

# **Zásady prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy svěřených do správy Městské části Praha 9 oprávněným nájemcům, tzv. privatizace**

## **Článek I. Úvod**

1. Prodej bytových jednotek v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených do správy Městské části Praha 9 (dále také jen jako „městská část“ nebo „MČ Praha 9“) do vlastnictví nájemců je součástí schválené transformace majetku svěřeného městské části hlavním městem Prahou a dalším významným krokem v rozšíření privátního a tudíž tržního segmentu bytového fondu.
2. MČ Praha 9 jako subjekt veřejného práva má povinnost nakládat s majetkem maximálně hospodárně, účelně a transparentně. Veřejnoprávním posláním Městské části Praha 9 je ale také mimo jiné pečovat o potřebu bydlení svých občanů. MČ Praha 9 má v rámci péče o své občany zájem na poskytnutí jistoty vlastnického bydlení za přiměřenou a zároveň dostupnou cenu pro široký okruh stávajících nájemců - občanů MČ Praha 9, kteří zde žijí a spolupodílejí se na rozvoji městské části. Zároveň jim tak chce umožnit aktivně se podílet na vylepšení stavebně technického stavu domu, ve kterém žijí, dle jejich vlastního uvážení. Při stanovení ceny je sice nutné vycházet z toho, že MČ Praha 9 je při správě majetku povinna postupovat s péčí řádného hospodáře a starat se o jeho zachování, ale zároveň by měla v rámci svých možností pečovat o uspokojení potřeby bydlení svých občanů a svá rozhodnutí v oblasti bydlení činit tak, aby v zásadních principech a parametrech byla pro občany předvídatelná a nepodléhala neustálým změnám. V rámci tohoto přístupu tak Městská část Praha 9 rozlišuje mezi Oprávněnými nájemci, kteří mají možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje, a Oprávněnými nájemci, kteří takovou možnost nemají.
3. Pro stanovení základních pravidel a kroků byly vytvořeny tyto Zásady prodeje bytů (dále také jen „Zásady“). Zásady vymezují pravidla pro prodej bytů z majetku MČ Praha 9. Těmito Zásadami však není dotčeno právo městské části prodávat jiným způsobem na základě rozhodnutí zastupitelstva MČ Praha 9.
4. Zásady stanovují v rámci možností jednotný a spravedlivý postup při prodeji bytů, určují způsob stanovení ceny a způsob placení kupní ceny tak, aby byla umožněna změna vlastnictví v plošném měřítku za jasných, pro občany srozumitelných a únosných podmínek.
5. MČ Praha 9 při prodeji upřednostňuje rychlý průběh, avšak při dodržení zásady svobodného rozhodnutí každého občana o přijetí nabídky ke koupi bytu.

## **Článek II. Vymezení pojmů**

1. Pro účely Zásad se konstatuje, že pojmy užívané v Zásadách mají význam stanovený v obecných právních předpisech, zejména v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“), a v prováděcích předpisech k Občanskému zákoníku.
2. Hovoří-li se v Zásadách o prodeji bytů, rozumí se prodej jednotek, které takové byty zahrnují.
3. Nájemce, kterému dle Občanského zákoníku svědčí předkupní právo a který splnil veškeré podmínky stanovené těmito Zásadami, může být dále označován jako „Oprávněný nájemce“.

### **Článek III. Předmět prodeje**

1. Předmětem prodeje jsou bytové jednotky v domech, k nimž vykonává správu a jež je oprávněna vykonávat vlastnická práva MČ Praha 9. Současně s bytovými jednotkami se v odůvodněných případech prodává i podíl na dalším pozemku, pokud je pro provoz domu nezbytný. Zásady předpokládají, že jednotka zahrnuje i společné části nemovité věci, kterými se v souladu s příslušným ustanovením Občanského zákoníku kromě společných částí domu rozumí i pozemek, na němž byl dům zřízen. V případech, kdy dům není součástí pozemku, na němž stojí, bude spolu s jednotkou nabízen i příslušný podíl na tomto pozemku, je-li tento pozemek ve správě MČ Praha 9.
2. Zastupitelstvo může na návrh Rady Městské části Praha 9 rozhodnout, že součástí prodeje bude i prodej odpovídajícího podílu na dalších souvisejících pozemcích (zejména zeleni), a může prodej jednotek podmínit odkoupením vedlejších souvisejících pozemků.

### **Článek IV. Výběr domů a jednotek, určených k prodeji**

1. Obytné domy budou zařazovány do seznamu domů, v nichž se nacházejí byty určené k prodeji, na základě návrhu Rady MČ Praha 9.
2. Domy s byty určenými k prodeji nájemníkům jsou schváleny usnesením ZMČ 2/2014 ze dne 11.2.2014 .  
Záměry prodeje bytových jednotek v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) jsou Zastupitelstvu MČ Praha 9 předkládány postupně a kupní cena je schvalována pro každý dům zvlášť podle ustanovení čl. VIII. odstavce 3.
3. Základní kritéria pro výběr domů, v nichž se nacházejí byty, které budou nabízeny nájemníkům k odkoupení, budou vycházet z těchto požadavků:
  - oprávnění nájemci z vybraných domů projeví zájem o odkoupení minimálně 60 % pronajatých bytů v domě vyplněním formuláře;
  - prodej jednotek v domě nebrání žádné právní překážky;

- předmětem prodeje nebudou byty, které byly pronajaty nájemcům z důvodu veřejného zájmu (výjimku může udělit rozhodnutím Rady MČ Praha 9);
  - předmětem prodeje nebudou jednotky, jejichž nájemce nesplnil vůči Městské části Praha 9 ke dni doručení přijetí nabídky všechny své splatné závazky;
  - konkrétní domy, v nichž budou byty nabízeny k prodeji v příslušné etapě transformace majetku, musí splňovat výše uvedená kritéria, aby byl naplněn předpokládaný finanční limit pro požadavky rozpočtu schváleného zastupitelstvem na běžný kalendářní rok, případně může o bytových jednotkách nabízených k prodeji rozhodnout Rada MČ Prahy 9.
4. Oprávněným nájemcům bytů bude doručena nezávazná výzva včetně formuláře o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu, jejímž smyslem je zjistit, zda Oprávnění zájemci mají o koupi bytu zájem, případně i aktuální údaje o nájemci či nájemcích. Oprávněný nájemce projeví zájem vyplněním formuláře, včetně čestného prohlášení. Pokud tak neučiní, má se za to, že o privatizaci bytu zájem nemá. Poté bude předepsaným způsobem zveřejněn záměr prodeje bytů v obytném domě podle zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění. Následně bude předložen seznam domů určených k prodeji ke schválení příslušným orgánům MČ. Po rozhodnutí zastupitelstva a po vyhotovení prohlášení vlastníka budovy bude oprávněným nájemcům bytů doručena závazná nabídka k převodu bytu obsahující podmínky převodu bytu spolu s návrhem kupní smlouvy a s formulářem prohlášení o přijetí závazné nabídky, včetně čestného prohlášení (dále jen jako „závazná nabídka“ nebo jen „nabídka“).

#### **Článek V. Forma prodeje**

1. Při prodeji bytových jednotek podle Občanského zákoníku má Oprávněný nájemce předkupní právo, které zanikne, nepřijme-li Oprávněný nájemce nabídku do 6 měsíců ode dne její účinnosti. Prodej jednotky bude realizován na základě přijetí nabídky Oprávněným nájemcem ve stanovené lhůtě.
2. Oprávněný nájemce je povinen podepsat kupní smlouvu do 2 měsíců ode dne, kdy mu bude doručena výzva k jejímu podpisu.
3. Bytové jednotky, o které neprojeví zájem jejich oprávnění nájemci, zůstanou ve vlastnictví MČ Praha 9.
4. Tyto zásady se nevztahují na nebytové jednotky a ateliéry vymezené v domech určených k privatizaci. Ty zůstanou ve svěřené správě MČ Praha 9 a mohou být nabízeny k prodeji ve výběrovém řízení nebo za cenu stanovenou RMČ Praha 9.

#### **Článek VI. Oprávněné osoby**

1. Vlastníkem bytové jednotky se může stát pouze fyzická osoba, která je oprávněna podle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti v České republice.
2. Vlastníkem bytové jednotky se nemůže stát osoba, která nesplnila veškeré splatné závazky vůči Městské části Praha 9. Vlastníkem jednotky se dále nemůže stát osoba, která je účastníkem soudního sporu s MČ Praha 9, a osoba, již byla schválena usnesením Rady MČ Praha 9 výpověď z nájmu bytu. Dlužník má možnost uhradit své dluhy nejpozději ke dni, kdy bude jeho prohlášení o tom, že přijímá nabídku na odkoupení bytu, doručeno organizátorovi prodeje. Úhradu doloží potvrzením správce popř. příslušného odboru ÚMČ Praha 9.
3. Vlastníkem jednotky se rovněž nemůže stát osoba, která je v úpadku, byl na její majetek prohlášen konkurz, bylo proti ní zahájeno insolvenční řízení, nebo byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, ani taková osoba, které jsou známy důvody pro nastání těchto skutečností v následujících 18 měsících. Vlastníkem jednotky se nemůže stát ani osoba, proti které či na její majetek je vedeno exekuční řízení, případně existuje nesplněný pravomocný či vykonatelný titul.
4. V souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 131/2000 Sb. je uzavření kupní smlouvy s kupujícím podmíněno schválením konkrétní kupní smlouvy v Zastupitelstvu městské části.
5. Oprávněný nájemce je povinen spolu s akceptací nabídky předat MČ Praha 9 čestné prohlášení, které je součástí formuláře o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu a součástí formuláře o přijetí nabídky, o tom, že splňuje veškeré požadavky a povinnosti stanovené těmito zásadami, zákonem a kupní smlouvou. Aktuální vzor takového čestného prohlášení bude Oprávněným zájemcům zaslán spolu s nezávaznou výzvou a se závaznou nabídkou k převodu bytu. Městská část Praha 9 upozorňuje, že uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení může mít za následek odstoupení od kupní smlouvy, může být důvodem pro zaplacení smluvní pokuty, důvodem pro požadování náhrady škody a může být považováno za pokus o spáchání či dokonané spáchání trestného činu podvodu.

#### **Článek VII. Zajištění prodeje**

1. Prodej bytových jednotek domů bude realizován prostřednictvím organizátora prodeje.
2. Organizátor prodeje se městské části smluvně zavazuje dodržovat veškeré zákonem dané podmínky pro nakládání s osobními údaji nájemců ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění.
3. Organizátor prodeje bude mimo jiné zavázán svolat první schůzi společenství vlastníků.

#### **Článek VIII. Způsob stanovení ceny**

1. Podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.
2. **Základní cena** při privatizaci bytových jednotek bude stanovena jako cena obvyklá na všeobecném trhu pro bytovou jednotku obsazenou nájemcem v cihlovém či v panelovém domě dle znaleckého posudku, který přihlédne vždy i ke konkrétním podmínkám dané bytové jednotky či domu, v němž je umístěna.

Základní cena bytové jednotky v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) bude stanovena jako cena obvyklá na všeobecném trhu pro bytovou jednotku obsazenou nájemcem v cihlovém domě dle znaleckého posudku, který přihlédne vždy i ke konkrétním podmínkám dané bytové jednotky či domu, v němž je umístěna, a ke skutečnosti, že společnou částí nemovité věci je i půdní prostor vhodný k výstavbě půdních bytů.

3. **Zvýhodněná cena** jednotky vychází z měrné ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, která je tvořena součtem podlahových ploch jednotlivých místností bytu a jež byla stanovena Zastupitelstvem MČ Praha 9 č. Us ZMČ 136/11 ze dne 13. 12. 2011 na 13.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena zahrnuje v sobě jak cenu za 1m<sup>2</sup> takto definované podlahové plochy bytu, tak cenu za podíl na společných částech nemovité věci, vzájemně spojených a neoddělitelných s jednotkou, kterými jsou pozemek, resp. pozemky, a společné části domu.

Zvýhodněná cena jednotky se pak stanoví na základě výměry podlahové plochy bytu (dle výše uvedené definice), jež se vynásobí měrnou cenou.

Zvýhodněná cena bytové jednotky v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) se stanoví tak, že se podlahová plocha bytu (dle výše uvedené definice) vynásobí měrnou cenou a k výsledku se připočte na byt připadající podíl z obvyklé ceny půdního prostoru zjištěné znaleckým posudkem.

4. S ohledem na cíle privatizace sledované Městskou částí Praha 9 stanovila Městská část Praha 9, že za shora uvedenou zvýhodněnou cenu nepřevéde vlastnictví k bytovým jednotkám Oprávněným nájemcům, kteří mají možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje, nebo dlouhodobě v tomto bytě nežijí. Pro vyloučení pochybností se za Oprávněného nájemce majícího možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje považuje takový Oprávněný nájemce, který
  - vlastní či spoluvlastní bytovou jednotku či budovu (dům) určenou k bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje, nebo
  - je nájemcem družstevního či jiného bytu umístěného v domě v hlavním městě Praze nebo ve Středočeském kraji, nebo
  - zajišťuje si jiné bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje, tedy
    - na svém pozemku připravuje stavbu domu určeného k bydlení, má takový dům rozestavěný či má na stavbu takového domu vydané stavební povolení, nebo
    - má uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, rezervační či jinou smlouvu, či složenou zálohu na kupní cenu na koupi bytové jednotky či domu určeného k bydlení.

Za shora uvedenou zvýhodněnou cenu nepřevéde MČ Praha 9 vlastnictví k bytovým jednotkám ani těm Oprávněným nájemcům, kteří nejsou občany Prahy 9, tzn. nemají trvalý pobyt na území této městské části.

5. Oprávnění nájemci uvedení v odstavci 4. tohoto článku budou osloveni závaznou nabídkou k využití předkupního práva se základní cenou, tedy cenou odpovídající ceně bytu obsazeného nájemcem, která byla stanovena na základě znaleckého posudku.
6. Způsob prodeje bytů v půdních vestavbách, zejména cenu, stanoví rada MČ individuálně pro každého jednotlivého zájemce.
7. MČ Praha 9 si vyhrazuje právo stanovit základní kupní cenu bytu v mimořádných případech individuálně. Bude se jednat zejména o případy, kdy Oprávněný nájemce prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby využil možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje např. proto, že Oprávněný nájemce, který má možnost jiného bydlení v rámci hlavního města Prahy či Středočeského kraje, nemůže objektivně v jím vlastněné či spoluvlastněné nemovitosti bydlet, ať už z důvodu obtížné dostupnosti takového bydlení, z důvodu omezených práv Oprávněného nájemce jako menšinového vlastníka, nebo z důvodů vlastníka, který byl nucen vstoupit do práv předchozího vlastníka, nebo z jiných obdobných důvodů.
8. Rozhodným datem pro posouzení, zda má Oprávněný nájemce možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje dle odstavce 4. tohoto článku, je den 20. září 2017 a jakékoliv datum pozdější. Rozhodným datem pro skutečnost, zda Oprávněný nájemce je či není občanem Prahy 9, je nejpozději datum akceptace závazné nabídky.
9. U společného nájmu manželů postačí, aby podmínku trvalého pobytu na Praze 9 splňoval alespoň jeden z manželů, pokud budou manželé nabývat jednotku do společného jmění.
10. Společní nájemci se za Oprávněného nájemce majícího možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje považují tehdy, má-li tuto možnost podle odstavce 4. tohoto článku Zásad alespoň jeden z nich.
11. Ustanovení o základní ceně při privatizaci jednotek se neuplatní u těch bytových jednotek, jejichž Oprávněnému nájemci již byla zaslána závazná nabídka do 19. září 2017 nebo byl do 19. září 2017 již Zastupitelstvem MČ Praha 9 schválen záměr prodeje bytů v domě, v němž se jednotka nachází, a schválena výše kupní ceny. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro ty Oprávněné nájemce, kterým již byla závazná nabídka jednou zaslána a oni ji v tam uvedené lhůtě nevyužili.

## **Článek IX.**

### **Způsob úhrady kupní ceny**

1. Záloha na kupní cenu ve výši 10.000,- Kč, složená na účet MČ P9 jako jedna z podmínek platného přijetí nabídky ke koupi, bude v případě uskutečněného prodeje součástí úhrady kupní ceny. (V případě, že nájemce bytu od přijetí nabídky odstoupí nebo nepodepíše kupní smlouvu do 2 měsíců ode dne, kdy mu byla doručena výzva k podpisu kupní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit Městské části náklady spojené s organizací prodeje, které pro

tento případ činí 10.000,- Kč. Pro jejich úhradu bude použita zaplacená záloha na kupní cenu. V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena zaviněním Městské části, nájemce není povinen náklady spojené s organizací prodeje platit a MČ mu zálohu na kupní cenu vrátí. S ohledem na skutečnost, že nájemce byl na tuto skutečnost upozorněn, je tento závazek přijetím nabídky smluven.)

2. Kupní cena musí být uhrazena nejpozději do 90 dnů od uzavření smlouvy. Kupní cena bude považována za uhrazenou teprve tehdy, kdy bude celá částka odpovídající kupní ceně připsána na určený účet MČ P9 s použitím přiděleného variabilního symbolu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí smí být podán až poté, kdy dojde k úhradě celé kupní ceny. Tato skutečnost bude ujednána v kupní smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky.
4. Úhradu kupní ceny může kupující uskutečnit i pomocí úvěru od banky, stavební spořitelny apod.

#### **Článek X. Opatření proti spekulaci**

1. Součástí kupní smlouvy jsou opatření zabraňující spekulaci a zneužití poskytovaných výhod, a ochraňující starší nájemce, jakož i způsob vypořádání v případě odstoupení od smlouvy. V kupní smlouvě bude mimo jiné především ujednáno:
  - Předkupní právo ve prospěch prodávajícího jako právo věcné působící i vůči právním nástupcům nabyvatelů, podle kterého budou nabyvatelé povinni při zamýšleném prodeji, darování či jiném způsobu zcizení bytové jednotky převodci ke koupi za cenu, za niž je koupili, zvýšenou o zhodnocení stanovené soudním znalcem a odsouhlasené MČ Praha 9, provedené na náklad nového majitele, a sníženou o opotřebení bytu i jeho případné znehodnocení. Předkupní právo bude sjednáno na dobu pěti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že inflační vývoj měny za období od prodeje bytu překročí 20 %, může zastupitelstvo městské části rozhodnout na základě žádosti prodávajícího o úpravě této ceny koeficientem inflace odpovídajícím součtu koeficientů inflace zveřejňovaných ČSÚ za celé roky, jež uplynou mezi převody nemovitostí.
  - Nabyvatel je povinen při zamýšleném prodeji, darování či jiném způsobu zcizení předmětu převodu nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve převádějícímu. Ustanovení předchozí věty neplatí, bude-li předmět převodu darován sourozenci nabyvatele či příbuznému nabyvatele v řadě přímé.
  - Bez předchozího písemného souhlasu MČ Praha 9 nelze zřídit k předmětu převodu věcné břemeno, předmět převodu zastavit, či jinak zatížit. Toto omezení je platné po dobu pěti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Souhlas se nevyžaduje k zástavě předmětu převodu zajišťující pohledávku věřitele vzniklou z titulu půjčky či úvěru na zaplacení kupní ceny.
  - Věcné právo zákazu zatížení jednotky podle ustanovení § 1761, kterým se kupující zavazuje nezřídit k jednotce zástavní právo, kterým by zajišťoval pohledávku o vyšší hodnotě než je kupní cena za jednotku podle kupní smlouvy zvýšená o odpovídající daň z nabytí nemovité věci. Jednotka nesmí být zatížena ani zástavním právem zajišťujícím několik pohledávek, jejichž hodnota by v součtu převyšovala shora

uvedenou částku. To neplatí pro případné budoucí pohledávky zástavního věřitele poskytujícího úvěr nebo půjčku vázanou na nabytí vlastnického práva kupujícího. V takovém případě platí, že předmět prodeje nesmí být zatížen zástavním právem zajišťujícím pohledávku vyšší než je kupní cena podle této smlouvy zvýšená o odpovídající daň z nabytí nemovité věci a zástavním právem k budoucím pohledávkám, přičemž součet pohledávky a budoucích pohledávek není vyšší než dvojnásobek kupní ceny podle kupní smlouvy zvýšené o odpovídající daň z nabytí nemovité věci. Věcné právo podle tohoto článku se zřizuje bezúplatně na dobu existence předkupního práva podle předchozího odstavce tohoto článku Zásad.

- MČ Praha 9 si v kupní smlouvě vymezí možnost odstoupit od smlouvy, ukáže-li se nepravdivé kterékoliv z prohlášení kupujícího, ať už v čestném prohlášení, jež je součástí formulářů o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu a prohlášení o přijetí závazné nabídky, tak i v kupní smlouvě.

### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. MČ Praha 9 si vyhrazuje právo sestavit komisi pro prodej bytů, jež by řešila případné problémy, vzniklé při prodeji.
2. K těmto Zásadám budou v případě nutnosti přijaty doplňující prováděcí pokyny, se kterými budou nájemci seznámeni v době a místě obvyklým způsobem.
3. .V průběhu prodeje bytového fondu nebudou povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.
4. Směny bytů budou po ohlášení záměru prodeje povolovány pouze ve výjimečných případech mezi nájemci bytů v majetku MČ Praha 9 a výjimku bude schvalovat Rada městské části.
5. Po dobu prodeje bytového fondu budou v jednotlivých domech či bytech prováděny opravy pouze na základě rozhodnutí stavebního úřadu či opravy havarijních situací. Prodávající hradí správní poplatky, spojené s vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, zpracování znaleckých posudků, a odměnu organizátorovi prodeje.
6. Kupující hradí správní poplatky spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí, ověření podpisu na kupní smlouvě. Kupující je poplatníkem daně z nabytí nemovité věci.
7. Fyzické předání nemovitosti včetně dokladové části zajistí správci bytového fondu.
8. Přijetím těchto Zásad se ruší v plném rozsahu doposud platné Zásady a jejich změny.
9. Tyto zásady byly v tomto znění odsouhlaseny usnesením ZMČ Praha 9 č. Us ...../17 ze dne .....2017.

V Praze dne:

Ing. Jan Jarolím  
starosta městské části Praha 9