jsou bez oprávněných nájemců, tj. jsou buď prázdné nebo jejich nájemci mají nájemní smlouvu na dobu určitou nebo oprávnění nájemci nechtějí byt odkoupit. Zároveň žádá o seznam výše zmíněných bytů (v xls formátu) s uvedením : čísla bytu, adresy, dispozice bytu, výměry bytu, uvedením důvodu, proč nebude prodán oprávněnému nájemci (volný, nájemní smlouva na dobu určitou nebo nezájem ze strany oprávněného nájemce bytu), se podle § 14 zákona č. 106/1999 Sb.

vyhovuje a informace se částečně poskytnou.

Podmínky postupu při prodeji bytových jednotek, které se nacházejí v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřených městské části Praha 10, do vlastnictví fyzických osob – oprávněných nájemců bytových jednotek stanovuje Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům (dále jen Předpis), jehož plné znění je uveřejněno na internetových stránkách ÚMČ Praha 10 www.praha10.cz, kde v levé části je uveden Prodej bytového fondu 2012-2013. Zde je zveřejněn seznam domů odsouhlasených k prodeji Zastupitelstvem m.č. Praha 10 dne 25.6.2012, 24.9.2012, 5.11.2012 a Předpis, který Vám rovněž jako přílohu zasíláme. Tento Předpis byl schválen usnesením č. 11/28/2012 Zastupitelstva m.č. Praha 10 dne 25.6.2012.

Požadovaná informace ve věci jak bude postupováno v případě bytů bez oprávněných nájemců, nebo oprávnění nájemci nechtějí byt odkoupit, nebo jsou z koupě bytu vyloučeni je informací zveřejněnou na www.praha10.cz. Předpis v odst. 5.2.3 písm. a) až h) stanovuje, které osoby jsou z koupě bytu

vyloučeny. Dále odst. 5.7.1 Předpisu stanovuje nakládání s volnými byty, kdy m.č. Praha 10 připravuje dle rozhodnutí Zastupitelstva m.č. Praha 10 tyto byty prodávat formou elektronické aukce. Podmínky výběrových řízení budou uveřejněny na úřední desce a v elektronické podobě na internetových stránkách www.praha10.cz. Postup v případě neakceptování nabídky převodu bytové jednotky je uveden v odst. 5.3.12 s odkazem na zákon o vlastnictví bytů, kde v ustanovení § 22 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů je daná povinnost nabídky převodu bytu nájemci.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 4 a § 11 odst. 2 zákona č. 106/1999 Sb. informace o oprávněných nájemcích, kteří neakceptovali nabídku na odkoupení bytové jednotky a seznam bytových jednotek, které tito oprávnění nájemci užívají, Vám poskytnuta nebude. V souladu s těmito ustanoveními se povinnost poskytovat informace netýká dotazů na názory, nebo budoucí rozhodnutí, která v souladu se zákonem o vlastnictví bytů mohou oprávnění nájemci v budoucnu ještě učinit a rovněž m.č. Praha 10 informaci neposkytne z důvodu, že nemá souhlas dotčených oprávněných nájemců s poskytnutím této informace třetí osobě.

Seznam bytů v domech, které jsou usnesením ZMČ Praha 10 ze dne 25.6.2012, 24.9.2012 a 5.11.2012 zařazeny k odkoupení bytů po jednotlivých jednotkách, nejsou zatíženy nájemní smlouvou ani jiným právním titulem a jsou tedy právně a fyzicky volné Vám v příloze zasíláme.

Poučení o oprávněném prostředku:

Ve smyslu ustanovení § 16 odst. 1 a 2 zákona č. 106/1999 Sb. máte možnost se proti tomuto rozhodnutí odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to podáním u odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10.

S pozdravem

Mgr. David Ekstein
vedoucí odboru majetkoprávního



Příloha: - Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům schválený usnesením č. 11/28/2012 ZMČ Praha 10 dne 25.6.2012
- seznam právně a fyzicky volných bytů v domech dotčených usnesením ZMČ Praha 10 ze dne 25.6.2012, 24.9.2012 a 5.11.2012

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Čtvrtek 8.00 - 12.00

tel.: +420 267 093 249
fax: +420 267 093 636
e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz

Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům

1 ÚČEL

- 1.1 Tento Předpis stanoví podmínky a postup při prodeji bytových jednotek, které se nacházejí v domech ve vlastnictví hl.m.Prahy a svěřených MČ, do vlastnictví fyzických osob – oprávněných nájemců bytových jednotek.

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

- 2.1. Tento Předpis nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení ZMČ.
- 2.2. Tento Předpis se za podmínek v tomto Předpise stanovených vztahuje na prodej bytových jednotek v domech ve vlastnictví hl.m.Prahy a svěřených MČ, o jejichž prodeji bude rozhodnuto ZMČ v měsíci červnu 2012 a následujících.
- 2.3. Tento Předpis se nevztahuje na prodej bytů, ohledně nichž byl proces prodeje zahájen dle Prováděcího předpisu privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 schváleného usnesením ZMČ č. 11/29/2008 dne 4.12. 2008. Na prodej těchto bytů se bude vztahovat dosavadní Prováděcí předpis.
- 2.4. Tento Předpis se nevztahuje na prodej bytů v domech se šesti méně byty.
- 2.5. Tento předpis vychází zejména ze zákona o vlastnictví bytů, zákona č. 131/2000 Sb., o městě Praze a Statutu hl.m. Prahy.

3 POJMY A ZKRATKY

Pojmy a zkratky

Jedná se o vymezení pojmů a legislativních zkratk pro potřeby Předpisu.

budova

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. Za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

stavebnětechnický celek

Soubor budov se samostatnými čísly popisnými, které jsou vzájemně stavebnětechnicky spojené nebo propojené tak, že je nelze od sebe prohlášením vlastníka oddělit. Vymezení stavebnětechnických celků stanovuje MČ na základě dostupných technických podkladů.

prohlášení vlastníka

prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona o vlastnictví bytů, určující prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem o o vlastnictví bytů a v souladu se stavebním

určením stanou jednotkami a společnými částmi domu.

dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví (dále jen dům)

Taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů

byt

Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení včetně součástí a příslušenství

nebytový prostor

Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení

společné části domu

Části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Určité společné části domu mohou být společné vlastníkům jen některých jednotek.

jednotka

Byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů

podlahová plocha bytu

Podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu dle vymezení v prohlášení vlastníka

podlahová plocha nebytového prostoru

Podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

zastavěný pozemek

Pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu

pozemek funkčně související s domem

Pozemek, který s domem funkčně souvisí zejména tím, že je užíván převážně nájemci domu, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví domu nemá pro MČ žádný význam.

zákon o vlastnictví bytů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

oprávněný nájemce

Osoba, která má v nájmu byt a není proti ní veden soudní spor o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c),d),g) a h) ObčZ ve znění platném do 30. 3. 2006 a osoba, která má v nájmu byt a které nebyl vypovězen nájem bytu podle § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění a u které není dán důvod výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění

předpis

Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům

správní firma

Subjekt, který na základě mandátní smlouvy vykonává správu bytových jednotek, jejichž prodej je předmětem úpravy tohoto Předpisu

lhůty

Lhůty stanovené Předpisem v čl. 5.2.6 a 5.2.7 se uplatní v případě jednotek v domech, jejichž prodej bude schválen za podmínek stanovených Předpisem současně se schválením Předpisu. V případě jednotek v domech, jejichž prodej bude schválen k prodeji za podmínek stanovených Předpisem později, budou lhůty odpovídajícím způsobem upraveny příslušnou novelou Předpisu.

MČ	městská část Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
HMP	hlavní město Praha
KÚ	Katastrální úřad Praha – město
SVJ	Společenství vlastníků jednotek

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

- 4.1 Tento Předpis schvaluje ZMČ.
- 4.2 Tento Předpis bude vydán jako vnitřní předpis QMS.

5 POPIS

5.1 Předmět prodeje

- 5.1.1 Předmětem prodeje je byt jako jednotka vymezená prohlášením vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a včetně stejného spoluvlastnického podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem.
- 5.1.2 Při převodu jednotky musí být převeden i spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem, pokud jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy, byly svěřeny MČ a MČ je s nimi oprávněna disponovat. Nebudou-li v době učinění nabídek zastavěné pozemky a pozemky funkčně související s domem, které jsou ve

vlastnictví hl.m. Prahy, svěřeny MČ, a bude-li do této doby o jejich svěřeni požádáno, zaváže se kupující při uzavírání kupní smlouvy ohledně koupě bytu také ke koupi těchto pozemků po jejich svěřeni MČ, a to za cenu stanovenou obdobně dle čl. 5.6.3 Předpisu v době jejich prodeje. Obdobně se bude postupovat i v případě převodu podílů na pozemcích, které nelze převádět zároveň s byty z důvodů uplatněného restitučního či jiného majetkového nároku třetí osobou či z důvodu zápisu duplicity zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Pokud po vyřešení sporné otázky nebude MČ oprávněna disponovat se zastavěnými pozemky, bude postupováno podle ustanovení § 21 zák. 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) v platném znění a § 135c odst. 3 občanského zákoníku.

5.1.3 Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě a je definována prohlášením vlastníka. Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku a na pozemku funkčně souvisejícím s domem odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

5.2 Strany kupní smlouvy

5.2.1 Prodávajícím je MČ.

5.2.2 Možným kupujícím je oprávněný nájemce bytu. Oprávněným nájemcem bytu je osoba, která má byt v nájmu, a to na základě platné nájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu (např. tzv. dekret na byt). Je-li byt ve společném nájmu manželů, bude byt nabídnut k převodu do společného jmění manželů, pokud manželé nepředloží platný doklad, ze kterého vyplývá, že v daném případě bude byt nabývat do výlučného vlastnictví pouze jeden z manželů. Pokud je byt v nájmu více osob, bude byt nabídnut všem těmto nájemcům, kteří jej budou nabývat do svého podílového spoluvlastnictví rovným dílem.

5.2.3 Z koupě bytu dle tohoto Předpisu jsou vyloučeny tyto osoby:

- a) právnické osoby;
- b) cizozemci, kteří v souladu s platnými právními předpisy nemohou nabývat nemovitosti v České republice;
- c) nájemci, kteří mají vůči MČ jako pronajímateli dluh na platbách souvisejících s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (zejména dluh na nájemném, poplatku z prodlení, zálohách na služby, doplatku za služby);
- d) nájemci, kteří mají dva nebo více bytů, vyjma případů, že na nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt;
- e) nájemci, kteří jinak hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (např. nepovolenými stavebními úpravami)
- f) nájemci, s nimiž vede MČ soudní spor ve věci přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) ObčZ ve znění platném do 30. 3. 2006;
- g) nájemci, kterým byl vypovězen nájem bytu podle § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění;
- h) nájemci, u nichž je dán důvod výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ v platném znění.

5.2.4 Nájemci uvedení v čl. 5.2.3 písm. c) Předpisu budou zařazeni do prodeje bytu, pokud uhradí veškeré své dluhy vůči MČ související s užíváním jednotek. Nájemci uvedení v čl. 5.2.3 písm. f) Předpisu budou zařazeni do prodeje bytu, pokud soud pravomocným rozhodnutím nepřivolí k výpovědi z nájmu bytu. Nájemci uvedení v čl. 5.2.3 písm. g) Předpisu budou zařazeni do prodeje bytu, pokud soud pravomocným rozhodnutím určí, že výpověď je neplatná.

5.2.5 Pokud nebude zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem bytu, je MČ oprávněna nezařadit předmětný byt do prodeje dle tohoto Předpisu. MČ tuto skutečnost oznámí osobám, které se za nájemce prohlašují a vyzve je, aby skutečnost, že jsou nájemci, hodnověrným způsobem

prokázali, a to např. v soudním řízení. MČ zařadí byt do prodeje, pokud jí bude pravomocným soudním rozhodnutím nebo jiným průkazným způsobem prokázáno, kdo je oprávněným nájemcem bytu.

5.2.6 Nájemcům bytových jednotek, určených k prodeji, budou nejpozději do 31. 8. 2012 správní firmou odeslány výzvy k úhradě případných dluhů na platbách souvisejících s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (zejména dluh na nájemném, poplatku či úroku z prodlení, zálohách na služby, doplatku za služby) vůči MČ jako pronajímateli. Pokud případný dluh nebude nejpozději do 31. 10. 2012 uhrazen, budou tito nájemci z prodeje jednotky vyloučeni dle čl. 5.2.3 odst. c) Předpisu.

5.2.7 V případě, že oprávněným nájemcem bytové jednotky je osoba, které nájemní právo k bytu vzniklo na základě přechodu nájmu k bytu dle občanského zákoníku, a v evidenci správní firmy byl ke dni 30. 6. 2012 u bytové jednotky veden dluh, převyšující částku jedné měsíční platby nájemného a plateb za služby (ve výši platné k 30. 6. 2012), a tento dluh vznikl v době, kdy nájemcem bytové jednotky byla osoba, ze které právo k nájmu bytu přešlo na oprávněného nájemce bytové jednotky, je tento nájemce z prodeje jednotky vyloučen, pokud nejpozději do 31. 10. 2012 nebude uhrazen dluh evidovaný u bytové jednotky.

5.3 Postup při prodeji jednotek

5.3.1 MČ zajistí zpracování prohlášení vlastníka budovy. Při přípravě prohlášení vlastníka bude MČ vycházet z jí známých údajů o budovách. Bude-li k přípravě prohlášení vlastníka zapotřebí součinnosti nájemců budoucích jednotek, využije MČ právně přípustné způsoby zajištění součinnosti nájemců. Bude-li z důvodů přípravy prohlášení vlastníka nutno vynaložit výdaje na stavební úpravy budovy, bude v každém jednotlivém případě rozhodnuto, zda tyto náklady ponese MČ či budoucí vlastníci jednotek.

5.3.2 Po vypracování prohlášení vlastníka budovy a splnění podmínky dle bodu 5.3.10. bude podán návrh na vklad tohoto prohlášení na KÚ.

5.3.3 Po vyhotovení prohlášení vlastníka MČ zveřejní záměr prodeje jednotlivých jednotek v domě dle prohlášení vlastníka budovy v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze. MČ dále oznámí záměr prodeje jednotek orgánům MHMP, vyžaduje-li to Statut hl.m.Prahy. Prodej konkrétních jednotek bude následně předložen ZMČ ke schválení.

5.3.4 Po schválení prodeje ZMČ jednotlivých jednotek v domě přistoupí MČ k přípravě nabídek převodu jednotky. Nabídka k převodu jednotky bude mít náležitosti návrhu na uzavření kupní smlouvy o převodu jednotky adresované oprávněným nájemcům jednotky. Součástí nabídky k převodu jednotky bude formulář akceptace nabídky k převodu bytové jednotky do vlastnictví a dále návrhy kupních smluv o převodu bytové jednotky (verze jednorázové úhrady kupní ceny a verze využití úvěru). V nabídce k převodu bytové jednotky si MČ vyhradí právo od takové nabídky odstoupit v případě, že do 8 měsíců od dne odeslání písemné nabídky k převodu bytových jednotek v příslušném domě oprávněným nájemcům dle tohoto předpisu, oprávnění nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě nepodepíší kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky, kterou na základě nájemní smlouvy užívají a nedoručí ji MČ.

5.3.5 Nabídky budou zaslány do vlastních rukou oprávněným nájemcům jednotky či jinak těmto nájemcům prokazatelně doručeny.

5.3.6 V případě, že se nepodaří nabídku nájemci prokazatelně doručit, přistoupí MČ k novému zaslání nabídky.

5.3.7 Den následující po dni, ve kterém byla nabídka doručena oprávněnému nájemci, který nabídku převzal, počne nájemci běžet šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky. Nabídka doručená a adresovaná osobě, která není oprávněným nájemcem dle tohoto Předpisu není pro MČ závazná a MČ od ní může kdykoli odstoupit.

5.3.8 Oprávněný nájemce nabídku přijme tak, že řádně vyplní závaznou akceptaci

nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví a podepíše ji s úředně ověřeným podpisem a řádně vyplní jednu z předložených kupních smluv o převodu vlastnictví bytové jednotky o vyznačené údaje (není třeba ji však podepisovat) a doručí akceptaci nabídky převodu bytové jednotky a kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky ve lhůtě 6 měsíců od dne doručení nabídky na městskou část Praha 10, Vršovická 68, Praha 10, PSČ: 101 38. Povinnou přílohou akceptace bude výpis z evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí a případných listů vlastnictví k evidovaným nemovitostem. Nájemce plně odpovídá za obsahovou úplnost akceptace a za pravdivost údajů uvedených v akceptaci, zejména za skutečnost, že je oprávněným nájemcem dle tohoto Přepisu. Pokud akceptace nebude obsahově úplná nebo v ní nebudou uvedeny pravdivé údaje, bude považována za neplatnou, což bude oprávněnému nájemci oznámeno.

- 5.3.9 V případě, že oprávněný nájemce bytu, který prokazatelně převzal nabídku, tuto nabídku v šestiměsíční lhůtě nepřijme, postupuje se dle platných ustanovení zákona o vlastnictví bytů
- 5.3.10 V případě, že nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě platně akceptovali nabídku převodu bytové jednotky do vlastnictví, budou nájemci vyzváni k podpisu finální verze kupní smlouvy v příslušném počtu stejnopisů, k úhradě kupní ceny za převáděnou jednotku a k úhradě 1.000,- Kč za kolkovou známku k podání návrhu na vklad vlastnického práva ze smlouvy o převodu bytu.
- 5.3.11 Při stanovení termínu podpisu kupních smluv bude MČ přihlížet především k pořadí, ve kterém budou ohledně jednotlivých domů MČ doručeny akceptace nájemců užívajících nejméně 51% podlahové plochy bytů v jednotlivých domech.
- 5.3.12 V případě, že nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě platně neakceptovali nabídku převodu bytové jednotky do vlastnictví, MČ odstoupí od nabídky převodu bytové jednotky a postupuje se dle ustanovení zákona o vlastnictví bytů.
- 5.3.13 Je-li dům součástí stavebnětechnického celku, vyhrazuje si MČ právo odstoupit od nabídky převodu bytové jednotky v bytech ve všech domech ve stavebnětechnickém celku v případě, že v některém z domů ve stavebnětechnickém celku vznikne důvod pro odstoupení od nabídky dle bodu 5.3.12. Poté se postupuje dle platných ustanovení zákona o vlastnictví bytů.
- 5.3.14 V případě, že nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě, nepodepíší kupní smlouvu o převodu bytové jednotky ve lhůtě 8 měsíců od dne odeslání písemné nabídky k převodu bytových jednotek v příslušném domě oprávněným nájemcům dle Předpisu, kupní smlouvy o převodu bytové jednotky nenabudou účinnosti, a to z důvodu odkládací podmínky zakotvené ve smlouvách o převodu bytové jednotky. Je-li dům součástí stavebnětechnického celku, musí být tato podmínka splněna u všech domů ve stavebnětechnickém celku. Poté se postupuje dle platných ustanovení zákona o vlastnictví bytů.
- 5.3.15 Dojde-li do uzavření kupní smlouvy ke změně osoby nájemce, resp. nájemců, (zejm. v důsledku přechodu nájmu, výměny bytů apod.) vztahuje se i na nového nájemce tento Předpis v celém rozsahu, včetně opětovného zjišťování všech podmínek pro prodej bytu nájemcem a nové nabídky novému nájemci.
- 5.3.16 Před podpisem kupní smlouvy je nájemce povinen předložit MČ potvrzení o uhrazení veškerých závazků vůči MČ souvisejících s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (viz. 5.2.3. písm. c) Předpisu), které nebude vydáno více jak 7 dnů přede dnem podpisu smlouvy o převodu jednotky nájemcem.

5.4 Další postup po uzavření kupní smlouvy

- 5.4.1 Po zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy bude kupní smlouva předložena orgánům HMP k povinnému potvrzení souladu náležitostí, předkládaných se smlouvou jako přílohy k návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.

- 5.4.2 Návrh na vklad vlastnického práva ze smlouvy o převodu jednotky na KÚ podá MČ Praha 10 po úplném zaplacení kupní ceny oprávněným nájemcem a vrácení kupní smlouvy z HMP s vyznačeným potvrzením o souladu náležitostí, a to pokud možno společně s návrhy na vklad vlastnického práva k ostatním převáděným jednotkám v příslušném domě. Do doby podání návrhu na vklad budou všechna originální vyhotovení smluv o převodu bytových jednotek uložena u MČ Praha 10.
- 5.4.3 S ohledem na skutečnost, že byty budou prodávány oprávněným nájemcům, bude se za den předání bytu považovat den podání návrhu na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy na KÚ.
- 5.4.4 MČ jako původní vlastník budovy svolá v souladu s § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů první shromáždění společenství vlastníků.
- 5.4.5 Na prvním shromáždění vlastníků bude přijat návrh stanov společenství vlastníků jednotek, který připraví MČ, a budou zvoleny orgány společenství. Náklady spojené s prvním shromážděním vlastníků nese shromáždění vlastníků. Zvolenému výboru (event. pověřenému vlastníkovi) předá stávající správní firma dostupnou dokumentaci ke společným částem domu a bytům a platné revizní zprávy vztahující se ke společným částem domu a seznámí výbor s platnými revizními zprávami k vyhrazeným technickým zařízením domu (rozvody elektro, plynu, hromosvod, výtah, aj.) Za dostupnou dokumentaci k domu se považuje dokumentace v držení správní firmy nebo OMP, nikoliv dokumentace uložená v archívu Odboru stavebního ÚMČ Praha 10.
- 5.4.6 Po ustavení orgánů SVJ správní firma ve spolupráci s OEK za potřebné součinnosti OMP připraví kompletní finanční vypořádání domu s SVJ, zahrnující vypořádání zejména plateb kupujících uhrazených na účet MČ po podání návrhu na vklad kupní smlouvy k bytu do katastru nemovitostí, nákladů a záloh na služby a dodávky médií souvisejících s užíváním bytu a nákladů na správu, údržbu a opravy domu a nákladů a záloh na služby a dodávky médií pro dům. Toto finanční vypořádání v nejbližším možném termínu s ohledem na rozsah a složitost finančního vypořádání, nejpozději však do 12 měsíců ode dne ustavení orgánů SVJ. Na základě žádosti SVJ může OEK uvolnit SVJ mimořádnou zálohu na finanční vypořádání na úhradu nákladů souvisejících se správou a údržbou domu. MČ ani správní firma nebude provádět finanční vypořádání s jednotlivými kupujícími.

5.5 Cena bytu

- 5.5.1 Cena převáděného bytu včetně podílu na společných částech domu a podílu na zastavěném pozemku bude stanovena na základě znaleckého posudku na prodávaný dům, jehož zpracování zajistí MČ. Ocenění domů bude provedeno k 31. 12. 2011 s uvedením výsledné hodnoty za dům jako celek a současně průměrné jednotkové hodnoty podlahové plochy bytů a nebytových prostor v souladu s prohlášením vlastníka.
- 5.5.2 Cena zastavěných pozemků, zahrnutých do prohlášení vlastníka, bude stanovena znaleckým posudkem dle bodu 5.5.1 a je zahrnuta do jednotkové hodnoty za m² podlahové plochy bytu. U pozemků funkčně souvisejících s domem je cena stanovena na 250 Kč/m². Co je pozemek funkčně související s domem, určí MČ.
- 5.5.3 Celková cena převáděného bytu, kterou je kupující povinen uhradit, je tvořena součtem:
- ceny samotného převáděného bytu, která bude stanovena součinem jednotkové hodnoty za m² podlahové plochy bytu určené znaleckým posudkem, která v sobě zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu a zastavěném pozemku, a podlahové plochy bytu dle prohlášení vlastníka (CB), a
 - ceny balkonů a teras, pokud k bytu přináležejí výlučné užívání balkonů či teras, kdy cena balkonů a teras je stanovena součinem 30% jednotkové hodnoty za m² podlahové plochy bytu určené znaleckým posudkem a výměrou podlahové plochy balkonů a teras, které jsou určeny k užívání výlučně s konkrétním bytem (CBT), a

- ceny spoluvlastnického podílu tohoto bytu na pozemku funkčně souvisejícího s domem (CPP).

$$\text{Celková cena bytu} = \text{CB} + \text{CBT} + \text{CPP}$$

5.5.4 Cena za m² podlahové plochy bytu dle prohlášení vlastníka postaveného formou družstevní nástavby bude určena ve výši 5 % z ceny jednotkové hodnoty za m² podlahové plochy bytu bez pozemku určené znaleckým posudkem, která v sobě pokrývá spoluvlastnický podíl na společných částech domu. K takto určené ceně bytu se dále připočte cena spoluvlastnického podílu na zastavěných pozemcích, jejichž cena je stanovena znaleckým posudkem a pozemcích funkčně souvisejících s domem. Na předmětné bytové jednotky se nevztahuje čl. 5.2.3, písm. c), věta druhá Předpisu, avšak nájemce musí doložit, že nemá žádné závazky vůči družstvu, jehož je členem a vůči státu.

5.6 Platební a jiné smluvní podmínky

- 5.6.1 Oprávnění nájemci, kteří přijali nabídku MČ, jsou povinni zaplatit celou kupní cenu do jednoho měsíce od výzvy k zaplacení kupní ceny dle čl. 5.3.10 Předpisu.
- 5.6.2 V zájmu převodu bytu co nejvíce oprávněným nájemcům umožní MČ financování kupní ceny dle konkrétní situace i prostřednictvím různých finančních produktů finančních institucí, a to zejména hypotečními úvěry. MČ však nebude uzavírat žádné zástavní smlouvy zajišťující půjčky či úvěry oprávněným nájemcům.
- 5.6.3 V případě, že oprávněný nájemce neuhradí celou kupní cenu dle bodu 5.6.1 Předpisu, má MČ právo od smlouvy odstoupit.

5.7 Volné jednotky, úkryty CO, tepelné zdroje a nebytové jednotky

- 5.7.1 S byty, které nejsou zatíženy nájemní smlouvou ani jinými právy třetích osob a které jsou i fakticky volné a vyklizené, bude nakládáno v souladu se zákonem o hlavním městě Praze na základě rozhodnutí orgánů MČ.
- 5.7.2 Stejným způsobem bude nakládáno s byty, které nejsou zatíženy nájemní smlouvou ani jinými právy třetích osob a u nichž bylo pravomocně rozhodnuto o jejich vyklizení.
- 5.7.3 Jednotky v domech, ve kterých se nacházejí úkryty a případně jiná zařízení civilní obrany, lze prodat jen s předchozím písemným souhlasem MHMP.
- 5.7.4 Při prodeji jednotek v domech, v nichž jsou umístěny tepelné zdroje, bude v kupní smlouvě zakotveno bezúplatné věcné břemeno k umístění a provozování tepelného zdroje a rozvodů ve vymezených částech domu ve prospěch vlastníka tepelného zdroje a tepelných rozvodů.
- 5.7.5 Prodej nebytových jednotky v domech, na které se vztahuje tento Předpis, se tímto Předpisem neřídí, a bude případně stanoven rozhodnutím orgánů MČ.

Předpis byl schválen usnesením ZMČ č. 11/28/2012. ze dne 25.6.2012

Seznam právně a fyzicky volných bytů k 20.3.2013 v domech dotčených usnesením ZMČ Praha 10 ze dne 25.8.2012, 24.9.2012 a 5.11.2012

adresa	vel. bytu	celková plocha	podlaží	č. bytu	adresa	vel. bytu	celková plocha	podlaží	č. bytu	adresa	vel. bytu	celková plocha	podlaží	č. bytu
28.pluku 583/47	1+0	32,2	3	11	Na Spojce 731/1	1+1	46,1	1	4	Ruská 460/18	1+1	58,0	4,0	11
28.pluku 583/47	1+1	46,9	4	18	Na Spojce 731/1	1+1	61,1	2	12	Ruská 568/34	1+1	45,1	3	7
28.pluku 583/47	1+1	47,2	3	13	Na Spojce 731/1	1+1	41,6	3	20	V Olšínách 1069/15	1+0	28,80	1	4
28.pluku 583/47	1+1	50,3	3	12	Nad Olšinami 2462/11	2+1	55,60	3	8	Brtnická 1034/8	1+0	27,8	2	7
Běloerkevská 584/25	2+1	61,38	1	1	Nad Primaskou 444/49	3+1	69,40	3	5	Sevastopolská 337/11	1+1	38,5	2	7
Běloerkevská 584/25	2+1	63,2	3	11	Norská 570/7	1+1	43,5	4	13	Jerevanská 723/6	3+1	70,28	7	13
Běloerkevská 1302/28	2+1	55,88	3	7	Norská 1253/4	2+1	65,6	6	22	Jerevanská 723/6	3+1	70,3	4	8
Běloerkevská 1302/28	1+0	22,55	1	1	Nučická 1830/38	2+1	64,0	4	9					
Běloerkevská 1303/30	2+1	55,09	7	23	Nučická 1830/38	3+1	75,1	4	8					
Běloerkevská 1303/30	1+0	20,00	1	2	Nučická 1831/40	1+1	40,3	2	3					
Bulharská 619/8	1+1	46,15	4	9	Oblouková 758/19	1+1	68,9	2	4					
Bulharská 734/28	1+1	51,27	4	9	Průběžná 1827/65	2+1	58,2	3	5					
Bulharská 715/39	2+1	93,4	4	10	Ruská 460/18	2+1	64,0	3	9					
Bulharská 719/31	2+1	72,6	1	1	Ruská 460/18	2+1	70,0	2	4					
Brtnická 1034/8	1+0	30,60	2	1	Ruská 568/34	1+1	42,0	4	10					
Černokostelecká 918/16	1+1	48,00	3	13	Ruská 568/34	2+1	71,7	5	17					
Černokostelecká 918/16	1+1	49,28	1	6	Ruská 705/70	2+1	74,2	2	5					
Černokostelecká 918/16	1+1	48,30	-1	2	Ruská 705/70	2+1	78,1	1	2					
Černomořská 371/16	1+1	32,6	2	3	Ruská 705/70	2+1	82,2	2	6					
Černomořská 371/16	1+1	38,7	2	4	Ruská 710/80	2+1	67,8	0	3					
Černomořská 371/16	2+1	56,4	1	2	Ruská 711/82	2+1	70,7	1	3					
Elektrárnská 92/10	1+1	91,7	1	1	Ruská 711/82	2+1	71,6	-1	2					
Francouzská 465/64	1+1	35,6	1	2	Ruská 711/82	1+1	54,5	-1	1					
Holandská 359/34	1+1	43,2	4	6	Ruská 1230/154	1+1	60,30	2	1					
Holandská 755/19	1+1	45,4	2	4	Ruská 1230/154	1+1	44,9	3	6					
Holandská 1008/13	1+1	49,1	5	28	Rybalkova 186/33	3+1	78,35	3	6					
Holandská 1008/13	1+0	31,3	5	32	Rybalkova 186/33	1+1	26,0	2	5					
Holandská 1050/48	1+1	49,5	4	16	Rybalkova 706/5	2+1	61,3	2	8					
Holandská 1050/48	3+kk	74,5	4	13	Saratovská 517/19	1+0	28,0	1	3					
Holandská 1050/48	1+1	53,4	1	5	Saratovská 838/27	1+1	59,6	2	4					
Charčovská 428/21	1+1	45,8	2	3	Saratovská 838/27	1+1	49,60	2	8					
Chorvatská 1398/15	1+1	50,5	3	6	Saratovská 838/27	1+0	34,60	3	12					
Jerevanská 702/8	3+1	71,17	4	6	Sevastopolská 337/11	1+1	41,0	2	4					
Jerevanská 702/8	3+1	68,2	5	9	Sevastopolská 337/11	1+0	24,0	5	12					
Jerevanská 723/6	2+1	56,9	1	2	Sevastopolská 337/11	1+1	30,5	1	3					
Jerevanská 723/6	3+1	71,1	4	7	Sevastopolská 337/11	2+1	42,5	2	6					
Kodaňská 444/11	3+1	118,7	1	1	Sevastopolská 337/11	1+0	21,5	4	11					
Kodaňská 61/43	2+1	78,2	4	6	Slovinská 765/15	1+1	56,0	1	3					
Kodaňská 61/43	2+1	38,3	4	11	Slovinská 765/15	1+1	58,3	4	19					
Kodaňská 61/43	2+1	77,3	4	10	Slovinská 995/18	1+1	64,2	3	11					
Kodaňská 61/45b	1+1	49,1	5	8	Slovinská 995/18	1+1	51,3	4	13					
Kodaňská 61/45b	1+1	45,3	3	9	Slovinská 995/18	1+1	59,1	3	9					
Konopiňská 1059/15	1+1	59,5	4	7	Slovinská 994/25	1+1	41,4	5	12					
Korunní 970/72	1+1	42,8	1	3	Slovinská 994/25	1+1	50,0	3	7					
Kralická 832/12	2+1	59,60	1	1	Smolenská 42/29	1+1	91,0	7	30					
Krátká 686/16	1+0	29,50	3	7	U Roháčových kasáren 479/24	3+1	73,5	3	7					
Krátká 686/16	1+0	29,50	3	7	U Vršov. nádraží 159/12	1+1	58,0	1	3					
Kubánská nám. 1292/24	2+1	66,2	5	12	V Olšínách 878/8	1+1	56,1	2	6					
Limuzská 1012/6	1+0	30,29	4	8	V Olšínách 1069/15	1+0	32,90	1	3					
Mínská 773/8	1+1	59,6	2	14	V Olšínách 1069/15	1+0	31,00	4	13					
Mínská 773/8	2+1	83,5	5	25	Vladivostocká 1294/17	3+1	81,8	4	11					
Mínská 776/2	2+1	79,8	4	7	Voděradská 390/11	1+1	61,6	1	1					
Mínská 776/2	3+1	116,1	5	10	Voděradská 391/9	1+0	36,7	2	8					
Mínská 775/4	1+1	49,3	-1	3	Voroněžská 373/13	1+1	47,0	3	14					
Mínská 775/4	2+1	74,2	2	13	Vršovická 776/39	2+1	76,4	3	5					
Mínská 775/4	1+1	48,4	-1	3	Vršovická 776/39	1+1	62,46	4	8					
Moskevská 95/45	1+0	26,0	4	12	Vršovická 800/47	1+1	46,5	2	8					
Moskevská 95/45	1+0	28,4	4	14	Vršovická 776/41	1+0	46,72	4	13					
Moskevská 95/45	1+0	23,4	4	13	Záběhlická 1728/75	1+0	24,8	2	10					
Moskevská 667/68	1+1	48,3	5	26	Záběhlická 1728/75	1+1	52,8	3	23					
Moskevská 697/72	2+1	105,0	3	11	Záběhlická 1749/39	1+0	21,4	3	9					
Moskevská 697/72	1+1	70,5	5	15	Záběhlická 1749/39	1+0	21,4	1	2					
Moskevská 697/72	1+1	95,4	6	20	Záběhlická 1749/39	1+1	39,7	3	15					
Moskevská 697/72	2+1	80,6	4	13	Záběhlická 1749/39	1+0	27,8	2	5					
Moskevská 696/70	2+1	78,6	4	13	Záběhlická 1915/16	1+1	45,7	2	11					
Moskevská 861/78	1+0	29,4	1	4	Záběhlická 1915/16	1+0	31,9	3	13					
Moskevská 861/78	1+1	62,8	4	12	Záběhlická 1915/16	1+0	21,5	1	2					
Mrštíkova 2450/1	1+1	59,90	2	10	Žitomířská 742/22	2+1	52,3	1	8					
Mrštíkova 2461/5	1+0	21,20	5	12	Žitomířská 742/22	1+1	45,3	1	7					
Na Louži 1309/25	1+0	38,8	1	5	Žitomířská 742/22	1+1	42,4	-1	34					
Na Louži 1309/25	2+1	76,3	4	13	Žitomířská 743/24	1+0	22,1	4	15					
Na Mláčanských 481/5	1+1	33,1	2	4	Žitomířská 742/22	1+1	47,0	5	29					
Na Mláčanských 713/11	1+1	54,6	1	7	Záběhlická 1728/75	1+1	29,3	4	15					
Na Mláčanských 713/11	1+1	46,8	-1	3	Sevastopolská 337/11	1+1	38,5	2	7					