

Zásady postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy



**příloha č. 1 usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 09/14
ze dne 24. června 1999**

A) Obecné zásady

1. Zásady postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy¹⁾ (dále jen „Zásady“) se v následujících ustanoveních uvedených pod body A/1, A/2, A/3, C/1, C/3 vztahují na všechny formy prodeje obecního bytového fondu v majetku hl. m. Prahy. V dalších ustanoveních (počínaje bodem A/4) je podrobněji upraven pouze postup při prodeji celých bytových domů se čtyřmi a více byty. Postup při prodeji obecního bytového fondu v majetku hl. m. Prahy podle zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují ... vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ..., ve znění pozdějších předpisů, je upraven „Rámcovými pravidly pro prodej bytů a nebytových prostor ...“, jež jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto „Zásad“.
- Postup při prodeji rodinných a bytových domů nesvěřených městským částem, v nichž se nachází menší počet bytů než-li čtyři, je dále upraven samostatnými pravidly schválenými Zastupitelstvem hl. m. Prahy²⁾.
 - Městské části hl.m. Prahy, resp. hl.m. Praha /u majetku nesvěřeného městským částem/ provedou aktuální výběr bytových domů, rodinných domů a případně dalších budov s byty, které budou navrženy k prodeji jako celek, anebo navrženy k prodeji po bytových a případně nebytových jednotkách podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V rámci tohoto výběru musí být specifikovány i domy vybrané k ponechání v majetku hl. m. Prahy. Výběr bude proveden na základě hledisek technických, ekonomických, demografických a sociálních.
 - Záměry prodeje bytových domů, rodinných domů, případně jiných budov s byty, bytů a nebytových prostor svěřených městským částem hl.m. Prahy bude Zastupitelstvo hl.m. Prahy posuzovat v kontextu s bytovou politikou městských částí a při jejich schvalování, respektive vydávání stanoviska k těmto záměrům, bude přihlížet zejména k celkové situaci v oblasti bydlení na území spravovaném městskou částí. Proto musí být předkládané záměry doloženy bytovou politikou schválenou zastupitelstvy městských částí. Tato bytová politika nesmí být v rozporu se schválenou celoměstskou bytovou politikou a musí obsahovat zejména: Vymezení svěřeného obecního bytového fondu, který bude ponechán v majetku hl. m. Prahy, kvalifikovaný odhad celkového bytového fondu na území spravovaném městskou částí, vymezení úkolů v oblasti bydlení, které městská část v rámci své působnosti a povinností bude zabezpečovat a uvedení postupu při jejich zabezpečování. Bez předchozího souhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy nemohou městské části záměry prodeje realizovat.
 - U bytového fondu nesvěřeného městským částem bude postupováno obdobným způsobem ale s tím, že kompetentním orgánem ve věci bytové politiky vztažené k nakládání s tímto bytovým fondem bude rada Zastupitelstva hl. m. Prahy.
 - Minimální množství bytového fondu ve vlastnictví hl.m. Prahy z celkového bytového fondu, který se nachází na území hl. m. Prahy není v rámci těchto „Zásad“ pevně celoměstsky stanoveno.
 - Hlavní město Praha bude průběžně sledovat průběh privatizace bytového fondu i novu bytovou výstavbu a zpracovávat čtvrtletní přehledy aktuálního stavu, které budou předkládány Zastupitelstvu hl. m. Prahy.

- Ve vlastnictví obce (hl. m. Prahy) budou ponechány zejména tyto celé bytové domy a případně jiné budovy s více než třemi byty:
 - jsou-li historickými nebo kulturními památkami města
 - v dobrém nebo alespoň vyhovujícím technickém stavu vč. topného systému, zejména jsou-li mladší osmnácti let u staveb zděných nebo dvanácti let u staveb panelových
 - v nichž se nacházejí kotelny dodávající teplo a teplou užitkovou vodu do jiných domů, v případech, kdy by po jejich prodeji mohly vzniknout problémy v těchto dodávkách
 - které jsou součástí větších celků bytové zástavby vhodné jako obecní bytový fond
 - v nichž se nacházejí úkryty civilní obrany sloužící v případě nutnosti také pro obyvatele jiných domů
 - bezbariérové domy
 - Ve vlastnictví obce (hl. m. Prahy) budou rovněž ponechány celé domy nebo, v případě využití prodeje bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jednotky vymezující nebytové prostory:
 - ve kterých sídlí zdravotnické, sociální, humanitární, kulturní, vzdělávací, dětské, mládežnické a tělovýchovné organizace, družstva invalidů apod., přičemž zachování jejich stávajícího sídla je v zájmu města
 - v nichž sídlí Policie ČR, Městská policie hl. m. Prahy, hasičské sbory apod.
 - kde u domů s více než třemi byty činí obchodně dobře využitelná nebytová podlahová plocha více než 15 % ze součtu plochy bytových a nebytových prostor domu
2. V případech, kdy jsou podle „Zásad“ prodávány domy nebo jiné budovy s byty, ve kterých se nacházejí úkryty a případně i jiná zařízení civilní obrany, je městská část povinna, resp. hl.m. Praha (u majetku nesvěřeného městským částem) splnit obě následující podmínky:
 - a) Každý záměr prodeje těchto domů předem projednat s odborem obrany Magistrátu hl. m. Prahy, bez jehož předchozího písemného souhlasu nelze dům prodat.
 - b) Při prodeji těchto domů uzavřít smlouvu o zřízení věcného bezúplatného břemene podle vzoru připraveného odborem obrany Magistrátu hl.m. Prahy.
 3. Současně s prodejem domů (budov) s byty a bytových a nebytových jednotek podle těchto „Zásad“ je vhodný (při prodeji podle zákona č.72 ve vymezených případech nutný) prodej těmito domy (budovami) zastavěných pozemků a v některých případech také pozemků s těmito domy (budovami) funkčně souvisejících. Pokud zastavěné a funkčně související pozemky nebudou prodávány současně s předmětnými domy (budovami), musí být (jsou-li ve vlastnictví prodávajícího) novým vlastníkům domů (budov) pronajaty. V nájemní smlouvě se zakotví na zastavěné pozemky vždy, a na pozemky související je-li to žádoucí, předkupní právo pro vlastníka domu (budovy). Zastavěné pozemky by měly, nebrání-li tomu vážné důvody být prodávány současně s domem (budovou).
 4. Současně se zákonným zveřejněním záměru prodeje celých bytových domů s více než třemi byty včetně dalších staveb a pozemků s těmito domy souvisejících (dále jen nemovitosti) se zveřejní obecné podmínky prodeje. Po zveřejnění a schválení záměru prodeje se vyzvou oprávnění³⁾ nájemci bytů v prodáváných nemovitostech doporučeným

dopisem s doručenkou do vlastních rukou, aby se ve lhůtě nejméně 60 dnů vyjádřili, zda budou mít o koupi nabízené nemovitosti zájem, popř. zda budou mít zájem o pronájem souvisejících pozemků nebo jejich částí, bude-li to součástí nabídky. V případě zájmu podle učiněné nabídky musí oprávnění nájemci bytů, užívající nejméně 50% podlahové plochy⁴ všech bytů v nabídnuté nemovitosti, o prodej této nemovitosti požádat písemně doporučeným dopisem příslušnou městskou část hl. m. Prahy, resp. hl. m. Prahu (u majetku nesvěřeného městským částem). Žádost musí obsahovat souhlas se zveřejněnými obecnými podmínkami prodeje a prohlášení o budoucím ustavení družstva či obchodní společnosti podle obchodního zákoníku za účelem koupě nabídnuté nemovitosti. Po té, co kupujícímu byly sděleny veškeré pro prodej podstatné informace o nemovitosti, které má prodávající k dispozici a podrobné podmínky prodeje včetně kupní ceny a způsobu jejího uhrazení je nabídka kompletní a prodávající může požadovat uzavření kupní smlouvy v jím stanoveném přiměřeném termínu. Neuzavření kupní smlouvy v tomto termínu zaviněné kupujícím může mít za následek ztrátu předkupního práva vyplývajícího z postupu stanoveného v těchto „Zásadách“. Při realizaci prodeje podle výše uvedeného postupu musí být stanovené podmínky bezpodmínečně dodrženy a kupní smlouva může být uzavřena pouze s právnickou osobou, jejímiž členy (v případě družstva) nebo společníky (v případě s.r.o.) jsou výhradně oprávnění nájemci bytů v nemovitosti.

5. Pokud o prodej celých nemovitostí ve smyslu předchozího bodu A/4 nebude projevem zájem podle bodu A/4., může městská část hl. m. Prahy, resp. hl. m. Praha (u majetku nesvěřeného městským částem) rozhodnout, že nemovitost bude nabídnuta k přednostnímu odprodeji právnické osobě vzniklé z oprávněných nájemců bytů užívajících méně než 50% podlahové plochy bytů v nemovitosti nebo méně než čtyřem nájemcům bytů v této nemovitosti jako fyzickým osobám anebo nájemci (nájemcům) nebytových prostor v této nemovitosti určených k podnikání, pokud jejich celková pronajímatelná plocha představuje alespoň 10 % celkové podlahové plochy bytů a nebytových prostor v nemovitosti a nejde o nájemce z řad státních podniků, akciových společností se státní účastí, zahraničních firem, zahraničních společností apod.
6. Pokud se nemovitosti neprodají podle předchozích ustanovení bodů A/4, A/5, zůstávají v majetku hl. m. Prahy svěřeném městským částem, resp. hl. m. Prahy (u majetku nesvěřeného městským částem) a při jejich případném prodeji se na základě nového záměru prodeje postupuje podle „Rámcových pravidel pro prodej bytů a nebytových prostor ...“ uvedených v příloze těchto „Zásad“ nebo podle ustanovení Statutu hl. m. Prahy obecně platných pro prodej nemovitostí.
7. Při prodeji nemovitostí je v kupní smlouvě nutno zakotvit ochranná a sankční opatření proti spekulaci a zneužití poskytovaných výhod a způsob vypořádání v případě odstoupení od smlouvy z důvodu jejího porušení některou ze smluvních stran. Dále je nutno zřídit zástavní právo či omezení převodu nemovitosti na období do splacení poslední splátky (viz bod B/2.b). V kupní smlouvě se proto vyhradí předkupní právo obce na dobu 10 let od podpisu kupní smlouvy nebo do doby splacení nemovitosti dohodnuté v kupní smlouvě, nejméně však na dobu 3 let (dřívějším splacením nemovitosti nevznikne nárok na změnu doby předkupního práva), zástavní právo a závazek kupujícího neuskutečnit převod bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, po dobu splácení nemovitosti, pod sankčním opatřením ve výši 50 % kupní ceny nemovitosti. V kupní smlouvě se také zakotví povinnost kupujícího pojistit⁵ dům po dobu splácení kupní ceny.

B) Stanovení ceny nemovitostí pro prodeje dle bodů A/4, A/5 těchto „Zásad“ a stanovení dalších podmínek při prodeji dle uvedených bodů.

- 1.1. Kupní cena staveb prodávané nemovitosti se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Cenu dle znaleckého posudku lze zvýšit s přihlédnutím k rozsahu a komerční využitelnosti nebytových prostorů a také v případě bytů pronajímaných za neregulované nájemné, jež se nacházejí v prodávané nemovitosti. Postup při zvýšení ceny pro oba případy stanoví zastupitelstva městských částí hl. m. Prahy, respektive rada Zastupitelstva hl. m. Prahy u majetku nesvěřeného městským částem.
- 1.2. Kupní cena pozemku(ů) prodávané nemovitosti se stanoví podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 279/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně ve smyslu ustanovení této vyhlášky s využitím platné cenové mapy pozemků hl. m. Prahy. Pro zjištění této ceny bude podle uvedených předpisů zpracován znalecký posudek.
- 1.3. V případech realizace v kupní smlouvě vyhrazeného předkupního práva obce se cena domu přednostně nabízeného obci stanoví takto:
- Kupní cena = cena, za kterou byl dům prodán, zvýšená o zhodnocení provedené na náklad nového majitele, snižená o opotřebení domu i jeho případné znehodnocení.
- V případě, že inflační vývoj měny za období od prodeje nemovitosti překročí 20%, může Zastupitelstvo městské části hl. m. Prahy, která využívá předkupního práva, nebo rada Zastupitelstva hl. m. Prahy / u majetku nesvěřeného městským částem/ rozhodnout na základě žádosti prodávajícího o úpravě této ceny koeficientem inflace, odpovídajícím součtu koeficientů inflace zveřejňovaných ČSÚ za celé roky jež uplynou mezi převody nemovitosti.
2. Pokud se prodej uskutečňuje právníky osobám podle bodu A/4 těchto „Zásad“, poskytnou se jim následující výhody:
- a) Sleva z ceny domu(ů) a s ním(i) souvisejících staveb prodávané nemovitosti stanovené dle bodu B/1.1 těchto „Zásad“ až o 30%, u panelové výstavby až o 60%. (Z ceny pozemků se sleva neposkytuje; v mimořádně odůvodněných případech může její poskytnutí výjimečně schválit Zastupitelstvo hl.m. Prahy).
 - b) Příslušné Zastupitelstvo městské části hl.m. Prahy, resp. Zastupitelstvo hl.m. Prahy (u majetku nesvěřeného městským částem) může rozložit splácení stanovené kupní ceny domu až na 10 let a to v pravidelných měsíčních nebo čtvrtletních bezúročných splátkách. Lhůta splácení běží ode dne podepsání kupní smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany v kupní smlouvě jinak, činí první splátka nejvýše 25 % kupní ceny. O její konkrétní výši rozhodne Zastupitelstvo městské části hl. m. Prahy, respektive Zastupitelstvo hl. m. Prahy (u majetku nesvěřeného městským částem) svým usnesením.

- c) Možnost „zpětného čerpání“ finančních prostředků ze zaplacené kupní ceny na údržbu bytových domů může stanovit městská část, respektive hl. m. Praha u majetku nesvěřeného městským částem.
3. Minimální částka, kterou musí kupující mající předkupní právo dle bodu A/5 těchto „Zásad“ zaplatit do 60 dnů po nabytí účinnosti kupní smlouvy, je 25 % z kupní ceny nemovitosti. Zbývajících 75 % kupní ceny musí být zaplacen v ročních splátkách úročených 10% ročně nejdéle do 5 let.
 4. Náklady na pořízení odhadu soudního znalce dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 279/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nese vždy prodávající. Zaplacení daně z převodu nemovitosti podle zákona č. 357/1992 Sb., ve znění zákona č. 18/1993 Sb. a zákona č. 322/1993 Sb. je povinností prodávajícího.

C) Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tyto "Zásady" nabývají účinnosti dne 1.7.1999. V rozsahu v nich vymezeném se vztahují na veškerý bytový fond ve vlastnictví hl. m. Prahy a proto jsou závazné i pro všechny městské části hl. m. Prahy. Účinnost těchto „Zásad“ pro schvalování nebo odsouhlasování nových záměrů prodeje Zastupitelstvem hl.m. Prahy končí 31.12.2001. Po tomto datu lze podle „Zásad realizovat pouze dříve schválené nebo odsouhlasené prodeje.
2. Vymezení platnosti předchozích novel „Zásad“:

Podle novel schválených před 25.4.1996 lze realizovat prodeje jen ve zcela výjimečných a mimořádně odůvodněných případech, kdy v době jejich platnosti byla kupujícímu učiněna závazná nabídka, kterou přijal, a kdy se strany dohodly, že přerušení prodeje nezaviněné kupujícím tuto nabídku neovlivní.

Novela "Zásad" schválená Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 25.4.1996 je platná od tohoto data pro všechny prodeje bytových domů podle "Zásad" až do 30.6.1999. Po tomto datu lze podle ní pouze dokončit před tímto datem závazně rozpracované prodeje (to je v případech, kdy byla kupujícími přijata konkrétní nabídka k odkoupení).

Novely "Zásad" se nevztahují na kupní smlouvy uzavřené přede dnem účinnosti těchto novel.
3. Zastupitelstvo hl.m. Prahy může vyloučit z prodeje podle těchto „Zásad“ nemovitosti, na nichž má hlavní město odůvodněný zájem a pro jejich případný prodej určit zvláštní podmínky nad rámec těchto „Zásad“.
4. Nedílnou součástí těchto „Zásad“ je jejich Příloha číslo 1, ve které jsou uvedena „Rámcová pravidla pro prodej obecních bytů a nebytových prostor v nemovitostech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví hl. m. Prahy, podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Příloha č.1 k Zásadám postupu při prodeji bytových domů
ve vlastnictví hl. m. Prahy**

**Rámcová pravidla pro prodej obecních bytů a nebytových prostor
v nemovitostech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví hl. m. Prahy,
podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.**

I. Všeobecná část

1. Prodej podle těchto „Rámcových pravidel ...“ se řídí všeobecnými ustanoveními uvedenými v „Zásadách pro prodej bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy“ pod body A/1, A/2, A/3, C/1, C/3 a ustanoveními zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují ... vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ..., ve znění pozdějších předpisů.
2. Bytové jednotky mohou být prodány pouze oprávněným³⁾ nájemcům bytů nacházejících se v předmětné nemovitosti, anebo, pokud o ně tito ve smyslu zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neprojeví zájem, právnické osobě, jejímiž členy jsou výhradně oprávnění nájemci nebo vlastníci bytů v této nemovitosti.
3. Nebytové jednotky mohou být prodávány jen ve zvláště odůvodněných případech. Stávajícím nájemcům nebytových jednotek určených k prodeji může být poskytnuto předkupní právo pouze v případě, že řádně platí nájemné a plní všechna ustanovení nájemní smlouvy.

II. Stanovení ceny a platebních podmínek

1. Kupní cena bytových jednotek se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného podle vyhlášky ministerstva financí ČR č.279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Minimálně 50% kupní ceny musí být uhrazeno při podpisu kupní smlouvy. Zbývající část kupní ceny může být rozložena do pravidelných bezúročných splátek tak, aby poslední splátka byla zaplacená nejpozději do 3 let od podpisu kupní smlouvy.
2. Kupní cena nebytových jednotek nesmí být nižší než-li cena stanovená ve znaleckém posudku zpracovaném podle vyhlášky ministerstva financí ČR č.279/1997 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů. Celá kupní cena za nebytovou jednotku musí být uhrazena při podpisu kupní smlouvy.

III. Protispekulační opatření

1. V kupní smlouvě musí být zakotveno zástavní právo ve prospěch prodávajícího po dobu splácení bytové jednotky.
2. V kupní smlouvě na převod bytové jednotky musí být zakotveno předkupní právo ve prospěch prodávajícího na dobu 5 -ti let od podpisu kupní smlouvy, nebo v závislosti na kratší době splacení jednotky dohodnuté v kupní smlouvě na dobu kratší, nejméně však 3 let.

3. V případech realizace v kupní smlouvě vyhrazeného předkupního práva obce se cena bytu nebo nebytového prostoru přednostně nabízeného obci stanoví takto:

Kupní cena = cena, za kterou byla bytová nebo nebytová jednotka prodána, zvýšená o zhodnocení provedené na náklad nového majitele, snížená o opotřebení nebo případné znehodnocení jednotky

V případě, že inflační vývoj měny za období od prodeje bytové jednotky překročí 20%, může Zastupitelstvo městské části hl. m. Prahy, která využívá předkupního práva, nebo rada Zastupitelstva hl. m. Prahy / u majetku nesvěřeného městským částem/ rozhodnout na základě žádosti prodávajícího o úpravě této ceny koeficientem inflace, odpovídajícím součtu koeficientů inflace zveřejňovaných ČSÚ za celé roky jež uplynou mezi převody bytové jednotky.

IV. Závěrečná doporučení

1. Formu prodeje podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, využívat jen v odůvodněných případech, kdy nelze nebo není výhodné prodat nemovitost jako celek. Takovými případy jsou zejména domy, v nichž byly prodány některé byty podle dříve platného zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, domy v nichž se nacházejí družstevní nástavbové byty, domy v nichž si obec hodlá ponechat ve vlastnictví pouze nebytové prostory nebo některé (např. bezbarierové) byty. Jednotlivou bytovou nebo nebytovou jednotku v nemovitosti prodávat jen výjimečně a v mimořádně odůvodněném případě, např. je-li zcela nevyužitelná pro potřeby obce a její vlastnictví není výhodné.
2. Prodat pokud možno všechny bytové jednotky v předmětné nemovitosti, neboť vlastnictví pouze části bytových jednotek v nemovitostech může přinést obci určité komplikace, zejména při zajišťování správy a údržby objektů a pozemků. (Obec bude ve většině případů na rozdíl od ostatních vlastníků jednotek současně v pozici pronajímatele bytů a nebytových prostor, což je spojeno s některými zákonnými povinnostmi.)

¹ Zásady postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy, schválené usnesením ZHMP č. 23/6 ze dne 17. 12. 1992, ve znění pozdějších změn a doplňků (schválených usneseními ZHMP č. 26/16 ze dne 29. 4. 1993, č. 41/15 ze dne 23. 6. 1994, č. 42/7 ze dne 8. 9. 1994, č. 45/11 ze dne 3. 11. 1994, č. 8/14 ze dne 22. 6. 1995 a č.17/8 ze dne 25. 4. 1996).

² Zásady postupu při úplatném převodu rodinných domů a bytových domů s jedním až třemi byty, včetně pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek, schválené usnesením rady ZHMP č. 483 ze dne 20.5.1997.

³ Oprávněným nájemcem bytu pro účely těchto „Zásad“ vč. jejich přílohy je nájemce jemuž vznikl a trvá nájem bytu na dobu neurčitou dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, který nemá dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, má v předmětném bytě trvalé bydliště a nemá pronajat a ani nevlastní jiný byt (vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat aby užíval jeden byt).

⁴ Podle § 2, odst. g), zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují ... vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ..., ve znění pozdějších předpisů, se podlahovou plochou bytu rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

⁵ Podle § 788 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanský zákoník) proti poškození nebo zničení majetku vzniklého v důsledku živelné pohromy, případně jiné nahodilé události.