

P r o v á d ě c í p ř e d p i s ,
kterým se stanoví podmínky pro prodej a pronájem pozemků zastavěných
bytovými domy a funkčně souvisejících pozemků a kterým se dále upravuje
postup Městské části Praha 6 v případě odmítnutí koupě zastavěných
pozemků a funkčně souvisejících pozemků

Článek 1
Výklad pojmů

1. Zastavěným pozemkem se rozumí pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.
2. Funkčně souvisejícím pozemkem se rozumí pozemek přímo sousedící se zastavěným pozemkem, zpravidla užívaným vlastníkem/vlastníky domu na zastavěném pozemku.
3. Oprávněným kupujícím se rozumí každý jednotlivý vlastník popř. spoluvlastník jednotky nebo vlastník, popř. spoluvlastník bytového domu, v němž zatím nedošlo k vymezení jednotek.
4. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu dle z.č. 72/1994 Sb. v platném znění.
5. Odmítnutím koupě se rozumí jakýkoliv písemný nebo elektronický projev vůle oprávněného kupujícího o tom, že nemá zájem o koupi zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku odpovídající alespoň velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu nebo jeho nečinnost tzn. nereagování na výzvu Městské části Praha 6 ve lhůtě 30 dnů ode dne učinění takové výzvy.

Článek 2
Účel prováděcího předpisu

1. Účelem prováděcího předpisu je vypořádat nedořešené právní vztahy související s odděleným vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím jednotky nebo bytového domu od vlastnictví zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku.
2. Účelem tohoto prováděcího předpisu je také úprava a přesné stanovení podmínek a pravidel pro prodej a pronájem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících tak, aby každý jednotlivý vlastník nebo spoluvlastník jednotky byl spoluvlastníkem zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku v poměru odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li dále stanoveno jinak.

3. Účelem tohoto prováděcího předpisu je také stanovení právního postupu v případě odmítnutí koupe nebo pronájmu zastavěného pozemku a funkčně souvisejícího pozemku oprávněným kupujícím.

Článek 3

Prodej zastavěných a funkčně souvisejících pozemků oprávněnému kupujícím

1. Každému jednotlivému oprávněnému kupujícím bude ze strany Městské části Praha 6 (prostřednictvím SNEO a.s.) učiněna písemná (popř. elektronická) nabídka na tzv. přímý prodej části zastavěného a funkčně souvisejícího pozemku dle velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu za cenu stanovenou způsobem dle čl. 4 Prováděcího předpisu.
2. Pokud zájem o koupi funkčně souvisejícího pozemku projeví pouze někteří z oprávněných kupujících, mohou být tito oprávnění kupující kupujícími celého předmětu prodeje, tzn. mohou koupit spoluvlastnický podíl k zastavěnému nebo funkčně souvisejícímu pozemku nad rámec velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
3. Oprávněný kupující není oprávněn koupit pouze spoluvlastnický podíl na funkčně souvisejícím pozemku, aniž by zároveň koupil spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku alespoň ve velikosti odpovídající jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
4. Prodej zastavěného a funkčně souvisejícího pozemku se musí uskutečnit v celém rozsahu, tzn. musí dojít k prodeji všech zastavěných a funkčně souvisejících pozemků souvisejících s každým jednotlivým bytovým domem. V případě, že některou část pozemků lze samostatně využít, bude tato část pozemků oddělena oddělovacím plánem a nebude součástí prodeje (bude ponechána k dalšímu nakládání Městské části Praha 6).

Článek 4

Stanovení kupní ceny

1. Kupní cena za prodej části zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku bude stanovena dle aktuální hodnoty pozemku, a to podle cenové mapy stavebních pozemků.
2. Odmítne-li oprávněný kupující cenu pozemku stanovenou dle cenové mapy stavebních pozemků, má právo na svůj náklad zajistit zpracování znaleckého posudku.

3. Pokud Městská část Praha 6 cenu pozemku stanovenou znaleckým posudkem dle čl. 4 odst. 2 Prováděcího předpisu akceptuje, bude kupní cena odpovídat ceně pozemku stanovené tímto znaleckým posudkem.

4. Pokud Městská část Praha 6 cenu pozemku stanovenou znaleckým posudkem dle čl. 4 odst. 2 Prováděcího předpisu neakceptuje, zadá Městská část Praha 6 zpracování nového znaleckého posudku na svůj náklad. Činí-li odchylka ceny pozemku dle znaleckého posudku Městské části Praha 6 od ceny dle znaleckého posudku oprávněného kupujícího méně než 20 % včetně, stanoví se kupní cena aritmetickým průměrem cen obou znaleckých posudků. V případě větší odchylky je možno pozemky prodat pouze za cenu odpovídající znaleckému posudku objednanému Městskou částí Praha 6.

5. Od stanovení ceny podle cenové mapy nebo znaleckého posudku je možno se odchýlit pouze v odůvodněných případech (nepřístupné pozemky, neoplocené pozemky, pozemky se zvlášť vysokými náklady na údržbu apod.).

Článek 5

Obchodní podmínky

1. Po schválení prodeje Zastupitelstvem městské části Praha 6 bude kupující vyzván k uzavření kupní smlouvy. Kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít do 60 dnů od doručení písemné výzvy.

2. Kupní cena je splatná

a) jednorázově ve lhůtě 12 měsíců od uzavření kupní smlouvy

b) první splátkou ve výši 25 % kupní ceny ve lhůtě do 60 dnů od uzavření smlouvy a dále pravidelnými ročními splátkami po dobu max. 6 let; nesplacená částka bude úročena 3 % p.a. s tím, že v případě odchylky diskontní sazby ČNB o více než 0,5 procentního bodu může Zastupitelstvo městské části Praha 6 jednostranně rozhodnout o změně úrokové sazby

3. Při prodlení s úhradou kupní ceny nebo její části se kupující zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

4. Městská část Praha 6 může odstoupit od kupní smlouvy, bude-li kupující v prodlení s úhradou déle než 6 měsíců od splatnosti kupní ceny nebo její splátky.

5. Při úhradě kupní ceny dle čl. 5 odst. 2 písm. a) bude návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí podán Městskou částí Praha 6 a to až po úplném zaplacení celé kupní ceny. Při úhradě kupní ceny dle čl. 5 odst. 2 písm. b) bude návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí podán Městskou částí Praha 6 po zaplacení první splátky ve výši 25 % kupní ceny s tím, že pohledávka městské části bude zajištěna zástavním právem k předmětu prodeje a exekutorským zápisem s doložkou vykonatelnosti. Náklady spojené s pořízením exekutorského zápisu a poplatky spojené s podáním návrhu na vklad hradí kupující.

Článek 6

Právní postup v případě odmítnutí přímého prodeje zastavěných nebo funkčně souvisejících pozemků

1. V případě, že zastavěný a funkčně související pozemek nebude oprávněným kupujícím prodán jako celek dle čl. 3 odst. 4 Prováděcího předpisu, je Městská část Praha 6 oprávněna uskutečnit výběrové řízení na prodej celého zastavěného a funkčně souvisejícího pozemku jakékoliv třetí osobě, a to za minimální cenu stanovenou způsobem dle čl. 4 Prováděcího předpisu.
2. Zastavěný a funkčně související pozemek je možné na základě písemné žádosti doručené společnosti SNEO a.s. pronajmout společenství vlastníků jednotek nebo vlastníku popř. spoluvlastníkům bytového domu, v němž zatím nedošlo k vymezení jednotek, a to za podmínek stanovených dle čl. 7 Prováděcího předpisu, ale vždy jen jako celek tzn. bude vždy pronajat pouze celý zastavěný pozemek spolu s funkčně souvisejícím pozemkem souvisejícím s jednotlivým bytovým domem.
3. Nebude-li dohoda s uživatelem pozemku dle předchozích ustanovení tohoto Prováděcího předpisu možná, bude Městská část Praha 6 (prostřednictvím SNEO a.s.) užívání považovat za bezdůvodné obohacení a bude vymáhat soudní cestou v souladu s ust. §34 z.č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, veškeré finanční nároky vyplývající z protiprávního užívání zastavěných a funkčně souvisejících pozemků.
4. V případě odmítnutí koupě Městská část Praha 6 zabezpečí kontroly skutečného užívání pozemků.

Článek 7

Pronájem zastavěných a funkčně souvisejících pozemků

1. Pronájem zastavěných a funkčně souvisejících pozemků musí odpovídat skutečnému stavu užívání části zastavěných a funkčně souvisejících pozemků.
2. Výše ceny za pronájem zastavěných a funkčně souvisejících pozemků je vždy stanovena v maximální výši přípustné dle cenového výměru Ministerstva financí ČR. Pro případ, že změnou právních předpisů bude v průběhu existence smluvního vztahu stanovena vyšší maximálně přípustná hranice nájemného, bude v nájemní smlouvě zakotvena možnost pronajímatele zvýšit za těchto okolností jednostranně nájemné na novou maximálně přípustnou výši, v případě zrušení regulace pak na cenu v místě a čase obvyklou.
3. Bude-li v budoucnu zrušena regulace výše nájemného, nájemné u nově uzavíraných smluvních vztahů bude sjednáváno ve výši v místě a čase obvyklé.

4. Nájemné je splatné vždy k datu 30. června příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné hrazeno.

Článek 8

Organizace

Organizací prodeje a pronájmu pozemků popř. domáhání se soudní cestou zaplacení oprávněného nároku za vydání bezdůvodného obohacení nebo oprávněného úplatného věcného břemene je pověřena společnost SNEO, a.s.

Článek 9

Účinnost

1. Tento prováděcí předpis nabývá účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem městské části Praha 6.

2. Nabytím účinnosti tohoto prováděcího předpisu současně zaniká účinnost předpisů předchozích.