

Zásady pro prodej bytů v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených Městské části Praha 1

ZÁSADY PRO PRODEJ BYTŮ

v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených Městské části Praha 1, jejich oprávněným nájemcům

Přijaté Usnesením číslo U98_0383 ze dne 9.7.1998 na 30. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1 ve znění Dodatku č. 1 přijatého Usnesením číslo U01_0269 ze dne 4.6.2001 na jednání 21. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1, ve znění Dodatku č. 2 přijatého Usnesením číslo č. U04_0280 ze dne 25.10.2004 na jednání 17. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1, ve znění Dodatku č. 3 přijatého Usnesením číslo U05_0320 ze dne 24.1.2005 na 19. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1 a Usnesením 19. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1 číslo UZ08_0292 ze dne 18.11.2008

I. Úvod

Městská část Praha 1 v souladu s koncepcí privatizace bytového fondu ve vlastnictví obce a s Programovým prohlášením Obvodní rady z března 1994 končí s prodejem domů právnickým osobám z řad stávajících nájemců podle "Zásad ZHMP". Všechny domy, které těmto "Zásadám ZHMP" vyhovují, již Zastupitelstvo MČ Praha 1 projednalo, v různé fázi od nabídky do ukončeného prodeje bylo v Praze 1 privatizováno 87 domů.

Vzhledem k tomu, že u občanů převažuje zájem o vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., připravuje MČ Praha 1 další privatizaci obecního bytového fondu formou nabídky přímého prodeje bytů stávajícím nájemcům. K tomuto účelu byly zpracovány "Zásady pro prodej bytů v Městské části Praha 1".

Privatizovat a udržet jistotu bydlení - to umožňuje ve větší míře právě přímé vlastnictví bytu, než nájemní vztah k bytu, jehož vlastníkem je právnická osoba, byt' je vytvořená z nájemců.

Zásady pro prodej bytů musí zohledňovat oprávněné zájmy stávajících nájemníků a poskytnout jim konkrétní nabídku ke koupi "svého bytu". Způsob prodeje nesmí nájemce do vlastnictví vhnát proti jejich vůli a ohrozit jejich dosavadní jistotu v bydlení.

Praxe prokázala, že privatizace bytového fondu přináší řadu pozitivních důsledků, mimo jiné přispívá ke zvýšení pocitu jistoty bydlení, omezuje existenci černého trhu s byty a pronájmy bytů bez souhlasu vlastníka, umožňuje efektivnější péči o bytový fond.

II. Vymezení pojmů

Pro účely těchto Zásad se rozumí:

Budovou 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.

Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.

Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví dle těchto Zásad (dále jen "dům").

Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiky, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domů považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená součást domu podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, o vlastnictví bytů.

Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

Podlahovou plochou nebytového prostoru podlahová plocha všech místností 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.

Stavebním pozemkem pozemek, který byl vyčleněn pro účely výstavby a na kterém je budova postavena.

Pozemkem funkčně souvisejícím pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnicí doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy a podobně.

Vlastníkem je hlavní město Praha - Městská část Praha 1 (dále jen "Vlastník").

Prodejem, resp. převodem vydání rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k jednotkám v budovách určených do prodeje.

III. Předmět převodu

Předmětem převodu jsou bytové jednotky v domech svěřených MČ Praha 1 v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu společných částí domu a příslušné stavební parcely. Převod pozemkových parcel, tvořících se stavební parcelou funkční celek, bude projednán se zájemci individuálně.

Nebytové jednotky, zejména obchodní prostory, zůstanou nadále ve vlastnictví obce a nebudou k převodu nabízeny. O výjimkách, např. ateliérech, pracovnách, garážích, bude rozhodovat Obvodní zastupitelstvo MČ Praha 1.

IV. Zajištění realizace prodeje

Zajištěním realizace prodeje bytových jednotek může být pověřena realitní nebo advokátní kancelář (dále jen "pověřený subjekt").

V. Výběr domů k prodeji

Výběr domů, určených prohlášením vlastníka k postupnému prodeji jednotek (§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.) podléhá rozhodnutí Obvodního zastupitelstva MČ Praha 1 a schválení HMP.

Městská část Praha 1 rozhodnutím Obvodního zastupitelstva MČ Praha 1 vyčlení ze svěřeného majetku domy, které se nestanou předmětem převodu ve smyslu čl. III Zásad, a to na základě hledisek technických, ekonomických a demografických. Výběr těchto domů může být prováděn postupně.

K prodeji jednotek nemohou být vybrány domy

a) u kterých není dořešen restituční nárok,

b) do jejichž opravy byly vloženy státní prostředky kupř. formou dotace, zajištěné zástavním nebo jiným věcným právem

VI. Kupní cena

Základní C_z cena bytové jednotky s odpovídajícím podílem na společných částech budovy a poměrnou částí stavebního pozemku je stanovena znaleckým posudkem podle platných zákonů, které se vztahují k oceňování nemovitostí popř. dalšími právními předpisy, upravujícími oceňování nemovitostí.

Ceny ostatních, funkčně souvisejících pozemků (C_P), pokud jsou předmětem převodu spolu s budovou a stavební parcelou, budou převáděny na nabyvatele jednotek v poměru odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu příslušné jednotky na společných částech budovy.

Kupní cenase stanoví

$C_K = C_z + C_P$, ...*kde znamená :*

C_K ...*kupní cena*

C_z ...*cena základní*

C_P ...*cena ostatních pozemků (odpovídající podíl)*

VII. Slevy z kupní ceny

V případě, že kupující uhradí kupní cenu do 60-ti dnů od podpisu kupní smlouvy, bude mu poskytnuta sleva 10 % z kupní ceny.

VIII. Postup při převodu jednotek

Při převodu bytových jednotek bude postupováno v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění.

Oprávnění nájemci bytových jednotek v určených domech, kteří nemají dluhy na nájemném a úhradách za služby spojené s užíváním bytu, obdrží od pověřeného subjektu (dle čl. IV.) písemnou nabídku převodu jednotky včetně příslušného id. podílu na společných částech domu a pozemku s uvedením všech podmínek převodu stanovených zákonem o vlastnictví bytů, kupní ceny a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky převodu na uvedenou adresu.

V případě nevyužití nabídky převodu bytové jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato ve vlastnictví obce hl. m. Prahy - Městské části Praha 1. Tím se však neomezuje možnost znovu jednat o převodu této jednotky z vlastníka na oprávněného nájemce.

Zájemce o převod bytové jednotky a přísl. id. podílu na společných částech domu a pozemku je povinen doručit pověřenému subjektu spolu s písemnou akceptací oficiální nabídky převodu doklad o složení zálohy ve výši 10.000,- Kč za každou převáděnou jednotku na určený účet MČ Praha 1 (poštovní poukázka, příkaz k úhradě apod.). Nebude-li splacení této zálohy doloženo, k akceptaci se nepřihlíží. Ztratí-li zájemce o převod bytové jednotky a přísl. id. podílu na společných částech domu a pozemku o převod po provedení písemné akceptace zájem, složená záloha propadne ve prospěch MČ Praha 1. Rovněž v případě nezaplacení kupní ceny v termínech dohodnutých v uzavřené kupní smlouvě na převod bytové jednotky propadá záloha ve prospěch MČ Praha 1, což bude v této kupní smlouvě zakotveno jako sjednaná smluvní pokuta.

Pověřený subjekt zajistí vymezení jednotlivých jednotek v souladu s § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění a sepsání kupní smlouvy na převod jednotky spolu s přísl. ideálními podíly na společných částech domu a pozemku včetně ověření podpisů. Současně s podpisem kupní smlouvy vstoupí nabyvatel do práv a závazků vyplývajících ze stávající smlouvy o správě domu. Kupní smlouvu za obec hl. m. Prahy - MČ Praha 1 podepisuje starosta MČ Praha 1 nebo jiná pověřená osoba. Kupní smlouvu společně s potřebnými doklady předloží pověřený subjekt katastrálnímu úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí je povinen zaplatit *prodávající*, správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen zaplatit *kupující (příznání k dani z převodu nemovitosti podává za MČ Praha 1 hl. m. Prahy)*.

Kupní cena jednotky bude uhrazena na účel MČ Praha 1 buď jednorázově, a to do 90 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy nebo ve dvou splátkách, kdy první splátka ve výši 50 % bude uhrazena do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy a zbývající část kupní ceny pak do 240 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém v kupní smlouvě, má prodávající právo na odstoupení od smlouvy. V kupní smlouvě bude dále sjednána pro případ prodlení ve prospěch prodávajícího smluvní pokuta ve výši 12 % p.a. kupní ceny za každý i započatý měsíc prodlení s placením kupní ceny.

Kupní smlouva bude obsahovat závazek kupujícího zachovat užívání převáděné bytové jednotky k účelům trvalého bydlení, a to minimálně v rozsahu, jaký byl ke dni převodu.

IX. Vyloučení z převodu

Z převodu podle těchto Zásad jsou vyloučeny:

- služební byty
- byty, jejichž užívání je vázáno na výkon práce ve prospěch MČ Praha 1
- byty, které jsou užívány na základě nájemních smluv uzavřených na dobu určitou

2. Na jednotky uvedené v odstavci 1 tohoto článku se tyto Zásady nevztahují, zůstávají ve vlastnictví obce hl. m. Praha - MČ Praha 1.

X. Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

V zájmu zabezpečení plynulého přechodu správy budovy bude do prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 3 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., zapsána osoba správce.

Osobou správce podle předchozího odstavce, která bude zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí budovy se stane správce, který tuto činnost vykonává ke dni prodeje první jednotky z dotčené budovy, pokud prodávající nerozhodne jinak. Smlouvu o správě domu uzavřenou se správcem lze uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

Jednou z podmínek uzavření smlouvy o převod jednotky je uzavření smluvního vztahu se správcem dle bodu 2 tohoto článku, a to za podmínek v místě obvyklých. Smlouvu o zajištění správy, provozu a oprav společných částí budovy uzavřou kupující současně

s uzavřením kupní smlouvy o převodu jednotky. S podmínkami smluvního vztahu budou kupující včas seznámeni prostřednictvím určeného správce.

XI. Použití výnosu z prodeje bytových jednotek

Část výnosu z prodeje bytových jednotek bude použita k výstavbě, koupi nebo zajištění nových bytových jednotek a zbývající prostředky budou použity na opravy bytových domů a jejich částí ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 1.

XII. Závěrečné ustanovení

Zásady Městské části Praha 1 k prodeji bytových jednotek v domech svěřených MČ Praha 1 nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Obvodním zastupitelstvem Městské části Praha 1.

Vlastník prodávaných jednotek umožní směnu bytu, to znamená, že "prohlášení vlastníka" (§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.) nemá vliv na souhlas vlastníka se směnou bytu podle stávajících pravidel MČ Praha 1.

Příloha k Usnesení OZ MČ Praha 1 č. U98_0383 ze dne 9.7.1998 je veřejná.

DODATEK Č. 1

Přijatý Usnesením číslo U01_0269 ze dne 4.6.2001 na jednání 21. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1

Článek VI. Zásad, týkající se kupní ceny, se ruší a nahrazuje se novým článkem VI. následujícího znění:

VI. Kupní cena

Základní cena bytové jednotky (C_z) s odpovídajícím podílem na společných částech budovy a poměrnou částí stavebního pozemku je stanovena znaleckým posudkem vypracovaným na základě vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 127/1999 Sb., kterou se mění vyhláška MF ČR č. 279/97 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a dle vyhlášky Hlavního města Prahy č. 39/1999, kterou se mění vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. HMP o cenové mapě stavebních pozemků

Ceny ostatních, funkčně souvisejících pozemků (C_p), pokud jsou předmětem převodu spolu s budovou a stavební parcelou, budou převáděny na nabyvatele jednotek v poměru odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu příslušné jednotky na společných částech budovy.

Kupní cenase stanoví

$C_K = C_z + C_p$, ...*kde znamená :*

C_K ...*kupní cena*

C_z ...*cena základní*

C_p ...*cena ostatních pozemků (odpovídající podíl)*

DODATEK Č. 2

Přijatý Usnesením číslo č. U04_0280 ze dne 25.10.2004 na jednání 17. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1

Odst. 7 článku VIII. Zásad, týkající se smluvní pokuty, se ruší a nahrazuje se novým odst. 7 článku VIII. následujícího znění :

VIII. Postup při převodu jednotek

7. V případě, že kupní cena nebude splacena v termínu dohodnutém v kupní smlouvě, má prodávající právo na odstoupení od smlouvy. V kupní smlouvě bude dále sjednáno pro případ prodlení s plněním peněžitého dluhu právo prodávajícího požadovat od dlužníka vedle plnění úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem a smluvní pokutu ve výši 12% p.a. z dlužné částky

Příloha k usnesení OZ MČ Praha1 č. U04_0280 ze dne 25.10.2004je veřejná.

DODATEK Č. 3

Přijatý Usnesením číslo U05_0320 ze dne 24.1.2005 na 19. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1

Odstavec druhý článku II. Zásad, týkající se vymezení pojmů, se ruší a nahrazuje se novým odstavcem následujícího znění:

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, a to včetně tzv. administrativně rozdělených bytů. V případech administrativně rozdělených bytů se za oprávněné nájemce považují všichni oprávnění nájemci všech částí administrativně rozděleného bytu.

Článek VI. Zásad, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 4. 6. 2001, týkající se kupní ceny, se ruší a nahrazuje se novým článkem VI. následujícího znění:

VI. Kupní cena

Výsledná celková kupní cena (C_k) je součtem základní ceny bytové jednotky, kterou představuje buď cena bytové jednotky, celé kolaudované pro účely bydlení (C_b), nebo cena bytové jednotky, jejichž část je na základě kolaudačního rozhodnutí užívána k jiným účelům než k bydlení, tj. např. byt s atelierem, ordinací, kanceláří apod. (C_{bnp}), s odpovídajícím podílem na společných částech budovy, a poměrné části stavebního příp. souvisejícího pozemku (C_p) a je stanovena znaleckým posudkem vypracovaným na základě vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 127/1999 Sb., kterou se mění vyhláška MF ČR č. 279/97 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a dle vyhlášky Hlavního města Prahy č. 39/1999, kterou se mění vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. HMP o cenové mapě stavebních pozemků (dále jen "vyhláška").

$$C_k = C_b + C_p \text{ nebo } C_k = C_{bnp} + C_p$$

Kupní cena jednotek, jejichž část je na základě kolaudačního rozhodnutí užívána k jiným účelům než k bydlení (C_{bnp}) bude stanovena jako součet kupní ceny za část jednotky, kolaudované pro účely bydlení (C_{b1}) a kupní ceny části jednotky kolaudované k jinému účelu užívání (C_{np}):

$$C_{bnp} = C_{b1} + C_{np}$$

Kupní cena části jednotky užívané na základě kolaudačního rozhodnutí pro účely bydlení (C_b) se stanoví dle vyhlášky.

Kupní cena části jednotky, která je na základě kolaudačního rozhodnutí užívána k jiným účelům než k bydlení (C_{np}) se stanoví dle vyhlášky ve výši pětinasobku ceny na m² části jednotky kolaudované pro účely bydlení

(C_{b1}):

$$C_{np} = P_{np} \times K_c \times (C_{b1}/P_b)$$

...kde znamená:

C_b ... celková kupní cena jednotky, která je na základě kolaudačního rozhodnutí jako celek užívána k bydlení (v Kč)

C_{bnp} ... celková kupní cena jednotky, jejíž část je na základě kolaudačního rozhodnutí užívána k jiným účelům než k bydlení (v Kč)

C_{b1}... kupní cena za část jednotky, která je určena pro účely bydlení (v Kč)

C_{np} ...kupní cena za část jednotky, která je určena pro jiné účely než bydlení (v Kč)

P_b ... plocha části jednotky, která je určena pro účely bydlení (v m²)

P_{np}...plocha části jednotky, která je určena pro jiné účely než k bydlení(v m²)

K_c... koeficient ceny za část jednotky určené pro jiné účely než k bydlení

tento koeficient je stanoven ve výši **K_c = 5**