

Zásady postupu při prodeji bytových jednotek
ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených městské části Praha 6,
schválené usnesením ZMČ č. 184/12 dne 20.04.2012

I.

Úvodní ustanovení

1. Zásady postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „hl. m. Praha“), svěřených městské části Praha 6, (dále jen „Zásady“) byly zpracovány za účelem uskutečnění dalšího prodeje bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 6 (dále jen „MČ Praha 6“).
2. Tyto Zásady upravují postup úplatného převodu vlastnictví, resp. prodeje bytů jako jednotek, jež budou (popř. již jsou) vymezeny prohlášením vlastníka budovy dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), a to včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně i na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 6.
3. O postupu prodeje bytových jednotek dle těchto Zásad rozhodne Zastupitelstvo MČ Praha 6. Výběr konkrétních domů, v nichž se nacházejí bytové jednotky určené k prodeji, provedou příslušné orgány MČ Praha 6 po projednání v Komisi majetkové politiky. Hlavní činnost, včetně samotného prodeje dle těchto Zásad, zajistí společnost SNEO, a.s., IČ: 27114112, jejímž zakladatelem a jediným akcionářem je MČ Praha 6. Společnost SNEO, a.s. zajistí zejména zpracování prohlášení vlastníka budovy, geometrických plánů a znaleckých posudků pro stanovení ceny bytových jednotek, rozeslání kvalifikovaných nabídek, jakož i veškeré následné činnosti vedoucí k uzavření smluv o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám a podání návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Společnost SNEO, a.s. bude zajišťovat úkony dle odst. 3 tohoto článku na základě dílčí mandátní smlouvy uzavřené s MČ Praha 6, jménem a na účet MČ Praha 6 a dle jejích pokynů.
5. Informace o postupu prodeje bytových jednotek dle těchto Zásad, včetně prodeje odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně i na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích, budou dostupné na internetových stránkách www.sneo.cz a na bezplatné telefonní lince – tel. č. 844 144 143.

6. Realizace prodeje bytových jednotek dle těchto Zásad se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zákona o vlastnictví bytů, jakož i ostatními platnými právními předpisy právního řádu České republiky.
7. Prodeje bytových jednotek, o kterých již dříve rozhodlo Zastupitelstvo MČ Praha 6, nejsou těmito Zásadami dotčeny a zůstávají i nadále v platnosti, a to i v případě, že v rámci těchto prodejů k plnému převodu vlastnického práva doposud nedošlo, s výjimkou uvedenou v odst. 8 tohoto článku.
8. Pokud dle dříve schválených usnesení Zastupitelstva MČ Praha 6 již byly vyčerpány všechny možnosti k prodeji bytové jednotky, budou tyto jednotky opětovně nabídnuty k prodeji za podmínek stanovených těmito Zásadami.

II.

Vymezení základních pojmů

1. **Převodcem** se pro účely těchto Zásad rozumí MČ Praha 6.
2. **Nabyvatelem** se pro účely těchto Zásad rozumí oprávněný nájemce, který přijme, resp. oprávnění nájemci, kteří přijmou, kvalifikovanou nabídku ke koupi.
3. **Oprávněným nájemcem** se pro účely těchto Zásad rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy, popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt), která nemá ke dni doručení kvalifikované nabídky ke koupi bytu vůči Převodci žádné závazky po splatnosti a současně s ní Převodce nevede soudní či exekuční řízení a je občanem Prahy 6
 - 3.1. Oprávněným nájemcem se může stát i nájemce nesplňující podmínky bezdlužnosti, který nejpozději do data určeného organizátorem prodeje a za podmínek jím stanovených uhradí veškeré své splatné závazky, a to v plné výši.
 - 3.2. Za oprávněné nájemce se považují též společní nájemci, kterým bude realizován prodej do spoluvlastnictví.
 - 3.3. Pokud jsou oprávněnými nájemci bytové jednotky manželé, popř. je nájemní smlouva vystavena pouze na jednoho z manželů, jsou účastníky prodeje bytové jednotky dle těchto Zásad oba manželé a kupují bytovou jednotku vždy do společného jmění manželů, nedoloží-li notářský zápis, ze kterého vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétní bytové jednotky je zúženo pouze na jednoho z nich, popř. nedoloží-li pravomocným rozsudkem soudu zúžení společného jmění manželů dle ustanovení §148 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, že jejich společné jmění manželů bylo zúženo až na věci tvořící obvyklé vybavení domácnosti.
 - 3.4. Na základě písemné žádosti oprávněného nájemce bytové jednotky určené k prodeji je možné po předložení Dohody o společném nájmu bytu s úředně ověřenými podpisy, uzavřené mezi tímto oprávněným nájemcem a jeho příbuzným v řadě přímé (tzn. dítětem, vnukem nebo pravnukem), který není nájemcem bytu ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to bez ohledu na to, zda žije s tímto oprávněným nájemcem ve společné domácnosti, zřídit společný nájem bytu.

- 3.5. Za oprávněného nájemce se dle těchto Zásad nepovažuje nájemce, který získal nájem bytu rozhodnutím Rady MČ Praha 6 (nebo dříve rozhodnutím Obvodní rady MČ Praha 6) či na základě doporučení odborných komisí Rady nebo Zastupitelstva MČ Praha 6 jako žadatel o pronájem bytu ze sociálních důvodů.
- 3.6. Za oprávněného nájemce se dle těchto Zásad rovněž nepovažuje nájemce, kterému byl pronajat byt z profesních důvodů.
- 3.7. Za oprávněného nájemce se dle těchto zásad nepovažuje nájemce, který vlastní nemovitý majetek určený k trvalému bydlení; to neplatí pro osobu přistupujícího nájemce dle č. II odst. 3, čl. 3.4. těchto Zásad.
- 3.8. Za oprávněného nájemce se dle těchto Zásad rovněž nepovažuje nájemce, který získal byt v režimu pronájmu bytu za podmínek vrácení dosud užívaného bytu dle Části III. hlavy III. Zásad a podmínek pro nakládání s byty v majetku hl.m.Prahy - MČ Praha 6 schválených usnesením Rady MČ Praha 6 č. 875/07 dne 14.11.2007 (tzv. program deregulace).
- 3.9 Bytovou jednotku dle těchto Zásad rovněž nemůže nabýt fyzická osoba, která již v minulosti v rámci tzv. privatizace od MČ Praha 6 nějakou nemovitost získala,
4. **Závazkem** se pro účely těchto Zásad rozumí závazek vůči Převodci související buď s užíváním bytové jednotky (tj. neuhrazené nájemné, zálohy na zúčtovatelné služby včetně jejich vyúčtování, smluvní pokuty, poplatky z prodlení, náklady spojené s vymáháním pohledávek apod.), nebo jiný závazek vůči Převodci.
5. **Bytovou jednotkou** se pro účely těchto Zásad rozumí byt jako jednotka, která bude, popř. již je, vymezena prohlášením vlastníka budovy dle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů.
6. **Společnými částmi domu** se pro účely těchto Zásad rozumí, v souladu s ustanovením § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
7. **Zastavěným pozemkem** se pro účely těchto Zásad rozumí v souladu se zákonem o vlastnictví bytů pozemek zastavěný daným bytovým domem.
8. **Pozemkem funkčně souvisejícím** se pro účely těchto Zásad rozumí v souladu se zákonem o vlastnictví bytů pozemek dotvářející jeden funkční celek a plnící doplňkové funkce vybraného bytového domu, jako zahrada, dvůr aj.
9. **Organizátorem prodeje** se pro účely těchto Zásad rozumí společnost SNEO, a.s., se sídlem Na Dračkách 405/49, Praha 6, IČ: 27114112. Ta je oprávněna pověřit některými úkoly souvisejícími s realizací prodeje třetí osobu.
10. **Doručením** se pro účely těchto Zásad rozumí doručení do vlastních rukou, osobní převzetí, nebo doručení prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.

- 11. Kvalifikovanou nabídkou ke koupi** se pro účely těchto Zásad rozumí písemná nabídka ke koupi bytové jednotky, resp. písemná nabídka k převodu vlastnictví takové jednotky, která obsahuje podmínky tohoto převodu v souladu se zákonem o vlastnictví bytů.

III.

Postup prodeje

1. Pořadí prodeje:

Prodej bytových jednotek bude realizován po jednotlivých domech. Pořadník domů navrhne organizátor prodeje s ohledem na předpokládanou věcnou a časovou náročnost prodeje a předloží jej ke schválení RMČ Praha 6.

V případě zjištění majetkoprávních vad či jiných překážek bránících prodeji bytových jednotek v domě (dále jen „vady“), bude organizátor prodeje pokračovat v prodeji bytových jednotek v dalších domech, a to až do odstranění vad.

2. Předběžná informace:

Nájemci bytů ve vybraných domech dle čl. I. odst. 3. těchto Zásad obdrží předběžnou informaci týkající se schváleného prodeje a možnosti získání dalších informací o podmínkách tohoto prodeje.

3. Prohlášení vlastníka budovy:

Zpracování prohlášení vlastníka budovy zajistí a uhradí Převodce, resp. organizátor prodeje na základě pořadí dle odst. 1 tohoto článku. Pokud budou ve vybraném domě půdní prostory vhodné pro výstavbu půdních bytových jednotek, může být zpracování prohlášení vlastníka budovy odloženo až na dobu, kdy bude vymezena rozestavěná bytová jednotka, která je způsobilá stát se předmětem převodu vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů. Obdobně bude postupováno, zjistí-li převodce, resp. organizátor prodeje, majetkoprávní vady či jiné překážky neumožňující zpracování prohlášení vlastníka budovy.

4. Stanovení kupní ceny:

Po předložení prohlášení vlastníka budovy Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu dle odst. 3 tohoto článku a jeho zápisu do katastru nemovitostí zajistí organizátor prodeje znalecké posudky na stanovení kupní ceny dle čl. IV těchto Zásad.

5. Kvalifikovaná nabídka ke koupi:

Na základě stanovení kupní ceny bytové jednotky dle odst. 4 tohoto článku zajistí organizátor prodeje zpracování kvalifikovaných nabídek ke koupi.

- 5.1. Kvalifikované nabídky ke koupi rozešle organizátor prodeje do vlastních rukou, nebo zajistí jejich doručení jiným prokazatelným způsobem, a to všem oprávněným nájemcům. V případě, že kvalifikovaná nabídka ke koupi nebude doručena oprávněnému nájemci, bude po uplynutí 30-ti dnů zaslána znovu spolu s upozorněním na její zaslání obyčejným dopisem, případně budou podniknuty jiné účinné kroky k jejímu prokazatelnému doručení.

- 5.2. Prokazatelným doručením kvalifikované nabídky ke koupi počíná běh lhůty pro přijetí této nabídky, a to v délce šesti měsíců. Tato lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni doručení této nabídky.
- 5.3. Přijetím kvalifikované nabídky ke koupi se pro účely těchto Zásad rozumí písemné oznámení oprávněného nájemce o přijetí nabídky organizátorovi prodeje a odevzdání vyplněného Dotazníku k vypracování smlouvy o převodu vlastnictví.
- 5.4. V případě, že účastník prodeje kvalifikovanou nabídku nepřijme, bude postupováno podle čl. V. těchto Zásad.

6. Potvrzení nabyvatele a kupní ceny bytové jednotky:

Pokud oprávněný nájemce akceptuje kvalifikovanou nabídku, zajistí organizátor prodeje potvrzení nabyvatele a kupní ceny bytové jednotky v orgánech MČ Praha 6 (tj. usnesení Rady MČ Praha 6 a Zastupitelstva MČ Praha 6).

7. Smlouva o převodu vlastnictví k bytové jednotce

Po potvrzení nabyvatele a kupní ceny orgány MČ Praha 6 předloží organizátor prodeje Nabyvateli smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce (dále jen „kupní smlouva“) v potřebném počtu vyhotovení, kterou Nabyvatel odešle zpět s úředně ověřeným podpisem, popř. s úředně ověřenými podpisy, na jednom vyhotovení organizátorovi prodeje. Organizátor prodeje zašle kupní smlouvy k podpisu Převodci. Uzavřené, tj. oběma stranami podepsané, kupní smlouvy budou následně předloženy orgánům hl. m. Prahy k potvrzení správnosti (toto potvrzení bude přiloženo jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí). Po obdržení potvrzení správnosti od hl. m. Prahy bude kupní smlouva opatřena doložkou správnosti dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.

V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena do 12-ti měsíců ode dne schválení nabyvatele a kupní ceny bytové jednotky v Zastupitelstvu MČ Praha 6, nelze již kupní smlouvu za schválených podmínek uzavřít. V takovém případě může být postupováno podle čl. V odst. 3 těchto Zásad.

8. Úhrada kupní ceny:

Po opatření kupní smlouvy doložkou správnosti dle odst. 7 tohoto článku vyzve organizátor prodeje Nabyvatele k zaplacení kupní ceny dle čl. IV. těchto Zásad.

9. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí:

Po úplném zaplacení kupní ceny dle odst. 8 tohoto článku podá organizátor prodeje bez zbytečného odkladu návrh na vklad vlastnického práva do evidence katastru nemovitostí.

10. Ustavující schůze společenství vlastníků jednotek

Po splnění zákonných podmínek svolá organizátor prodeje v souladu s §9 zákona o vlastnictví bytů shromáždění společenství vlastníků jednotek. Na tomto shromáždění budou přijaty stanovy a voleny orgány společenství vlastníků jednotek a bude rozhodnuto o další správě příslušného bytového domu. Dostupná dokumentace, včetně platných revizních zpráv k domu, bude předána výboru společenství nebo pověřenému vlastníkovvi.

11. Organizátor prodeje zveřejní a bude průběžně aktualizovat na internetových stránkách přehlednou tabulku se všemi realizovanými prodeji, včetně kupní ceny a plného jména kupujícího.

IV.

Stanovení kupní ceny a platební podmínky

1. 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. Ceny dle tohoto ustanovení budou stanoveny znaleckým posudkem 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, pokud není v těchto Zásadách stanoveno jinak.
2. Nabyvateli bude poskytnuta sleva z kupní ceny stanovené znaleckým posudkem ve výši 35 %; takto poskytnutá sleva zohledňuje skutečnost, že bytová jednotka je převáděna jako obsazená.
3. Nabyvateli bude poskytnuta další sleva z kupní ceny stanovené znaleckým posudkem ve výši 5 %, a to v případě, že nabyvatel uhradí kupní cenu před uzavřením kupní smlouvy a kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 3 měsíců ode dne převzetí kvalifikované nabídky.
4. Pokud byt vystavělo na své náklady (stavební) bytové družstvo, nebude do kupní ceny dle odst. 1 tohoto článku zahrnuta cena bytu a příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Bytová jednotka bude v tomto případě nabídnuta ke koupi oprávněnému nájemci, tj. členovi družstva, a převedena do jeho vlastnictví po zaplacení kupní ceny, splnění dalších podmínek dle těchto Zásad a předložení potvrzení o splacení odpovídající části úvěru na financování výstavby daného družstevního bytu.
5. Vypracování znaleckého posudku dle odst. 1 tohoto článku ustanovení zajistí a uhradí Převodce, resp. organizátor prodeje. Cena stanovená znaleckým posudkem je závazná, tím však není dotčeno ustanovení čl. IV. odst.4 těchto Zásad.
6. Odmítne-li Nabyvatel cenu bytové jednotky stanovenou znaleckým posudkem dle odst.1 tohoto článku, má právo na svůj náklad zajistit zpracování znaleckého posudku. Činí-li odchylka ceny bytové jednotky dle znaleckého posudku Převodce od ceny dle znaleckého posudku Nabyvatele méně než 5 % včetně, stanoví se kupní cena aritmetickým průměrem cen obou znaleckých posudků. V případě větší odchylky je možno bytovou jednotku prodat pouze za cenu odpovídající znaleckému posudku zhotoveného v souladu s odst.1 tohoto článku.
7. Nabyvatel je povinen zaplatit Převodci kupní cenu na bankovní účet dle instrukcí organizátora prodeje, resp. Převodce, a to nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení výzvy k zaplacení kupní ceny dle článku III. odst. 8 těchto Zásad.
8. Pokud Nabyvatel kupní cenu v termínu dle odst. 5 tohoto článku nezaplatí, je Převodce oprávněn od kupní smlouvy odstoupit a současně mu vzniká právo na zaplacení smluvní pokuty dle kupní smlouvy a na náhradu vzniklé škody.

9. Aby byla umožněna koupě bytové jednotky většině oprávněných nájemců, předjedná, případně smluvně zajistí, převodce či organizátor prodeje s vybranými peněžními ústavami možnosti financování a podmínky poskytování hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření, event. obdobných jiných úvěrů určených na financování nákupu bytové jednotky; pokud oprávněný nájemce doloží potvrzení o odmítnutí poskytnout úvěr na financování koupě bytové jednotky nejmeně od 3 peněžních ústavů, umožní financování koupě bytové jednotky převodce sám, a to za podmínek obsažených v kupní smlouvě.

V.

Odmítnutí koupě

1. V případě, že bude kvalifikovaná nabídka ke koupi dle čl. III. odst. 5 těchto Zásad odmítnuta, případně na ni nebude reagováno nebo se ji nepodaří doručit, zůstává oprávněný nájemce dál v nájemním vztahu vůči Převodci.
2. Pokud oprávněný nájemce nechce či nemůže akceptovat nabídku prodeje, zůstává nadále v nájemním vztahu vůči MČ Praha 6 i po roční lhůtě, ve které měl předkupní právo. Byt nebude předmětem dalšího prodeje.
3. Oprávněnému nájemci dle odst. 1 tohoto článku může být nabídnuta možnost přestěhování se do bytového domu, který není zařazen do prodeje dle čl. I. odst. 3 těchto Zásad.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. S byty, které jsou právně i fyzicky volné ke dni nabytí účinnosti těchto Zásad, nebo se uvolní po tomto datu, a jež se nacházejí ve vybraných domech dle čl. I odst. 3 těchto zásad, bude nakládáno na základě rozhodnutí orgánů MČ Praha 6 dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem městské části Praha 6.