

Zásady

pro prodej domů se šesti a méně byty, ve kterých je nejméně polovina bytů užívána jejich oprávněnými nájemci

1. Základní ustanovení

- 1.1. Tyto Zásady stanoví podmínky a postup při prodeji domů se šesti a méně byty, ve kterých je nejméně polovina bytů užívána jejich oprávněnými nájemci. Předmětné domy jsou ve vlastnictví hl.m.Prahy a jsou svěřeny MČ do vlastnictví fyzických a právnických osob.
- 1.2. Tyto Zásady se vztahují na prodej domů se šesti a méně byty, 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 a z ObčZ.

2. Pojmy a zkratky

Dům dům se šesti a méně byty, ve kterém je nejméně polovina bytů užívána oprávněnými nájemci, pro určení, kdo je pro potřeby těchto Zásad považován za oprávněného nájemce je rozhodující definice oprávněného nájemce stanovená těmito Zásadami

zastavěný pozemek pozemek zastavěný Domem, ohraničený obvodem, specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje domu,

pozemek funkčně související s Domem pozemek, který s Domem 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 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 bytů v Domě a jejímiž společníky nebo členy jsou všichni oprávnění nájemci bytů v Domě, výše podílu jednotlivých oprávněných nájemců bytů 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 nedohodnou jinak, pokud se v Domě nachází pouze jeden oprávněný nájemce bytu, má tento oprávněný nájemce ve smyslu Zásad stejné postavení jako právnická osoba tvořená všemi oprávněnými nájemci

cenová nabídka výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej Domu formou elektronické aukce,

kupující právnická osoba tvořená všemi oprávněnými nájemci, která za podmínek stanovených těmito Zásadami uhradí odhadní cenu Domu nebo vítězný uchazeč (právnická nebo fyzická osoba) v rámci výběrového řízení na prodej Domu formou elektronické aukce,

prodávající MČ,

Zásady Zásady pro prodej domů se šesti a méně byty, ve kterých je nejméně polovina bytů užívána jejich oprávněnými nájemci,

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

3.1. Předmět prodeje

3.1.1. Předmětem prodeje budou za podmínek stanovených Zásadami Domy, včetně zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících. V případě, že několik Domů 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. Pokud se dále v těchto Zásadách objevuje označení Dům, rozumí se tím celý předmět prodeje ve smyslu tohoto ustanovení Zásad.

3.2. Postup při prodeji domů se šesti a méně byty právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci

- 3.2.1. ZMČ schválí záměr prodeje konkrétního Domu.
- 3.2.2. Oprávnění nájemci bytů budou písemně informováni o záměru prodeje Domu, o postupu a podmínkách jeho prodeje, o výši odhadní ceny Domu a bude jim předložen seznam oprávněných nájemců bytů v daném Domě. Součástí informace bude i sdělení přesného termínu, kdy končí lhůta pro vznik právnické osoby tvořené všemi oprávněnými nájemci.
- 3.2.3. Oprávnění nájemci se mohou podílet na koupi daného Domu při kumulativním splnění následujících podmínek uvedených v tomto článku:
- nejpozději ve lhůtě stanovené čl. 3.2.4. Zásad vznikne právnická osoba tvořená všemi oprávněnými nájemci a tato skutečnost bude ve stanovené lhůtě písemně oznámena MČ,
 - právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci akceptuje nabídku na koupi Domu za kupní cenu ve výši odhadní ceny.¹⁾
- 3.2.4. V případě, že všichni oprávnění nájemci bytů založí právnickou osobu, jejímiž budou všichni společníky nebo členy a tato právnická osoba bude zapsána do obchodního rejstříku, oznámí tuto skutečnost písemně MČ ve lhůtě do 15. 10. 2012.¹⁾
- 3.2.5. Po oznámení o založení právnické osoby tvořené oprávněnými nájemci ve smyslu čl. 3.2.4. Zásad 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 Domu za kupní cenu ve výši odhadní ceny Domu.
- 3.2.6. V případě, že právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci předloží MČ ve lhůtě stanovené v čl. 3.2.5.. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí byl zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě Domu za kupní cenu ve výši odhadní ceny Domu, bude ZMČ předložen ke schválení prodej Domu právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci.
- 3.2.7. V případě, že oprávnění nájemci bytů nezaloží právnickou osobu v souladu s ustanovením čl. 3.2.4 Zásad, nebo neoznámí MČ ve lhůtě stanovené ustanovením čl. 3.2.4. Zásad, že předmětná právnická osoba vznikla nebo právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v čl. 3.2.6.. Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text jí bude zaslán MČ a jejímž předmětem bude koupě Domu za kupní cenu ve výši odhadní ceny Domu, bude prodej Domu byty realizován na základě výsledků výběrového řízení ve smyslu ustanovení čl. 3.3. Zásad.

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

- 3.3.1. Pokud nedojde k prodeji Domu právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci ve smyslu ustanovení čl. 3.2. Zásad, bude prodej realizován na základě výsledků výběrového řízení.
- 3.3.2. Výběrové řízení vyhlašuje RMČ.
- 3.3.3. Podmínky výběrového řízení schvaluje RMČ. Součástí podmínek bude vždy požadavek na uchazeče, aby doložil schopnost uhradit nabídnutou kupní cenu, zúčastnil se prohlídky Domu a složil soutěžní jistotu ve výši 10% odhadní ceny Domu. Podmínky pro použití soutěžní jistoty a její případné propadnutí stanoví podmínky výběrového řízení. Součástí podmínek dále vždy bude upozornění uchazečů, že Dům je užíván oprávněnými nájemci. Uchazeči budou rovněž seznámeni se zněním nájemních smluv uzavřených s oprávněnými nájemci v Domě, které budou uchazeči povinni akceptovat.
- 3.3.4. Posouzení úplnosti podaných nabídek provede komise jmenovaná za tím účelem ZMČ.
- 3.3.5. 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.
- 3.3.6. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.
- 3.3.7. RMČ schválí výběr nejvhodnější nabídky.
- 3.3.8. Prodej Domu vítěznému uchazeči v rámci výběrového řízení bude předložen ke schválení ZMČ.

3.4. Další postup po uzavření kupní smlouvy

- 3.4.1. 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.
- 3.4.2. Po obdržení souhlasného stanoviska orgánů HMP bude kupující MČ vyzván k zaplacení kupní ceny za Dům.
- 3.4.3. Po zaplacení kupní ceny podá MČ do třiceti dnů návrh na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy na KÚ.
- 3.4.4. Poté, co MČ obdrží kupní smlouvu s vyznačeným povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zajistí MČ protokolární předání Domu 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.).

3.5. Platební a jiné smluvní podmínky

- 3.5.1. Kupující je povinen zaplatit celou kupní cenu do třiceti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení kupní ceny ve smyslu bodu 3.4.2. těchto Zásad.
- 3.5.2. V případě prodeje Domu právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci umožní MČ financování kupní ceny dle konkrétní situace i prostřednictvím různých finančních produktů finančních institucí, a to zejména hypotečními úvěry s tím, že MČ neumožní zřízení zástavního práva k Domu před podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Domu v souladu se Zásadami.
- 3.5.3. V případě, že kupující neuhradí celou kupní cenu ve lhůtě stanovené dle bodu 3.5.1. těchto Zásad, má MČ právo od kupní smlouvy odstoupit. Pokud MČ odstoupí od kupní smlouvy uzavřené s právnickou osobou tvořenou oprávněnými nájemci z důvodu, že nebyla uhrazena kupní cena, bude prodej předmětného Domu realizován na základě výsledků výběrového řízení v souladu s ustavením čl. 3.3. Zásad.

Výjimky:

1) V případě domů Nad Vodovodem 595/23, Věšínova 222/9, Mirošovická 260/4 a 261/6, Mirošovická 262/8 a 265/10, Mirošovická 268/12 a 286/14, schválilo ZMČ usnesením č. 13/34/2012 ze dne 5.11.2012 změny Zásad v bodech 3.2.3. a 3.2.4. v následujícím znění:

3.2.3. Oprávnění nájemci se mohou podílet na koupi daného Domu při kumulativním splnění následujících podmínek uvedených v tomto článku:

- **nejpozději ve lhůtě stanovené čl. 3.2.4. Zásad vznikne právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci bytů a tato skutečnost bude ve stanovené lhůtě písemně oznámena MČ; v případě, že takto vzniklá právnická osoba nebude tvořena všemi oprávněnými nájemci bytů v daném Domě, může se stát kupujícím daného Domu za předpokladu, že nejpozději ve lhůtě stanovené čl. 3.2.4. Zásad předloží MČ následující dokumenty:**
 - **písemný souhlas oprávněných nájemců v daném Domě, kteří se nestali členy nebo společníky právnické osoby tvořené oprávněnými nájemci s realizací prodeje daného Domu právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci, ledaže oprávnění nájemci se ze zákonných důvodů nemohou členem nebo společníkem právnické osoby tvořené oprávněnými nájemci daného Domu stát či jsou zde jiné důvody zvláštního zřetele hodné, pro které není možné tuto podmínku splnit; v takovém případě postačí prokázání těchto skutečností (např. výpisem z centrální evidence exekucí nebo jiným prokazatelným způsobem) a**
 - **písemný souhlas všech právnických osob tvořených všemi oprávněnými nájemci, které vznikly v souladu Zásadami, s realizací prodeje daného Domu právnické osobě tvořené oprávněnými nájemci**
- **právnická osoba tvořená oprávněnými nájemci akceptuje nabídku na koupi Domu za kupní cenu ve výši odhadní ceny.**

3.2.4. V případě, že všichni oprávnění nájemci bytů založí právnickou osobu, jejímiž budou všichni společníky nebo členy a tato právnická osoba bude zapsána do obchodního rejstříku, oznámí tuto skutečnost písemně MČ ve lhůtě do 31.12.2012.