

Zásady

pro prodej domů se šesti a méně byty a pronájem půdních prostor v domech svěřených městské části Praha 10 za účelem vestavby bytů a ateliérů

1. Základní ustanovení

- 1.1. Tyto Zásady stanoví podmínky a postup při prodeji domů se šesti a méně byty ve vlastnictví hl.m.Prahy, a které jsou svěřeny MČ do vlastnictví fyzických a právnických osob a dále podmínky a postup při pronájmu půdních prostor, které se nacházejí v domech ve vlastnictví hl.m.Prahy, a které jsou svěřeny MČ, právnickým a fyzickým osobám za účelem vestavby bytů a ateliérů na náklady nájemce.
- 1.2. Tyto Zásady se vztahují na prodej domů se šesti a méně byty, o kterém za podmínek těmito Zásadami stanovených rozhodne ZMČ a dále na pronájem půdních prostor, o kterém za podmínek těmito Zásadami stanovených rozhodne RMČ.
- 1.3. Tyto Zásady vycházejí zejména ze zákona o hlavním městě Praze, Statutu hl.m. Prahy a z ObčZ.
- 1.4. Ustanovení těchto Zásad se nepoužijí v případě, že ZMČ rozhodne o prodeji domů se šesti a méně byty akciové společnosti, jejímž jediným akcionářem bude MČ.

2. Pojmy a zkratky

zastavěný pozemek pozemek zastavěný domem se šesti a méně byty, ohraničený obvodem, specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje domu,

pozemek funkčně související s domem pozemek, který s domem se šesti a méně byty funkčně souvisí zejména tím, že je užíván převážně jeho nájemci, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje jeho lepší užívání domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví domu nemá pro MČ význam, a který je specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje domu,

oprávněný nájemce osoba, která má v nájmu byt v domě se šesti a méně byty na dobu neurčitou a nebyla jí dána výpověď z nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm. 2 ObčZ, a není proti ní veden soudní spor o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711a ObčZ, 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, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ, *jedná se legislativní zkratku vytvořenou pro potřeby Zásad*

odhadní cena cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem zajištěným MČ,

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,
právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci	obchodní společnost nebo družstvo ve smyslu částí druhé §§56 – 260 zákona č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku, v platném znění, kterou založili oprávnění nájemci a jejichž společníky nebo členy jsou všichni oprávnění nájemci, <i>výše podílu jednotlivých oprávněných nájemců v založené právnické osobě, bude odpovídat podílu užívané podlahové plochy bytu jednotlivých oprávněných nájemců bytů k celkové výměře podlahové plochy v domě, pokud se všichni oprávnění nájemci v daném domě se šesti a méně byty nedohodnou jinak, pokud se v domě se šesti a méně byty nachází pouze jeden oprávněný nájemce bytu, má tento oprávněný nájemce ve smyslu Zásad stejné postavení jako právnická osoba tvořená všemi oprávněnými nájemci</i>
cenová nabídka	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej domu se šesti a méně byty formou elektronické aukce,
kupující	právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci příslušného domu se šesti a méně byty, která za podmínek stanovených těmito Zásadami a podmínkami výběrového řízení dorovná cenovou nabídku vítězného uchazeče nebo vítězný uchazeč (právnická nebo fyzická osoba) v rámci výběrového řízení na prodej domu se šesti a méně byty,
prodávající	MČ,
půdní prostory	společné části domu, které jsou vhodné k vestavbě bytů nebo ateliérů,
byt	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení včetně součástí a příslušenství,
ateliér	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení a jsou kolaudovány jako ateliér,
uchazeč	právnická nebo fyzická osoba, která podala v souladu s těmito Zásadami nabídku v rámci výběrového řízení na prodej domu se šesti a méně byty nebo nabídku v rámci výběrového řízení na nájem půdního prostoru za účelem vestavby bytu nebo ateliéru na vlastní náklady,
nájemce	vítězný uchazeč v rámci výběrového řízení na pronájem půdních prostor, se kterým budou v souladu s těmito Zásadami a podmínkami výběrového řízení uzavřeny příslušné smluvní vztahy (smlouva o smlouvě budoucí nájemní, smlouva o provedení stavebních úprav, nájemní smlouva),
pronajímatel	MČ,

Zásady	Zásady pro prodej domů se šesti a méně byty a pro pronájem půdních prostor v domech svěřených městské části Praha 10 za účelem vestavby bytů nebo ateliérů,
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
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 domů se šesti a méně byty

3.1. Předmět prodeje

3.1.1. Předmětem prodeje je dům se šesti a méně byty včetně zastavěného pozemku a pozemku funkčně souvisejícího. *V případě, že několik domů se šesti a méně byty tvoří stavebně technický celek, tzn. že je nelze ze stavebně technického uspořádání domu a z obecných technických požadavků na výstavbu oddělit, bude příslušný stavebně technický celek ve smyslu Zásad předmětem prodeje jako jeden dům se šesti a méně byty.*

3.2. Postup před vyhlášením výběrového řízení

3.2.1. ZMČ schválí záměr prodeje konkrétního domu se šesti a méně byty.

3.2.2. Oprávnění nájemci budou písemně informováni o záměru prodeje domu se šesti a méně byty, o postupu a podmínkách jeho prodeje a o výši odhadní ceny domu se šesti a méně byty.

3.2.3. Oprávnění nájemci se stanou kupujícími při kumulativním splnění všech následujících podmínek uvedených v tomto článku:

- ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení záměru prodeje domu se šesti a méně byty, vznikne právnická osoba tvořená všemi oprávněnými nájemci,
- právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci podá v souladu se Zásadami a podmínkami výběrového řízení řádnou a úplnou nabídku na koupi domu se šesti a méně byty s výjimkou stanovenou ustanovením čl. 3.3.3. Zásad
- právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci dorovná za podmínek stanovených Zásadami a podmínkami výběrového řízení cenovou nabídku vítězného uchazeče předloženou v rámci výběrového řízení. Cenovou nabídkou vítězného uchazeče se rozumí aktuálně nejvyšší nabídka předložená v rámci výběrového řízení, v případě, že uchazeč nebo uchazeči s původně nejvyšší cenovou nabídkou z výběrového řízení odstoupí.

3.3. Výběrové řízení na prodej domu se šesti a méně byty

3.3.1. Prodej bude realizován na základě výsledků výběrového řízení.

3.3.2. Výběrové řízení nebude vyhlášeno dříve než uplyne lhůta čtyř měsíců ode dne doručení záměru prodeje domu se šesti a méně byty jeho oprávněným nájemcům ve smyslu čl. 3.2.2. Zásad.

3.3.3. Výběrové řízení vyhlašuje RMČ po schválení záměru ve smyslu čl. 3.2.1. Zásad a po uplynutí lhůty stanovené čl. 3.3.2. Zásad. Podmínky výběrového řízení schvaluje RMČ. Součástí podmínek bude vždy požadavek na uchazeče, aby doložil schopnost uhradit nabídnutou kupní cenu a složil soutěžní jistotu ve výši 10% odhadní ceny domu se šesti a méně byty. Podmínky pro použití soutěžní jistoty a její případné propadnutí stanoví podmínky výběrového řízení. Součástí podmínek dále vždy bude upozornění uchazečů, že dům se šesti a méně byty je užíván oprávněnými nájemci a že před prodejem domu se šesti a méně byty vítěznému uchazeči, bude za podmínek těmito Zásadami stanovených nabídnut prodej domu se šesti a méně byty právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci. Právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci není povinna v rámci výběrového řízení dokládat schopnost uhradit nabídnutou kupní cenu a *skládat soutěžní jistotu ve výši 10% odhadní ceny domu se šesti a méně byty.*

3.3.4. Posouzení úplnosti podaných nabídek provede komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Jediným kritériem hodnocení bude výše nabídnuté kupní ceny. Výběr nejvhodnější cenové nabídky proběhne formou elektronické aukce. Elektronické aukce se budou moci zúčastnit pouze uchazeči, kteří předloží úplnou nabídku ve smyslu čl. 3.3.3. Zásad. Cenová nabídka bude uchazeči předložena až v rámci elektronické aukce. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesmí být nižší než odhadní cena domu se šesti a méně byty. *V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci podala řádnou nabídku v souladu se Zásadami a tato nabídka nebyla vyřazena a v rámci elektronické aukce nebyla žádná cenová nabídka učiněna, bude postupováno dle ustanovení čl. 3.4.1 a 3.4.2. Zásad.*

3.3.5. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.

3.3.6. RMČ schválí výběr nejvhodnější nabídky.

3.4. Postup při prodeji domů se šesti a méně byty

3.4.1. *V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci podala řádnou nabídku v souladu se Zásadami a tato nabídka nebyla vyřazena a v rámci elektronické aukce nebyla žádná cenová nabídka učiněna, bude právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci ze strany MČ vyzvána, aby ve lhůtě do třiceti dnů ode dne doručení této výzvy, předložila MČ podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě domů se šesti a méně byty kupní cenu ve výši odhadní ceny domu se šesti a méně byty.*

- 3.4.2. *V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci předloží MČ ve lhůtě stanovené v čl. 3.4.1.. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě domu se šesti a méně byty za kupní cenu ve výši odhadní ceny domu se šesti a méně byty, bude ZMČ předložen ke schválení prodej domu se šesti a méně byty právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci.*
- 3.4.3. Po schválení nejvhodnější nabídky bude právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci informována o výsledcích výběrového řízení na prodej domu se šesti a méně byty a o výši cenové nabídky vítězného uchazeče.
- 3.4.4. V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci podala řádnou nabídku v souladu se Zásadami a tato nabídka nebyla vyřazena, bude tato právnická osoba zároveň s informací ve smyslu čl. 3.4.3.. Zásad vyzvána, aby ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení této výzvy, předložila MČ podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě domu se šesti a méně byty za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče.
- 3.4.5. V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci předloží MČ ve lhůtě stanovené v čl. 3.4.4.. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě domu se šesti a méně byty za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, bude ZMČ předložen ke schválení prodej domu se šesti a méně byty právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci.
- 3.4.6. V případě, že oprávnění nájemci za podmínek těmito Zásadami stanovených právnickou osobu nezaloží, nebo tato právnická osoba nepředloží řádnou a úplnou nabídku v souladu se Zásadami, nebo právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v čl. 3.4.4. těchto Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě domu se šesti a méně byty za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, bude ZMČ předložen ke schválení prodej domu se šesti a méně byty vítěznému uchazeči v rámci výběrového řízení na prodej domu se šesti a méně byty.

3.5. Další postup po uzavření kupní smlouvy

- 3.5.1. Po schválení prodeje ze strany ZMČ 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.
- 3.5.2. Po obdržení souhlasného stanoviska orgánů HMP bude kupující MČ vyzván k zaplacení kupní ceny za dům se šesti a méně byty.
- 3.5.3. Po zaplacení kupní ceny podá MČ do třiceti dnů návrh na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy na KÚ.
- 3.5.4. Poté, co MČ obdrží kupní smlouvu s vyznačeným povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zajistí MČ protokolární předání domu se šesti a méně byty novému vlastníkovi, a to prostřednictvím správce budovy. Při předání domu předá MČ novému vlastníkovi dostupnou dokumentaci k domu a seznámí nového

vlastníka s platnými revizními zprávami k vyhrazeným technickým zařízením domu (rozvody elektro, plynu, hromosvod, výtah, aj.)

3.6. Platební a jiné smluvní podmínky

- 3.6.1. Kupující je povinen zaplatit celou kupní cenu do šedesáti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení kupní ceny ve smyslu bodu 3.5.2. těchto Zásad.
- 3.6.2. V případě, že kupující neuhradí celou kupní cenu ve lhůtě stanovené dle bodu 3.6.1. těchto Zásad, má MČ právo od kupní smlouvy odstoupit.

4. Pronájem půdních prostor za účelem vestavby bytů a ateliérů

4.1. Výběrové řízení na pronájem půdních prostor

- 4.1.1. Pronájem se provede formou výběrového řízení. Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů ve smyslu směrnice QI 63-01-07 – Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP.
- 4.1.2. Výběrové řízení vyhláší RMČ dle možností MČ. 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.
- 4.1.3. Výběr vhodných půdních prostor zajistí OMP.
- 4.1.4. Hodnocení podaných nabídek provede komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.
- 4.1.5. Rozhodnutí RMČ bude konečné.

4.2. Smluvní vztah – obecná ustanovení

- 4.2.1. Předmětem pronájmu jsou půdní prostory nebo jejich část za účelem vestavby bytu nebo ateliéru a následně pronájem předmětného bytu nebo ateliéru nájemci.
- 4.2.2. Účelem pronájmu je vestavba bytu nebo ateliéru v půdním prostoru nebo jeho části za podmínek stanovených výběrovým řízením, nabídkou nájemce a příslušným stavebním povolením.
- 4.2.3. S nájemcem bude za podmínek stanovených těmito Zásadami a výběrovým řízením uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí nájemní a následně smlouva o provedení stavebních úprav za účelem vestavby bytu nebo ateliéru.

4.2.4. Po kolaudaci bytu nebo ateliéru vzniklých vestavbou, bude s nájemcem za podmínek stanovených těmito Zásadami uzavřena nájemní smlouva na pronájem příslušného bytu nebo ateliéru.

4.3. Smlouva o smlouvě budoucí nájemní

4.3.1. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí nájemní bude závazek smluvních stran uzavřít řádnou nájemní smlouvu na nájem bytu nebo ateliéru vzniklých půdních vestavbou.

4.3.2. Podmínkou pro uzavření řádné nájemní smlouvy je, že nájemce provede řádně a včas vestavbu bytu nebo ateliéru v půdním prostoru nebo jeho části za podmínek stanovených podmínkami výběrového řízení, nabídkou nájemce a příslušným stavebním povolením a splní řádně a včas všechny ostatní závazky plynoucí ze smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a smlouvy o provedení stavebních úprav.

4.3.3. Podstatné náležitosti vlastní nájemní smlouvy na nájem bytu nebo ateliéru vzniklých předmětnou vestavbou budou jako příloha nedílnou součástí smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

4.3.4. Smlouva o smlouvě budoucí bude dále upravovat podmínky užívání půdních prostor do okamžiku uzavření nájemní smlouvy na nájem bytu nebo ateliéru vzniklých vestavbou.

4.4. Smlouva o provedení stavebních úprav

4.4.1. Smlouva o provedení stavebních úprav bude zejména obsahovat podmínky pro provedení stavebních úprav nezbytných pro realizaci vestavby, stanovení výše nákladů stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení majetku svěřeného MČ, způsob úhrady těchto nákladů a sankce pro případ porušení podmínek pro provedení stavebních úprav nájemcem.

4.4.2. Předmětem smlouvy o provedení stavebních úprav bude provedení stavebních úprav spočívajících v realizaci vestavby bytu nebo ateliéru v půdních prostorech na náklady nájemce. Postup a rozsah realizace vestavby bude podrobně specifikován. Nájemce bude povinen zajistit na vlastní náklady zpracování projektové dokumentace vestavby bytů, vydání stavebního povolení, realizaci všech prací nezbytných k provedení vestavby a vydání kolaudačního rozhodnutí. V případě, že má MČ projektovou dokumentaci již k dispozici, bude nájemce povinen uhradit MČ náklady na její pořízení.

4.4.3. Náklady předmětných stavebních úprav budou s nájemcem ze strany MČ vypořádány způsobem, který určí podmínky výběrového řízení schválené RMČ. Náklady na stavební úpravy se rozumí náklady znamenající technické zhodnocení majetku svěřeného MČ, které budou předběžně schváleny MČ.

4.4.4. Odpisy ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, bude provádět MČ.

4.5. Nájemní smlouva

4.5.1. Předmětem nájemní smlouvy bude nájem bytu nebo ateliéru vzniklých vestavbou.

4.5.2. Nájemní smlouva bude s nájemcem uzavřena na dobu neurčitou.

4.5.3. Nájemné bude regulované nebo bude stanoveno na základě výsledků výběrového řízení.