

Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)

1 ÚČEL

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

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

- 2.1 Tento Předpis nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení ZMČ a ruší dosud platný „Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného m.č. Praha 10 ze dne 23. 9. 1999.
- 2.2 Tento Předpis se za podmínek v tomto Předpise stanovených vztahuje na veškerý majetek hl.m.Prahy svěřený MČ.
- 2.3 Tento Předpis se vztahuje na prodej bytů, o jejichž prodeji rozhodlo ZMČ.
- 2.4 Při výběru domů, ohledně nichž bude rozhodováno, zda se v nich nacházející byty prodají dle tohoto Předpisu, se bude vycházet ze „Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu“ sestavený z žádostí řádně podaných podatelnou ÚMČ v období od 1. 1. 1993 do 22. 11. 2001. Řádně podanou žádostí se rozumí žádost o odkoupení domu, která je vlastnoručně podepsána oprávněnými nájemci bytů užívajícími nejméně 51 % podlahové plochy všech bytů v předmětném domě a opatřená příslušným příjmovým razítkem podatelny ÚMČ s datem ve výše uvedeném období. Dne 20. 4. 2007 bylo ukončeno zařazování řádně podaných žádostí v období od 1. 1. 1993 do 22. 11. 2001 na podatelnu ÚMČ, avšak dosud nezařazených, do Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu“.
- 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

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.

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 svislé 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 na dobu neurčitou 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 na dobu neurčitou 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 privatizace domovního fondu městské části Praha 10
- půdní prostory společné části budovy** (zpravidla v podkroví sedlové střechy), které jsou vhodné k vestavbě jednotek
- půdní vestavba** výstavba nové jednotky nebo jednotek v půdních prostorech budovy

uchazeč	právnícká nebo fyzická osoba, která podala v souladu s ustanovením čl.6 Předpisu nabídku v rámci výběrového řízení na výstavbu jednotky nebo jednotek formou půdní vestavby,
stavebník	vítězný účastník výběrového řízení na výstavbu jednotky nebo jednotek formou půdní vestavby, se kterým budou uzavřeny v souladu s čl. 6 Předpisu příslušné smlouvy a který bude realizovat půdní vestavbu
povodňový byt	byt, ke kterému v rámci solidarity s oblastmi postiženými katastrofálními povodněmi v srpnu 2002 poskytla městská část Praha 10 dispoziční právo pro účely ubytování jejich občanů, a to na dobu určitou
správní firma	firma, která na základě mandátní smlouvy vykonává správu bytových jednotek, jejichž prodej je předmětem úpravy tohoto 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

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

KÚ Katastrální úřad Praha - město

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

- 4.1 Tento Předpis schvaluje ZMČ.
- 4.2 Tento Předpis bude vydán jako směrnice 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 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 a byly svěřeny MČ. Nebudou-li v době uskutečnění 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 v kupní smlouvě ke koupi těchto pozemků po jejich svěřeni MČ, a to za cenu stanovenou obdobně dle čl. 5.6.3 Předpisu v době jejich prodeje. Totéž platí i pokud jde o pozemky, na které je uplatněn restituční či jiný majetkový nárok třetí osobou a které nebude možné převést v tentýž okamžik jako převáděné jednotky. Pokud konečný výsledek vyřízení takového nároku bude nepříznivý pro MČ a pozemek nebude svěřen, 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.

Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku a na pozemku funkčně souvisejícím s domem odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

5.1.4 Předmětem prodeje dle tohoto Předpisu nejsou domy, v nichž se nachází šest a méně jednotek.

5.2 Strany kupní smlouvy

5.2.1 Prodávajícím je MČ.

5.2.2 Možným kupujícím je oprávněný nájemce jednotky, a to bytu. Oprávněným nájemcem bytu je osoba, která má byt v nájmu na dobu neurčitou, a to na základě platné nájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu (např. tzv. dekret na byt). Pokud má nájemce bytu uzavřenu nájemní smlouvu na dobu určitou, bude s ním uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou za předpokladu, že nemá žádných nedoplatků vůči MČ ani neporušuje své povinnosti z nájmu a nejedná se o povodňový 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 prodeje jednotky jsou vyloučeny tyto osoby:

- a) právnické osoby vyjma bodu 5.9 Předpisu;
- 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 jednotek, 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 jednotek, pokud soud pravomocným rozhodnutím nepřivolí k výpovědi z nájmu bytu. Nájemci uvedení v čl. 5.2.3 písm. g) Předpisu budou zařazeni do prodeje jednotek, pokud soud pravomocným rozhodnutím určí, že výpověď je neplatná.

5.2.5 Pokud nebude zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem jednotky, je MČ oprávněna nezařadit předmětnou jednotku 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 jednotku do prodeje, pokud jí bude pravomocným soudním rozhodnutím nebo jiným průkazným způsobem prokázáno, kdo je oprávněným nájemcem jednotky.

- 5.2.6 Nájemcům bytových jednotek, určených k privatizaci, budou nejpozději do 30.9.2007 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 31.10.2007 uhrazen, budou tito nájemci z prodeje jednotky vyloučeni dle čl. 5.2.3 odst. c) Předpisu.
- Nájemcům, jejichž dluh k 31. 10. 2007 nepřevyšoval částku jedné měsíční platby nájemného a plateb za služby (ve výši platné k 31. 10. 2007) příslušného nájemce jsou povinni dluh uhradit do dne podpisu kupní smlouvy a tuto skutečnost prokázat MČ dle čl. 5.3.15 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 § 706, § 707 nebo § 708 občanského zákoníku, a v evidenci správní firmy byl ke dni 31.10.2007 u bytové jednotky veden dluh, převyšující částku jedné měsíční platby nájemného a plateb za služby (ve výši platné k 31. 10. 2007), 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.**

5.3 Postup při prodeji jednotek

- 5.3.1 ZMČ schválí záměr rozdělení vybraných domů na jednotky a přípravu záměru na prodej jednotek.
- 5.3.2 Nájemci bytů v budovách, u nichž byl prodej po jednotkách doporučen RMČ, obdrží od MČ výzvu k zaslání žádostí o koupi bytů. Po doručení žádostí od nájemců, jejichž byty dle údajů MČ představují nadpoloviční většinu podlahové plochy v domě, přistoupí MČ k přípravě prohlášení vlastníka budovy. Pokud do 6 měsíců od doručení výzvy nezašlou oprávnění nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě žádost o odkoupení bytů, bude dům vyřazen ze „Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu“.
- 5.3.3 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.
- 5.3.4 Po vypracování prohlášení vlastníka budovy bude podán návrh na vklad tohoto prohlášení na KÚ.
- 5.3.5 Po vyhotovení prohlášení vlastníka odsouhlasí RMČ návrh na prodej jednotek a 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. ZMČ schválí prodej konkrétních jednotek.
- 5.3.6 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 smluv o převodu bytové jednotky (verze jednorázové úhrady kupní ceny a verze využití úvěru od společnosti Raiffeisenbank a.s.). 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 nepodepíše smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky, kterou na základě nájemní smlouvy užívají a nedoručí ji MČ.

- 5.3.7 Nabídky budou zaslány do vlastních rukou oprávněným nájemcům jednotky či jinak těmto nájemcům prokazatelně doručeny.
- 5.3.8 V případě, že se nepodaří nabídku nájemci prokazatelně doručit, přistoupí MČ k novému zaslání nabídky.
- 5.3.9 Den po dni, ve kterém byla nabídka doručena oprávněnému nájemci, který nabídku převzal, počne nájemci běžet šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky.
- 5.3.10 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 smluv o převodu vlastnictví bytové jednotky o vyznačené údaje (není třeba ji však podepisovat) a doručí akceptaci nabídky převodu bytové jednotky a 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.
- 5.3.11 V případě, že oprávněný nájemce bytu, který prokazatelně převzal nabídku, tuto nabídku v šestiměsíční lhůtě nepřijme, postupuje se dle ustanovení 5.5.1 a násl. Předpisu.
- 5.3.12 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 smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky v příslušném počtu stejnopisů a k úhradě kupní ceny za převáděnou jednotku a 500,- Kč za kolkovou známku. 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 5.5.1. a násl. Předpisu.
- 5.3.13 V případě, že nájemci užívající nejméně 51% podlahové plochy všech bytů v příslušném domě nepodepíše 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, smlouvy o převodu bytové jednotky nenabudou účinnosti, a to z důvodu odkládací podmínky zakotvené ve smlouvách o převodu bytové jednotky. Poté se postupuje dle ustanovení 5.5.1 a násl. Předpisu.
- 5.3.14 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 privatizaci bytu nájemcem a nové nabídky novému nájemci. Bude-li dohoda o výměně bytu předložena nebo přechod nájmu bytu z důvodu opuštění společné domácnosti uplatněn u MČ po 5. 12. 2007, bude předložení nabídky na koupi bytu novému nájemci odloženo k pozdějšímu termínu, který bude stanoven rozhodnutím ZMČ Praha 10, a to zejména hromadně.
- 5.3.15 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) ne starší 7dnů přede dnem podpisu kupní smlouvy nájemcem.

5.4 Další postup po uzavření kupní smlouvy

- 5.4.1 Po 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 společně s návrhy na vklad vlastnického práva k ostatním převáděným jednotkám v příslušném domě dle čl. 5.3.12. a 5.3.13. MČ Praha 10 je oprávněna podat návrh na vklad vlastnického ze smlouvy o převodu jednotky na KÚ i dříve, dojde-li k úplnému uhrazení kupní ceny všemi oprávněnými nájemci jednotek 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 Poté, co MČ obdrží smlouvu s vyznačeným povolením vkladu práv do katastru nemovitostí, zajistí MČ neprodleně protokolární předání jednotky novému vlastníku, a to prostřednictvím správce budovy. Při předání jednotky předá MČ novému vlastníku dostupnou dokumentaci k jednotce a seznámí nového vlastníka s platnými revizními zprávami k vyhrazeným technickým zařízením domu (rozvody elektro, plynu, hromosvod, výtah, aj.)
- 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. Společenství vlastníků zároveň rozhodne o další správě domu. Zvoleným orgánům společenství předá stávající správce dostupnou dokumentaci ke společným částem domu a platné revizní zprávy vztahující se ke společným částem domu. Náklady spojené s prvním shromážděním vlastníků nese shromáždění vlastníků.

5.5 Postup v případě nepřijetí nabídky převodu bytu nájemcem

- 5.5.1 V případě, že oprávněný nájemce nepřijme nabídku k převodu bytu dle čl. 5.3.6 a čl. 5.3.7 Předpisu ve lhůtě dle čl. 5.3.9 Předpisu, počne den po uplynutí šestiměsíční lhůty dle čl. 5.3.9 Předpisu běžet lhůta v délce 2 let, během které MČ nebude činit žádné úkony směřující k převodu bytu.
- 5.5.2 Po uplynutí lhůty podle bodu 5.5.1 Předpisu učiní MČ oprávněnému nájemci další nabídku převodu bytu, a to způsobem uvedeným v čl. 5.3.6 a 5.3.7 Předpisu. Oprávněný nájemce může tuto nabídku přijmout postupem dle 5.3.10 Předpisu.
- 5.5.3 Oprávněný nájemce nabídku dle čl. 5.5.2 Předpisu může přijmout ve lhůtě 2 let ode dne, kdy mu byla nabídka prokazatelně doručena a kdy ji převzal.
- 5.5.4 V případě, že oprávněný nájemce nepřijme nabídku převodu bytu dle čl. 5.3.6 a 5.3.7 Předpisu a nepřijme nabídku dle čl. 5.5.2 Předpisu nebo tuto nabídku odmítne, je MČ oprávněna převést byt na třetí osobu, a to za podmínek stanovených orgány MČ.

5.6 Cena bytu

- 5.6.1 Cena převáděného bytu včetně podílu na společných částech domu a podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím s domem bude stanovena na základě znaleckého posudku na prodávaný dům, jehož zpracování zajistí MČ. Ocenění domů bude MČ zadávat ke dni schválení tohoto Předpisu ZMČ.
- 5.6.2 Cena za m² podlahové plochy bytu bude určena podílem celkové kupní ceny za dům, stanovené na základě znaleckého posudku jako ceny obvyklé, a součtu výměry podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v domě. Do výměry podlahové

plochy bytu se započítává 30% výměry podlahové plochy balkonů a teras, které jsou určeny k užívání výlučně s konkrétním bytem.

Cena za m² podlahové plochy bytu postaveného formou družstevní nástavby bude určena ve výši 5 % z ceny dle výpočtu, uvedeného v předchozím odstavci tohoto bodu. K takto určené ceně bytu se připočte podíl na pozemku zastavěném, případně souvisejícím. 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.

- 5.6.3 Při stanovení ceny zastavěných pozemků znaleckým posudkem se bude postupovat dle příslušných platných právních předpisů upravujících oceňování majetku. (Při přijetí Předpisu se jedná o vyhlášku MF č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.) U pozemků funkčně souvisejících je cena stanovena na 250 Kč/m². Co je funkčně související pozemek určí MČ.
- 5.6.4 V případě prodeje bytu třetím osobám dle čl. 5.5.4 Předpisu bude byt prodán formou výběrového řízení, jehož podmínky schválí ZMČ.

5.7 Platební a jiné smluvní podmínky

- 5.7.1 Oprávnění nájemci, kteří přijali nabídku MČ, jsou povinni zaplatit celou kupní cenu do jednoho měsíce od výzvy k zaplacení kupní ceny dle čl. 5.3.12. Předpisu.
- 5.7.2 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.
- 5.7.3 V případě, že oprávněný nájemce neuhradí celou kupní cenu dle bodu 5.7.1 Předpisu, má MČ právo od smlouvy odstoupit.

5.8 Volné jednotky, úkryty CO a tepelné zdroje

- 5.8.1 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.
- 5.8.2 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.
- 5.8.3 Jednotky v domech, ve kterých se nacházejí úkryty a případně jiná zařízení civilní obrany, lze prodat jen s předchozím písemným souhlasem MHMP.
- 5.8.4 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.

5.9 Nebytové prostory

- 5.9.1 Nebytové prostory v domech, u nichž ZMČ schválí záměr na rozdělení na jednotky a přípravu záměru na prodej jednotek, budou prodávány formou výběrového řízení, jehož podmínky schválí ZMČ s tím, že si MČ vyhrazuje ponechat některé nebytové prostory ve svém majetku.

5.10 Příslušná komise RMČ

5.10.1 RMČ ve spolupráci s příslušnou komisí doporučí ZMČ prodej budov (domu) po jednotkách. Příslušná komise bude postupovat dle ustanovení tohoto Prováděcího předpisu a v souladu s jednacím řádem této komise.

5.11 VÝSTAVBA JEDNOTEK FORMOU PŮDNÍ VESTAVBY

5.11.1 Výběrové řízení na výstavbu jednotek formou půdní vestavby

5.11.1.1 Výstavba jednotek formou půdní vestavby se provede na základě výběrového řízení.

5.11.1.2 Výběrové řízení vyhláší RMČ. Podmínky výběrového řízení schvaluje RMČ. Součástí podmínek bude vždy požadavek na uchazeče, aby předložil studii předpokládané realizace půdní vestavby s uvedením dispozičního řešení a nákladů a doložil schopnost uhradit veškeré náklady předmětné vestavby.

5.11.1.3 Cenová nabídka bude uchazečem uvedena v Kč za m² půdního prostoru. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než 3 000 Kč za m² půdního prostoru. V cenové nabídce je zahrnuta cena poměrné části společných prostor domu a poměrné části pozemků zastavěných a souvisejících.

5.11.1.4 Hodnocení podaných nabídek provede v souladu s podmínkami výběrového řízení komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.

5.11.1.5 RMČ provede výběr nejvhodnější nabídky a předloží ZMČ návrh na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě s vítězným uchazečem.

5.11.2 Smluvní vztah – obecná ustanovení

5.11.2.1 Předmětem výstavby jsou jednotky vzniklé formou půdní vestavby, realizované stavebníkem na základě smlouvy o výstavbě.

5.11.2.2 Jednotky, které budou předmětem výstavby, vzniknou vestavbou v půdním prostoru nebo jeho části, kterou bude realizovat stavebník na vlastní náklady za podmínek stanovených výběrovým řízením, svou nabídkou, smlouvou o výstavbě a příslušným stavebním povolením.

5.11.2.3 Se stavebníkem bude za podmínek stanovených čl. 5.11.3 Předpisu a výběrovým řízením uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě.

5.11.2.4 Po zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, kterou zajistí v souladu s podmínkami výběrového řízení a svou nabídkou na vlastní náklady stavebník, bude se stavebníkem za podmínek stanovených Předpisem uzavřena smlouva o výstavbě.

5.11.3 Smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě

5.11.3.1 Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě bude závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o výstavbě, jejímž předmětem bude výstavba jednotek v půdním prostoru plně na náklady stavebníka.

- 5.11.3.2 Podmínkou pro uzavření smlouvy o výstavbě bude, že stavebník uhradí před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě na účet MČ částku ve výši cenové nabídky nabídnuté ve smyslu čl. 5.11.1.3 Předpisu, řádně a včas předloží MČ projektovou dokumentaci na výstavbu jednotek zpracovanou v souladu s podmínkami výběrového řízení a jeho nabídky a splní řádně a včas všechny ostatní závazky plynoucí ze smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě.
- 5.11.3.3 Smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě bude dále upravovat podmínky užívání půdních prostor do okamžiku uzavření smlouvy o výstavbě.

5.11.4 Smlouva o výstavbě

- 5.11.4.1 Smlouva o výstavbě bude mít náležitosti stanovené zákonem o vlastnictví bytů.
- 5.11.4.2 Smlouva o výstavbě bude kromě náležitostí dle čl. 5.11.4.1 Předpisu obsahovat zejména podrobný popis postupu a rozsahu realizace výstavby, ustanovení o financování veškerých stavebních nákladů výstavby stavebníkem, bez jakýchkoliv příspěvků MČ a ustanovení upravující sankce vůči stavebníkovi pro případ nesplnění jeho povinností ze smlouvy vyplývajících. V případě, že má MČ projektovou dokumentaci již k dispozici, bude stavebník povinen uhradit MČ náklady na její pořízení.

5.11.5 Prodej jednotek v domech s půdními prostory

- 5.11.5.1 K rozdělení budovy s půdními prostory dojde zápisem jednotek do KN na základě smlouvy o výstavbě specifikované čl. 5.11.4 Předpisu, pokud budova již nebyla rozdělena na jednotky prohlášením vlastníka.

Tato novela Předpisu byla schválena usnesením ZMČ č. 11/29/2008 dne 4.12. 2008