

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. Zkratky

KMN	komise majetková a nebytových prostor
MČ	městská část Praha 10
OMP	odbor majetkoprávní ÚMČ Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10

2. Pojmy

cenová nabídka	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky
den doručení	den, kdy dojde ke skutečnému stavu převzetí adresátem, za den doručení je pro účely těchto Zásad též považován den, kdy adresát (příslušená právnická nebo fyzická osoba) odmítl 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 (příslušená právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme
Dům	dům, ve kterém se nachází Nebytová jednotka; v případech, kdy Dům a Zastavěný pozemek mají stejného vlastníka/vlastníky je Dům součástí Zastavěného pozemku a jedná se o jednu věc v právním smyslu
kupující	vítězný uchazeč (právnická nebo fyzická osoba) v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky nebo Oprávněný nájemce Nebytové jednotky
minimální cena Nebytové jednotky	cena stanovená znaleckým posudkem zajištěným MČ pro danou nebytovou jednotku
Jednotka (příp. „nebytová jednotka“)	Nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a který je prohlášením vlastníka vymezen jako jednotka
Oprávněný nájemce	právnická nebo fyzická osoba, která má v nájmu Nebytovou jednotku, nebyla mu dána výpověď z nájmu Nebytové jednotky a není proti ní

veden soudní spor o vyklizení Nebytové jednotky nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ

pozemek funkčně související s Domem pozemek, který s domem, který byl schválen k prodeji Předpisem, a v němž se nachází Nebytová jednotka, funkčně souvisí zejména s tím, že je užíván převážně nájemci předmětného Domu, resp. vlastníky bytových jednotek, jimiž je Dům tvořen, či tím, jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání Domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví Domu nemá pro MČ význam, a který je specifikovaným 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

prodávající	MČ
Předpis	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
úředník	úředník městské části Praha 10 zařazený do Úřadu městské části Praha 10 podílející se na výkonu správní činnosti
Smlouva	smlouva o převodu vlastnictví Nebytové jednotky, kterou bude převedeno vlastnictví k Nebytové jednotce na Oprávněného nájemce nebo na Vítězného uchazeče
Vítězný uchazeč	uchazeč výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky, jehož nabídka bude RMČ v souladu s těmito Zásadami schválena jako nejvhodnější
zaměstnanec	zaměstnanec městské části Praha 10 zařazený do Úřadu městské části Praha 10
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)
Zastavěný pozemek	pozemek zastavěný Domem, který byl schválen k prodeji Předpisem, a v němž se nachází Nebytová jednotka, specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje předmětného Domu

3. Předmět prodeje

3.1 Předmětem prodeje je Nebytová jednotka včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech Domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, včetně stejného podílu na Zastavěném pozemku (pokud je Dům součástí Zastavěného pozemku myslí se spoluvlastnickým podílem na společných částech Domu spoluvlastnický podíl na Zastavěném pozemku) a pozemku funkčně souvisejícím, náleželi k Nebytové jednotce (dále jen souhrnně též jen „jednotka“ popř. „Nebytová jednotka“).

4. Postup před vyhlášením výběrového řízení

4.1 ZMČ schválí u vybraných domů záměr prodeje jednotek.

4.2 V případě, že Nebytová jednotka je pronajata, bude Oprávněný nájemce o záměru prodeje Nebytové jednotky, o postupu a podmínkách jejího prodeje a o výši minimální ceny písemně informován. Písemná informace se považuje za doručenou (uskutečněnou) dnem doručení.

5. Výběrové řízení na prodej Nebytové jednotky

5.1 Prodej bude realizován na základě výsledků výběrového řízení.

5.2 Výběrové řízení vyhláší RMČ na základě schváleného záměru ve smyslu bodu 4.1 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, případně o zachování stávajícího účelu využití po dobu 10 let se sankcí odstoupení od smlouvy. Součástí podmínek je 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 je upozornění uchazečů, že nebytová jednotka je užívána oprávněným nájemcem a že před prodejem nebytové jednotky vítěznému uchazeči bude za podmínek těmito Zásadami stanovených nabídnout prodej nebytové jednotky oprávněnému uchazeči.

5.3 Cena nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než cena stanovená ve výběrovém řízení schváleném RMČ. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou nebude přihlédnuto. Tím není dotčeno ustanovení Zásad uvedené v bodu 5.9.

5.4 Hodnocení podaných nabídek provádí věcně příslušná komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Věcně příslušná komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.

5.5 RMČ schvaluje výběr nejvhodnější nabídky.

5.6 V případě, že v rámci výběrového řízení není podána žádná nabídka na prodej Nebytové jednotky, je vypsáno opakované výběrové řízení.

5.7 V případě, že dojde k vyhlášení minimálně tří výběrových řízení na odkup nebytových jednotek, v rámci kterých není na jednotlivé Nebytové jednotky přijata jediná přihláška, může být odkup nabídnut Oprávněnému nájemci (pokud je jednotka pronajata), a to za minimální cenu.

5.8 Pokud Oprávněný nájemce nabídku neakceptuje, nebo jednotka není pronajata, je nabídka dle bodu 5.7 učiněna SVJ.

5.9 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 5.6 těchto Zásad.

6. Prodej pronajaté Nebytové jednotky formou výběrového řízení (obálková metoda)

6.1 Nebytová jednotka je pronajata

- po doporučení nejvhodnější nabídky Komisí dle bodu 5.4 Zásad je Oprávněný nájemce Nebytové jednotky informován o výsledcích výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky a o výši cenové nabídky Vítězného uchazeče;
- zároveň s informací ve smyslu bodu 6.1 Zásad je Oprávněnému nájemci MČ zaslána Nabídka s možností dorovnat nejvyšší nabídku Vítězného uchazeče; součástí Nabídky k převodu jednotky je formulář Akceptace nabídky a text Smlouvy; lhůta pro přijetí Nabídky je 30 dní ode dne jejího doručení;
- v případě, že Oprávněný nájemce Nebytové jednotky předloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 6.1 těchto Zásad Akceptaci nabídky na převod Nebytové jednotky do vlastnictví, jež mu byla zaslána MČ a jejímž předmětem je koupě Nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky Vítězného uchazeče, ke které je přiložen text Smlouvy opatřený podpisem Oprávněného nájemce a ve které je uvedeno, že Oprávněný nájemce souhlasí s přiloženým textem Smlouvy a která je opatřena úředně ověřeným podpisem Oprávněného nájemce, je RMČ a následně ZMČ předložen ke schválení prodej Nebytové jednotky Oprávněnému nájemci Nebytové jednotky;
- v případě, že Oprávněný nájemcem Nebytové jednotky nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 6.1 těchto Zásad řádně podepsanou Akceptaci nabídky na převod Nebytové jednotky do vlastnictví, která bude splňovat podmínky podle bodu 6.1 těchto Zásad, bude ZMČ předložen ke schválení prodej Nebytové jednotky Vítěznému uchazeči v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky.

7. Prodej volné Nebytové jednotky formou výběrového řízení (elektronická aukce)

7.1 Nebytová jednotka je volná

- ZMČ schválí záměr prodeje volných nebytových jednotek;
- vyhlášení výběrového řízení formou elektronické aukce na prodej volných nebytových jednotek je v kompetenci RMČ na základě schváleného záměru ve smyslu bodu 4.1 Zásad;
- hodnocení podaných nabídek provádí věcně příslušná komise jmenovaná za tím účelem RMČ, která současně zařadí účastníky, kteří splní podmínky výběrového řízení, do druhého kola, tedy elektronické aukce;
- výběr nejvhodnějších nabídek následně schválí RMČ a poté bude návrh na prodej konkrétních volných nebytových jednotek vítězným uchazečům předložen ZMČ.

8. Zvláštní smluvní ujednání

8.1 V případě prodeje Nebytové jednotky Oprávněnému nájemci, který provedl na své náklady stavení úpravy odsouhlasené MČ, je ve Smlouvě výslovně ujednáno, že uzavřením Smlouvy jsou vyrovnány veškeré nároky Oprávněného nájemce vůči MČ jako pronajímateli z nájmu Nebytové jednotky, zejména pak z úprav a oprav Nebytové jednotky, a to i když bylo před uzavřením Smlouvy sjednáno něco jiného, a že Oprávněný nájemce nemá vůči MČ jakékoli nároky vyplývající z nájmu Nebytové jednotky a z provedených úprav či oprav Nebytové jednotky.

8.2 V případě prodeje Nebytové jednotky zatížené nájemním právem Oprávněného nájemce je ve Smlouvě s Vítězným uchazečem výslovně ujednáno, že vstupuje do všech práv a povinností MČ vyplývajících z nájmu Nebytové jednotky, zejména pak do všech povinností k úhradě nákladů na opravy či úpravy Nebytové jednotky provedené Oprávněným nájemcem či do povinností k úhradě náhrady za zhodnocení Nebytové jednotky provedené nájemcem.

8.3 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. Jejich případný prodej proběhne dle Zásad.

8.4 Výběrová řízení na odkup Nebytových jednotek jsou zveřejňována na Úřední desce MČ, v denním tisku a na realitních serverech.

Zásady byly schváleny usnesením ZMČ č. 10/44/2016 ze dne 1. 6. 2016 a tímto dnem nabývají platnosti a účinnosti.