

## Důvodová zpráva

V návaznosti na přijaté usnesení Rady MČ Praha 9 č. Us RMČ [redacted] ze dne [redacted] a v souladu se Zásadami prodeje bytů z majetku hl. m. Prahy svěřených do správy MČ Praha 9 oprávněným nájemcům, tzv. privatizace v platném znění (dále jen „Zásady prodeje“) a v návaznosti na přijaté usnesení Zastupitelstva MČ Praha 9 č. Us ZMČ [redacted] ze dne [redacted], jímž byl schválen záměr prodeje bytových jednotek v bytovém domě č.p. [redacted], předkládáme Zastupitelstvu MČ Praha 9 ke schválení návrh na uzavření jedné kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovité věci – [redacted], bytu o velikosti [redacted] a celkové výměře [redacted] m<sup>2</sup>, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. [redacted], jehož součástí je stavba č. p. [redacted], a to nájemkyni jednotky [redacted] bytem [redacted] za kupní cenu ve výši [redacted]. Jednotka zahrnuje odpovídající spoluvlastnický podíl na nemovité věci, pozemku parc. č. [redacted] a pozemku parc. [redacted] v k.ú. Vysočany a je zapsaná v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví [redacted] pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha, na adrese [redacted], Vysočany, 190 00 Praha 9.

Dům [redacted] byl zařazen na seznam domů určených k privatizaci po půdní vestavbě - Seznam domů č. 3. Nájemci v domě v [redacted] vyslovili souhlas s rozšířením bytu [redacted] v posledním patře do půdního prostoru, a proto cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebyla zvýšena o podíl na obvyklé ceně půdního prostoru zjištěné znaleckým posudkem, který měl připadat na jejich byt, ale celou obvyklou cenu půdního prostoru stanovenou znaleckým posudkem uhradil realizátor půdní vestavby – oprávněný nájemce bytu [redacted] v kupní ceně za byt. Toto řešení umožnilo MČ Praha 9 získat celý výnos odpovídající znaleckému ocenění půdního prostoru, a nikoliv jen jeho podíl, který by připadl na privatizované byty.

Jednotky nacházející se v domě na adrese [redacted], Vysočany, Praha 9 byly zařazené do privatizace bytového fondu HMP ve správě MČ Praha 9 usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 9 č. Us. ZMČ [redacted] ze dne [redacted] v souladu se Zásadami prodeje bytů z majetku hl. m. Prahy ve správě MČ P9 ze dne [redacted], schválenými usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 9 č. Us. ZMČ [redacted]. Prodej bytů bylo možno realizovat až po dokončení rozšíření bytu [redacted] o půdní vestavbu a po právní moci kolaudačního souhlasu s rozšířením bytu, tedy po [redacted]. Dne [redacted] byl schválen prodej [redacted] bytových jednotek, dne [redacted] byl schválen prodej [redacted] bytových jednotek. Paní [redacted] vyjádřila podobně jako další nájemci jednotek předběžný zájem o převod a byla jí doručena závazná nabídka ze dne [redacted], již [redacted] dne [redacted] akceptovala. Vzhledem k tomu, že manžel paní [redacted] v roce [redacted] čestně prohlásil, že se vzdává jakéhokoliv nároku vyplývajícího z nájmu bytu, ale později bylo zjištěno, že manželé žijí v bytě společně, MČ Praha 9

si z opatrnosti vyžádala Dohodu manželů o vyloučení společného nájemního práva k bytu, aby v budoucnu nemohly vzniknout jakékoliv pochybnosti o tom, že paní [REDAKCE] je výlučnou, a tedy jedinou oprávněnou nájemkyní. [REDAKCE]

Návrh na schválení převodu vlastnictví bytové jednotky č. [REDAKCE] paní [REDAKCE] nebyl předložen na jednání ZMČ dne [REDAKCE] ani dne [REDAKCE], protože městské části Praha 9 byla Dohoda manželů o vyloučení společného nájemního práva k bytu doručena až [REDAKCE]

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 dle jejich vlastního uvážení na vylepšení stavebně technického stavu domu, ve kterém žijí. S tímto cílem městská část privatizuje byty již od roku 2007. Vždy se jedná o bytové jednotky obsazené oprávněným nájemcem.

S ohledem na shora uvedené povinnosti městské části a na cíle privatizace ZMČ Praha 9 byly přijaty shora uvedené **Zásady prodeje**, které v článku VIII. „Způsob stanovení ceny“ **rozlišují mezi oprávněnými nájemci, kteří nemají možnost jiného bydlení** na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje (pokud splňují podmínky stanovené Zásadami prodeje, byla jim učiněna nabídka na odkoupení bytové jednotky **za zvýhodněnou cenu** ve výši 13.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu) a **oprávněnými nájemci, kteří možnost jiného bydlení**

**na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje mají.** Pokud v předmětném bytě prokazatelně bydlí a pokud splňují všechny podmínky stanovené Zásadami prodeje, byla jim učiněna nabídka na odkoupení bytové jednotky **za základní cenu.** Samotná skutečnost, že oprávněný nájemce má možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje nebo nemá na Praze 9 trvalé bydliště, ho totiž nemůže z privatizace vyloučit (nejedná se o důvody k podání výpovědi z nájmu bytu). Navíc i on jako budoucí člen společenství vlastníků v domě se bude aktivně podílet na vylepšení stavebně technického stavu domu, v němž bude vlastnit byt, a tím se i spolupodílet na rozvoji městské části. Nicméně není důvod, aby městská část pečovala o uspokojení jeho bytové potřeby jako u Oprávněných nájemců, kteří nemají možnost jiného bydlení, proto mu Městská část Praha 9 nepřevede vlastnictví k bytové jednotce za zvýhodněnou cenu.

Podle zákona o hlavním městě Praze se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Proto je **základní cena** při privatizaci bytových jednotek 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.

**Cena obvyklá na všeobecném trhu pro byt obsazený nájemcem** v obdobném cihlovém domě v této lokalitě dle posudku na bytovou jednotku v době zařazení bytových jednotek v domě ■■■ do privatizace činila průměrně 32.100,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejedná se o obvyklou cenu volného bytu, protože byt užívá oprávněný nájemce.

**Zvýhodněná cena** ve výši 13.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, tedy nižší cena, než je obvyklá cena bytové jednotky obsazené oprávněným nájemcem na veřejném trhu, byla stanovena zejména s ohledem na zákonné povinnosti hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí, jakými je kromě jiného i péče o potřebu bydlení občanů, jak bylo popsáno výše. Při stanovení ceny je nutné vycházet z toho, že MČ Praha 9 je při správě majetku povinna postupovat s péčí řádného hospodáře a starat se o jeho zachování a 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 ceně 13.000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se přiměřeně a vyváženě projeví oba tyto aspekty.

Ekonomická hodnota městskou částí získaného protiplnění je pouze jedním hlediskem pro posouzení dispozice s obecním majetkem. Významným kritériem je také zákonem předvídané plnění úkolů obce. Obec může disponovat s majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná důvody hodnými zvláštního zřetele. Tedy

i MČ Praha 9 pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, a to mimo jiné i potřeby bydlení. Na městskou část jsou přitom kladeny vyšší nároky než na jiné právní subjekty, které vlastní obytné domy.

Vzhledem k tomu, že má MČ povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, prodej za zvýhodněnou cenu, která je nižší než cena obvyklá, přinese MČ Praha 9 i jiné než finanční výhody. Umožní svým občanům, stávajícím nájemcům bytů ve správě MČ, kteří zde dlouhodobě žijí a mnoho let hradí řádně nájemné, ale nemají dostatek finančních prostředků na koupi bytu na volném trhu, stát se vlastníky těchto bytů a zlepšit stavebně technický stav domů, a tím i vzhled MČ. Pro MČ pak bude přínosem i to, že v dané lokalitě zůstanou stávající obyvatelé, kteří převezmou péči o svůj dům a jeho okolí a přispějí tak k bezpečnosti a stále zvyšující se atraktivnosti MČ Prahy 9. Tím se budou s MČ spolupodílet na správě věci veřejných.

Zvýhodněná i základní kupní cena byla stanovena mimo jiné i s ohledem na ostatní smluvní podmínky. V kupních smlouvách jsou sjednána výrazná omezení kupujícího na dobu 5 let, a to jako práva věčná. Jedná se o předkupní právo a dále o zákaz zatížení bytové jednotky zástavním právem, které by zajišťovalo pohledávku o vyšší hodnotě, než umožňují Zásady prodeje. Těmito ustanoveními směřujícími k omezení spekulací při nabývání obecního majetku je majetková dispozice kupujících s nabývanou bytovou jednotkou výrazně omezena. Tak přísné podmínky se při obvyklém prodeji bytů nevyskytují. Navíc nabyvatel vždy uhradí kupní cenu před podáním návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

Po prověření všech podmínek stanovených pro oprávněné nájemce pro privatizaci bytu podle Zásad prodeje předkládáme ke schválení návrh na uzavření jedné kupní smlouvy na prodej bytové jednotky oprávněnému nájemci, kterému byla učiněna nabídka na odkoupení shora citované bytové jednotky za tzv. zvýhodněnou cenu.

**Pro úplnost uvádíme následující údaje:**

- Celkový počet bytových jednotek v domě je [REDACTED]
- Celková výměra bytových jednotek je [REDACTED] m<sup>2</sup>
- Celková výměra podlahových ploch bytových jednotek je [REDACTED] m<sup>2</sup>
- Číslo bytové jednotky se skládá z čísla popisného daného domu a čísla bytové jednotky v uvedeném čísle popisném - [REDACTED] (číslo bj.)
- Prvotní zájem projevilo 65 % oprávněných osob
- Nabídky na prodej bytových jednotek byly postupně rozesílány ode dne [REDACTED]
- Ke dni [REDACTED] byla uhrazena jistota ve výši 10.000,- Kč za [REDACTED] bytových jednotek
- Dne [REDACTED] byl schválen prodej [REDACTED] bytových jednotek

- Dne [REDACTED] byl schválen prodej [REDACTED] bytových jednotek

Po schválení uzavření této kupní smlouvy bude celkově dojednán převod [REDACTED] bytových jednotek, což představuje 60 % z celkového počtu bytových jednotek v domě.

Zpracovala: Mgr. Kamila Šampalíková, OSM

[REDACTED]

[REDACTED]