

Vážená paní, vážený pane,

dovolte nám, abychom Vás touto cestou seznámili s rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, kterým bylo vyhověno zájmu velké části nájemců obecních bytů v Praze 6 o jejich zakoupení. Záměr prodeje části bytového fondu oprávněným nájemcům schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 6 usnesením č. 184/12 dne 20.04.2012.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi významné rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 6, které může ovlivnit Vaše životy, dovolte, abychom Vám již nyní odpověděli na některé otázky, které by Vás v souvislosti s tímto rozhodnutím mohly zajímat.

Úvodem bychom Vás rádi ujistili, že koupě obecního bytu, ve kterém jste nájemcem, je úkonem zcela dobrovolným a záleží pouze na Vás, jestli se stanete vlastníkem bytu nebo nadále setrváte v nájemním vztahu s městskou částí Praha 6.

1. Kdo si může byt koupit?

K prodeji budou nabídnuty byty v domech, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo městské části Praha 6 výše uvedeným usnesením.

Abecední seznam těchto domů naleznete v závěru této brožury. Konkrétní pořadí prodeje bytů v jednotlivých domech bude stanoveno organizátorem prodeje s ohledem na předpokládanou složitost zpracování prohlášení vlastníka budovy a znaleckých posudků. Rychlost prodeje pak bude záviset mj. na tom, jak bude poskytována součinnost ze strany nájemníků, resp. budoucích nabyvatelů.

Byt si může koupit jeho oprávněný nájemce, který:

- má řádně uzavřenou nájemní smlouvu nebo jiný doklad o přidělení, resp. užívání bytu
- nemá vůči městské části Praha 6 žádné závazky po splatnosti
- není mezi ním a městskou částí Praha 6 veden soudní spor či exekuční řízení
- je občanem Prahy 6
- byt nezískal jako žadatel o byt ze sociálních důvodů či z profesních důvodů nebo v režimu pronájmu bytu za podmínek vrácení dosud užívaného bytu dle Části III. hlavy III. Zásad a podmínek pro nakládání s byty v majetku hlavního města Prahy (tzv. program deregulace)
- nezískal v minulosti v rámci tzv. privatizace od městské části Praha 6 žádnou nemovitost
- nevlastní nemovitý majetek určený k trvalému bydlení.

Městská část Praha 6 bude pro účely koupě bytu umožňovat v souladu s § 700 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zřízení společného nájmu stávajícího oprávněného nájemce s jeho dětmi, vnuky, event. pravnuky, kteří nejsou nájemci bytu ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to bez ohledu na to, zda žijí s nájemcem ve společné domácnosti. V takovém případě pak všichni oprávnění nájemci budou nabývat byt do ideálního spoluvlastnictví.

V případě, že budou oprávněnými nájemci manželé, a to i pouze jeden z nich, nabývají byt do společného jmění manželů bez ohledu na to, na koho je nájemní smlouva či jiný doklad o přidělení, resp. užívání bytu napsán. Výjimkou je situace, kdy došlo ke zúžení společného jmění manželů notářským zápisem.

2. Jaká bude cena bytu?

Cena každého bytu bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Nabyvatel má možnost nechat si vypracovat oponentní znalecký posudek, odmítne-li cenu stanovenou znaleckým posudkem, který nechala vypracovat městská část Praha 6.

Kupní cena zahrnuje cenu bytu a současně cenu příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích.

Ze základní kupní ceny bytu včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích stanovené znaleckým posudkem bude nabyvateli poskytnuta sleva ve výši 35%, která zohledňuje skutečnost, že je bytová jednotka převáděna jako obsazená. Nabyvatel dále může získat slevu z kupní ceny stanovené znaleckým posudkem ve výši 5%, a to v případě, že hradí kupní cenu před uzavřením kupní smlouvy a kupní smlouva

bude uzavřena nejpozději do 3 měsíců ode dne převzetí kvalifikované nabídky. Z uvedeného vyplývá, že maximální sleva, kterou může nabyvatel získat, činí 40% z kupní ceny stanovené znaleckým posudkem.

3. Kdy a jak musím byt zaplatit?

První možností úhrady kupní ceny bytu je poukázání celé částky na účet městské části Praha 6 před podpisem kupní smlouvy, čímž vzniká nabyvateli nárok na slevu ve výši 5%, jak je uvedeno v odpovědi na předchozí otázku.

Dále je možné využít úhradu celé kupní ceny vlastními finančními prostředky do 4 měsíců ode dne převzetí výzvy k zaplacení. Tato výzva bude zaslána nabyvateli po obdržení potvrzení správnosti návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od hlavního města Prahy a opatření kupní smlouvy doložkou dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.

Aby byla umožněna koupě bytové jednotky většině oprávněných nájemců, předjedná, případně smluvně zajistí, městská část Praha 6 či organizátor prodeje s vybranými peněžními ústavami možnosti financování a podmínky poskytování hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření, event. jiných obdobných úvěrů určených na financování nákupu bytové jednotky. Podrobné informace týkající se poskytování financování peněžními ústavami budou přílohou kvalifikované nabídky.

Pokud oprávněný nájemce doloží potvrzení o odmítnutí poskytnutí úvěru na financování koupě bytové jednotky nejméně od tří peněžních ústavů, umožní financování koupě bytové jednotky městská část Praha 6 sama, a to formou úročených splátek za podmínek obsažených v kupní smlouvě.

Jako den úhrady se počítá den, v němž byla kupní cena prokazatelně připsána na účet převodce.

4. Jak bude prodej bytů probíhat?

Zastupitelstvo městské části Praha 6 usnesením č. 184/12 ze dne 20.04.2012 rovněž schválilo Zásady postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených městské části Praha 6, které upravují procesní postup prodeje.

Prvním krokem je zpracování tzv. prohlášení vlastníka budovy, které zajistí městská část Praha 6. Prohlášení vlastníka budovy v podstatě rozdělí dům (jednu nemovitost) na jednotlivé bytové a nebytové jednotky, které je možné samostatně nabývat v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor,

v platném znění. Toto prohlášení vlastníka bude následně vloženo do katastru nemovitostí, který zapíše rozdělení domu na bytové a nebytové jednotky. Poté dojde ke znaleckému ocenění jednotlivých bytových jednotek v souladu s platnými právními předpisy a dalšími požadavky na znalecké oceňování.

Následně obdrží každý oprávněný nájemce tzv. kvalifikovanou nabídku ke koupi, která bude obsahovat konkrétní informace pro každého oprávněného nájemce, kupní cenu a také návrh kupní smlouvy. V případě akceptace této nabídky dojde k projednání prodeje v orgánech městské části Praha 6. Na základě souhlasu orgánů městské části Praha 6 pak bude dohotovena konkrétní kupní smlouva. Po podpisu kupní smlouvy, obdržení potvrzení správnosti návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od hlavního města Prahy a opatření kupní smlouvy doložkou dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, bude nabyvatel vyzván k úhradě kupní ceny. Po úplném zaplacení kupní ceny bude smlouva a s ní vlastnictví k předmětnému bytu vloženo do katastru nemovitostí.

Nabyvatel, který uhradí kupní cenu před uzavřením kupní smlouvy, již nebude k úhradě vyzván a po zajištění všech výše uvedených náležitostí smlouvy dojde ke vkladu smlouvy a s ní vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí přestane nabyvatel hradit nájemné a začne přispívat na správu domu a pozemku do tzv. fondu oprav a údržby, a to za předpokladu, že bude vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen. Příspěvek do fondu oprav se vypočítá jako součin celkové výměry podlahové plochy bytové jednotky a částky 40,-Kč/m²/měsíc. Dále bude nabyvatel hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

5. Do kdy se musím rozhodnout?

Rozhodujícím datem, od kterého počne běžet Vaše lhůta pro rozhodnutí o koupi bytu, je doručení tzv. kvalifikované nabídky (nikoliv této brožury). Od toho okamžiku Vám počne plynout lhůta v délce 6-ti měsíců, během které, pokud budete mít zájem o koupi bytu, musíte uzavřít kupní smlouvu.

6. Co se stane, když byt nekoupím?

V případě, že se rozhodnete, že si byt nekoupíte, zůstáváte nadále nájemcem bytu, a to v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou či jiným dokladem o přidělení, resp.

užívání bytu. V rozsahu platnosti některého z vyjmenovaných dokladů nebude zpochybňováno Vaše nájemní právo k předmětnému bytu. To znamená, že se nemusíte obávat, že by Vás z bytu, který obýváte, chtěl někdo vystěhovat.

Poté, co v domě vznikne v souladu s ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor, v platném znění tzv. společenství vlastníků jednotek, bude Vás, jako nájemce, v tomto společenství zastupovat městská část Praha 6.

V souladu se Zásadami postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených městské části Praha 6, může být nájemci, který odmítl koupi bytu, nabídnuta možnost přestěhování se do bytového domu, který není zařazen do prodeje. V rámci této možnosti jsme připraveni vyhledat a nabídnout Vám přestěhování do menšího či většího bytu podle Vašeho přání.

7. Kde získám potřebné informace a s kým budu o prodeji bytu jednat?

Městská část Praha 6 pověřila organizací prodeje bytů usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 184/12 ze dne 20.04.2012 společnost SNEO, a.s., kterou mj. i pro tento účel založila a kterou 100% vlastní. Společnost SNEO, a.s. nerozhoduje o způsobu prodeje ani o cenách bytů, toto právo přísluší pouze vlastníku nemovitosti, tj. hlavnímu městu Praze, resp. orgánům městské části Praha 6, jakožto správci nemovitostí. Společnost SNEO, a.s. však zajistí veškeré administrativní a technické požadavky související s prodejem bytů.

**V případě jakýchkoliv dalších otázek se, prosím, obraťte na
společnost SNEO, a.s.
na uvedených kontaktech:**

- telefonní linka – tel. č. 844 144 143
- e-mail: info@sneo.cz
- další informace získáte také na www.sneo.cz, kde budou postupně zveřejňovány a doplňovány nejnovější informace z oblasti prodeje schválené části bytového fondu

Seznam domů navržených k prodeji

Katastr	Ulice	č.or.	č.p.
Břevnov	Šlikova	24	1179
Břevnov	Bělohorská	48	1404
Břevnov	Bělohorská	94	1420
Břevnov	Bělohorská	92	1421
Břevnov	Bělohorská	100	1427
Břevnov	Bělohorská	96	1642
Břevnov	Bělohorská	90	1643
Břevnov	Bělohorská	98	1650
Břevnov	Bělohorská	102	1651
Břevnov	Bělohorská	104	1652
Břevnov	Bělohorská	106	1653
Břevnov	Bělohorská	108	1654
Břevnov	Bělohorská	110	1655
Břevnov	Bělohorská	54	1665
Břevnov	Bělohorská	56	1666
Břevnov	Bělohorská	58	1667
Břevnov	Bělohorská	66	1672
Břevnov	Bělohorská	68	1673
Břevnov	Bělohorská	70	1676
Břevnov	Bělohorská	72	1677
Břevnov	Bělohorská	60	1680
Břevnov	Bělohorská	62	1681
Břevnov	Bělohorská	74	1682
Břevnov	Bělohorská	76	1683
Břevnov	Bělohorská	78	1684
Břevnov	Bělohorská	80	1685
Břevnov	Bělohorská	122	1688
Břevnov	Bělohorská	124	1689
Břevnov	Bělohorská	128	1690
Břevnov	Bělohorská	144	1703
Bubeneč	Dr. Z. Wintra	8	432
Bubeneč	Dr. Z. Wintra	24	548
Bubeneč	Jug.part/Roosevel.	8/42	611
Bubeneč	Rooseveltova	40	612
Bubeneč	Rooseveltova	38	613
Bubeneč	Rooseveltova	36	614
Bubeneč	Rooseveltova	32/34	615

Seznam domů navržených k prodeji

Katastr	Ulice	č.or.	č.p.
Bubeneč	Rooseveltova	30	616
Bubeneč	Rooseveltova	28	617
Bubeneč	Rooseveltova	26	618
Bubeneč	Roosevel/Terronská	24/25	619
Bubeneč	Eliášova	46	761
Bubeneč	Vítězné náměstí	14	774
Bubeneč	Vítězné náměstí	13	997
Bubeneč	Dejvická	52	998
Dejvice	Dejvická	3	209
Dejvice	Dejvická	16	254
Dejvice	Dejvická	14	262
Dejvice	Zelená	14/14A/14B	1570
Dejvice	Božkova	10	1610
Sedlec	V Sedlci	20	41
Střešovice	Na Petynce	42	719
Veleslavín	Na okraji	72	132
Veleslavín	Na okraji	74	133

Vážená paní, vážený pane,

věříme, že Vám touto brožurou pomůžeme rozhodnout se o koupi bytu. Doufáme také, že se nám tímto krokem povede naplnit nejen programové prohlášení, ve kterém se uvádí, že bytový fond by měl převážně přejít do soukromých rukou, ale hlavně splnit přání mnoha občanů Prahy 6 „bydlet ve vlastním“.

S pozdravem

JUDr. Štěpán Stupčuk
zástupce starostky
městské části Praha 6