

**Zásady**  
**pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k**  
**prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního**  
**fondu svěřeného městské části Praha 10**  
**(prodej jednotek)**

## 1. Základní ustanovení

- 1.1. Tyto Zásady stanoví podmínky a postup při prodeji nebytových jednotek ve vlastnictví hl.m.Prahy, a které jsou svěřeny MČ do vlastnictví fyzických a právnických osob .
- 1.2. Tyto Zásady se vztahují na prodej nebytových jednotek, o kterém za podmínek těmito Zásadami stanovených rozhodne ZMČ.
- 1.3. Tyto Zásady vycházejí zejména ze zákona o hlavním městě Praze, Statutu hl.m. Prahy, ZNP a ZVB.

## 2. Pojmy a zkratky

**nebytová jednotka** nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka

**zastavěný pozemek** pozemek zastavěný domem, který byl schválen k prodeji Předpisem a v němž se nachází nebytový prostor, specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje předmětného domu,

**pozemek funkčně související s domem** pozemek, který s domem, který byl schválen k prodeji Předpisem a v němž se nachází nebytový prostor, funkčně souvisí zejména tím, že je užíván převážně nájemci předmětného domu, resp. vlastníky bytových jednotek, jimiž je dům tvořen, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví domu nemá pro MČ význam, a který je specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje předmětného domu; za pozemek funkčně související s domem se v ustanoveních těchto Zásad považuje též takový spoluvlastnický podíl na pozemku, který naplňuje výše uvedená kritéria,

**oprávněný nájemce** právnická nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor , nebyla mu dána výpověď z nájmu nebytového a není proti ní veden soudní spor o vyklizení nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ,

**minimální cena nebytové jednotky** cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zásadami o hospodaření s nebytovými prostorami, přičemž tato cena musí

být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zajištěného MČ, v případě, že je nebytová jednotka pronajata v zájmu obce bude minimální cena dané nebytové jednotky stanovena ve výši desetinásobku sníženého nájemného,

**den doručení** za den doručení je pro účely těchto Zásad též považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme,

**cenová nabídka** výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky,

**kupující** vítězný uchazeč (právnická nebo fyzická osoba) v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky nebo oprávněný nájemce nebytové jednotky,

**prodávající** MČ,

**Zásady** Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)

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

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

**ZNP** 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

**ZVB** Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

**MČ** městská část Praha 10

**ÚMČ** Úřad městské části Praha 10

**ZMČ** Zastupitelstvo městské části Praha 10

**RMČ** Rada městské části Praha 10

**HMP** hlavní město Praha

**OMP** odbor majetkoprávní ÚMČ

**KÚ** Katastrální úřad pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha

### 3. Prodej nebytových jednotek formou výběrového řízení

#### 3.1. Předmět prodeje

3.1.1. Předmětem prodeje je nebytová jednotka včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, a včetně stejného podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka" popř. "nebytová jednotka").

#### 3.2. Postup před vyhlášením výběrového řízení

3.2.1. ZMČ schválí záměr prodeje konkrétní nebytové jednotky formou výběrového řízení.

- 3.2.2. Oprávněný nájemce bude písemně informován o záměru prodeje nebytové jednotky, o postupu a podmínkách jejího prodeje a o výši minimální ceny nebytové jednotky. Písemná informace se považuje za doručenou (uskutečněnou) dnem doručení ve smyslu čl. 2.

### **3.3. Výběrové řízení na prodej nebytové jednotky**

- 3.3.1. Prodej bude realizován na základě výsledků výběrového řízení.
- 3.3.2. Výběrové řízení vyhlašuje RMČ na základě schváleného záměru ve smyslu bodu 3.2.1. Zásad. Podmínky výběrového řízení schvaluje RMČ. V odůvodněných případech může RMČ rozhodnout o omezení způsobu využití příslušné nebytové jednotky po jejím prodeji k přesně vymezenému účelu. Součástí podmínek bude vždy požadavek na uchazeče, aby doložil schopnost uhradit nabídnutou kupní cenu a složil soutěžní jistotu ve výši 10% odhadní ceny nebytové jednotky. Podmínky pro použití soutěžní jistoty a její případné propadnutí stanoví podmínky výběrového řízení. Součástí podmínek dále vždy bude upozornění uchazečů, že nebytová jednotka je užívána oprávněným nájemcem a že před prodejem nebytové jednotky vítěznému uchazeči, bude za podmínek těmito Zásadami stanovených nabídnut prodej nebytové jednotky oprávněnému nájemci.
- 3.3.3. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než v souladu se těmito Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou se nepřihlíží, tím není dotčeno ustanovení zásady uvedené v bodu 3.3.4 .
- 3.3.4. V odůvodněných případech, zejména s ohledem na špatný technický stav nebo umístění nebytové jednotky, může ZMČ rozhodnout, že minimální cena nebytové jednotky v rámci výběrového řízení nebude stanovena. O tom, že minimální cena nebytové jednotky v rámci výběrového řízení nebude stanovena, může rozhodnout RMČ rovněž v případě opakovaného výběrového řízení na prodej nebytové jednotky ve smyslu ustanovení bodu 3.3.7 Zásad.
- 3.3.5. Hodnocení podaných nabídek provede komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Jediným kritériem hodnocení bude výše nabídnuté kupní ceny. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.
- 3.3.6. RMČ schválí výběr nejvhodnější nabídky.
- 3.3.7. V případě, že v rámci výběrového řízení nebude podána žádná nabídka bude na prodej nebytové jednotky, bude vypsáno opakované výběrové řízení dle ustanovení tohoto článku Zásad nebo bude při prodeji nebytové jednotky postupováno v souladu s ustanovením čl. 4 Zásad. Rozhodnutí v takovém případě přísluší RMČ.

### **3.4. Další postup při prodeji nebytové jednotky**

- 3.4.1. Po schválení nejvhodnější nabídky bude oprávněný nájemce nebytové jednotky

informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a o výši cenové nabídky vítězného uchazeče.

- 3.4.2. Zároveň s informací ve smyslu bodu 3.4.1. Zásad bude oprávněný nájemce vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy, předložil MČ podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče.
- 3.4.3. V případě, že oprávněný nájemce předloží MČ Praha 10 ve lhůtě stanovené v bodě 3.4.2. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, bude ZMČ předložen ke schválení prodej nebytové jednotky oprávněnému nájemci.
- 3.4.4. V případě, že oprávněný nájemce za podmínek těmito Zásadami stanovených nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 3.4.2. těchto Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, bude ZMČ předložen ke schválení prodej nebytové jednotky vítěznému uchazeči v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky.

### **3.5. Zvláštní ustanovení pro prodej více nebytových jednotek stejného účelu využití v rámci jednoho výběrového řízení**

- 3.5.1. V odůvodněných případech může ZMČ rozhodnout, že více nebytových jednotek stejného účelu využití bude prodáno v rámci jednoho výběrového řízení. Ustanovení tohoto článku se v takovém případě použijí analogicky s výjimkou ustanovení stanovených body 3.4.1., 3.4.2. a 3.4.3.

## **4. Prodej nebytových jednotek jejich oprávněným nájemcům nebytových jednotek**

### **4.1. Předmět prodeje**

- 4.1.1. Předmětem prodeje je nebytová jednotka včetně odpovídajícího podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím.

### **4.2. Postup před předložením nabídky prodeje nebytové jednotky oprávněnému nájemci**

- 4.2.1. ZMČ schválí záměr prodeje konkrétní nebytové jednotky formou prodeje oprávněnému nájemci nebytové jednotky.

### **4.3. Předložení nabídky prodeje nebytové jednotky oprávněnému nájemci**

- 4.3.1. Oprávněný nájemce nebytové jednotky bude písemně vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů

ode dne doručení této výzvy, předložil MČ podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky.

- 4.3.2. V případě, že oprávněný nájemce nebytové jednotky předloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 4.3.1. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky, bude ZMČ předložen ke schválení prodej nebytové jednotky oprávněnému nájemci nebytové jednotky.

#### **4.4. Postup v případě nepřijetí nabídky oprávněným nájemcem**

- 4.4.1. V případě, že oprávněný nájemce nebytové jednotky nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 4.3.1. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky, bude při prodeji nebytové jednotky postupováno v souladu s ustanovením čl. 5 Zásad.

### **5. Prodej nebytových jednotek členům společenství vlastníků jednotek v daném domě**

#### **5.1. Postup před předložením nabídky prodeje nebytové jednotky členům společenství vlastníků jednotek v daném domě**

- 5.1.1. V odůvodněných případech, zejména s ohledem na špatný technický stav, umístění nebytové jednotky nebo pokud se jedná o dlouhodobě neobsazenou nebytovou jednotku, může ZMČ rozhodnout o prodeji nebytové jednotky členům společenství vlastníků jednotek v daném domě. Rovněž v případě, že oprávněný nájemce nebytové jednotky nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 4.3.1. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, může RMČ rozhodnout o prodeji nebytové jednotky členům společenství vlastníků jednotek v daném domě.

#### **5.2. Předložení nabídky prodeje nebytové jednotky členům společenství vlastníků jednotek v daném domě**

- 5.2.1. Jednotliví členové společenství vlastníků jednotek v daném domě budou písemně vyzváni, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy, předložili MČ podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jim bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce za symbolickou cenu 1,- Kč.
- 5.2.2. V případě, že jeden a více členů společenství vlastníků jednotek v daném domě předloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 5.2.1. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jim byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za symbolickou cenu 1,-Kč, bude ZMČ předložen ke schválení prodej nebytové jednotky těmto členům společenství vlastníků jednotek v daném domě.

## **6. Další postup po uzavření kupní smlouvy**

- 6.1. Po schválení prodeje ze strany ZMČ a po zaplacení kupní ceny bude kupní smlouva předložena orgánům HMP k povinnému potvrzení souladu náležitostí, předkládaných se smlouvou jako přílohy k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6.2. Po obdržení souhlasného stanoviska orgánů HMP podá MČ do třiceti dnů návrh na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy na KÚ.
- 6.3. Poté, co MČ obdrží kupní smlouvu s vyznačeným povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zajistí MČ protokolární předání nebytové jednotky novému vlastníkovi, a to prostřednictvím správce budovy. Při předání nebytové jednotky předá MČ novému vlastníkovi dostupnou dokumentaci k nebytové jednotce.

## **7. Platební a jiné smluvní podmínky**

- 7.1. Kupující je povinen složit prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši celé kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy, a to na základě písemné výzvy k úhradě.

## **8. Závěrečné ustavení**

- 8.1. Nebytové jednotky užívané na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě se stanou předmětem prodeje dle těchto Zásad až v okamžiku splnění všech povinností vyplývajících z příslušné smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a smlouvy o provedení stavebních úprav.