



Městská
část
Praha 10

Úřad městské části Praha 10

list č. 1/6
vydání: 1

Dokumentace QMS

QI 63-01-24

Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
zpracoval	ved. OMP	Mgr. David Ekstein	28.6.2012	Ekstein, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	28.6.2012	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	Ing. Martin Slavík	28.6.2012	Slavík, v.r.

Obsah

Změnový/revizní list	3
Záznam o seznámení	4
1 ÚČEL	5
2 PLATNOST A PŮSOBNOST	5
3 POJMY A ZKRATKY	5
4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST	5
5 POPIS	6
6 ZÁZNAMY	6
7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE A ODKAZY	6
7.1 Dokumentace QMS	6
7.2 Dokumentace ostatní	6
8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	7
9 PŘÍLOHY	7

Změnový/revizní list

**„PROVÁDĚCÍ PŘEDPIS PRO PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK JEJICH
 OPRAVNĚNÝM NÁJEMCŮM“**

list č.	revize č.	změna č.	popis změny/revize	datum	provedl	podpis
Celý dokument vč. Přílohy č. 1		1	Změna písma dle Grafického manuálu; textové úpravy; aktualizace legislativních předpisů; aktualizace obsahu	7.11.2018	MK	Neklan, v.r.
List 5,6/7		2	Oddíl 4. – doplněna matice odpovědnosti; aktualizace obsahu	28.11.2018	MK	Neklan, v.r.

QF 42-02/01

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 Praha 10, do vlastnictví fyzických osob – oprávněných nájemců bytových jednotek.

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

- 2.1 Tento Předpis nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení ZMČ Praha 10.
- 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 bylo rozhodnuto ZMČ Praha 10 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 č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, Statutu hl. m. Prahy a zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 2.6 Tento Předpis, který je součástí této instrukce jako příloha č. 1, je závazný pro úředníky MČ Praha 10, zařazené do ÚMČ Praha 10, kteří zajišťují hospodaření s majetkem hl. m. Prahy, svěřeným do správy MČ.
- 2.7 Tento Předpis byl schválen ZMČ usnesením č. 11/28/2012 ze dne 25. 6. 2012.

3 POJMY A ZKRATKY

- 3.1 Příloha č. 1, bod 3 - Pojmy a zkratky

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

4.1 Rozdělení pravomocí a odpovědností při výkonu procesů upravených v rámci tohoto předpisu je obsaženo v následující tabulce.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ			
	RMČ	ZMČ	KMN	OMP
Návrh záměru prodeje	P	O	P	P
Stanovení ceny	P	O	P	P
Oznámení vlastníkům				O, P
Schválení prodeje	P	O		P
Jednání s vlastníky				O, P
Přijetí podepsaného návrhu kupní smlouvy				O, P

Legenda		
P	Pravomoc	Pracovník/orgán, který vykonává danou aktivitu.
O	Odpovědnost	Pracovník/orgán, který nese konečnou odpovědnost za výsledek aktivity. Pracovník/orgán, který schvaluje/činí rozhodnutí.
S	Spolupráce	Pracovník/orgán, který poskytuje součinnost při realizaci aktivity, případně je konzultován před přijetím finálního rozhodnutí. Ve většině případů se jedná o experta na danou oblast.
I	Informace	Pracovník/orgán, který je informován o přijetí rozhodnutí nebo realizování aktivity.

5 POPIS

5.1 Příloha č. 1, bod 5 - Popis

6 ZÁZNAMY

Identifikace	Název	Zpracovatel	Uložení místo	doba
číslo jednotky	spis privatizované jednotky	referent	OMP	10 let

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE A ODKAZY

7.1 Dokumentace QMS

QS 42-02-01 Předkládání materiálů do RMČ
 QS 42-02-05 Předkládání materiálů do ZMČ

7.2 Dokumentace ostatní

Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění
 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Vyhláška č. 55/2000 hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud si uživatel pořídí kopii tohoto dokumentu z PC a nebude-li označena vodotiskem „**POUZE PRO INFORMACI**“, označí výtisk tímto nápisem, příp. úhlopříčným přeškrtnutím titulního listu. Takto značené kopie jsou považovány za neřízenou dokumentaci. Uživatel si musí být vědom, že dokument byl aktuální pouze v době pořízení kopie.

9 PŘÍLOHY

Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům

Příloha č. 1

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 Praha 10, do vlastnictví fyzických osob – oprávněných nájemců bytových jednotek.

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

- 2.1. Tento Předpis nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení ZMČ Praha 10.
- 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 Praha 10, o jejichž prodeji bude rozhodnuto ZMČ Praha 10 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 č. **131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, Statutu hl. m. Prahy a** zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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 Praha 10 na základě dostupných technických podkladů.

prohlášení vlastníka

prohlášení vlastníka budovy dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nebo dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, určující prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem 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 č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nebo dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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 č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nebo dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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 Praha 10 žádný význam.

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 nebo dle ustanovení §2288 a ustanovení § 2291 občanského zákoníku a osoba, která má v nájmu byt a které nebyl vypovězen nájem bytu podle § 711 odst. 2 ObčZ nebo dle ustanovení §2288 a ustanovení § 2291 občanského zákoníku 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.

ObčZ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (zrušen k 1. 1. 2014)

Občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (účinný od 1. 1. 2014)

zákon o vlastnictví bytů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (zrušen k 1. 1. 2014)

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 § 3063 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 nebo dle ustanovení §2288 a ustanovení § 2291 občanského zákoníku;
- h) nájemci, u nichž je dán důvod výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ nebo dle ustanovení §2288 a ustanovení § 2291 občanského zákoníku.

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 Předpisu. 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 občanského zákoníku.
- 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 občanského zákoníku.
- 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 občanského zákoníku.
- 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 občanského zákoníku.

- 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 po úplném zaplacení kupní ceny oprávněným nájemcem a vrácení kupní smlouvy z MHMP 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.
- 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 související 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 výlučně 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 oprávněných nájemců.

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.