

Pravidla postupu prodeje nebytových prostor

Datum: 16.3.2010

Autor: Odbor obchodních aktivit

Pravidla

postupu prodeje nebytových prostor

I. Všeobecná část

Tato pravidla stanoví postup prodeje nebytových prostor ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 5, - v domech prodávaných podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a jsou vydána v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 131/2000 Sb., a obecně závaznou vyhláškou Hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb.

II. Vymezení pojmů

Pro účely těchto pravidel se rozumí:

- · **budovou** - trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal;
- · **domem s byty a nebytovými prostory** - ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví vlastníků podílů vymezených jednotek dle zákona 72/1994 Sb. (dále jen "dům");
- · **jednotkou** - byt nebo nebytový prostor jako vymezená součást domu podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění;
- · **nebytovým prostorem** - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu;
- · **podlahovou plochou nebytového prostoru** - podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru;
- · **společnými částmi domu** - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domů považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu;
- · **stavebním pozemkem** - pozemek, který byl vyčleněn pro účely výstavby a na kterém je

budova postavena;

- · **pozemkem funkčně souvisejícím** - pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k budově nebo plnění doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné plochy, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy a podobně;

- · **vlastníkem** - hlavní město Praha - Městská část Praha 5 (dále jen „vlastník“);

III. Předmět prodeje

Předmětem prodeje podle těchto pravidel jsou:

1. **Vybrané nebytové prostory** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, na zastavěném pozemku a na pozemku/ pozemcích funkčně souvisejícím s domem a zastavěným pozemkem.

2. *V nabídkovém řízení budou upřednostněni zájemci, kteří mají na území hl.m. Prahy trvalý pobyt nebo místo podnikání.*

3. K prodeji nebudou nabízeny nebytové prostory, na jejichž zachování má MČ Praha 5 odůvodněný zájem (např. prostory, v nichž sídlí obecně prospěšné instituce nebo prostory, které jsou pro MČ Praha 5 významným zdrojem příjmů).

IV. Zajištění realizace prodeje, pověřený subjekt

1. Prodejem vybraných nebytových prostor včetně všech úkonů s tím souvisejících je pověřena příslušná firma na základě výsledků výběrového řízení, případně pověření pracovníci Odboru správy majetku a privatizace (**dále jen „pověřený subjekt“**).

2. Pověřený subjekt zajistí zejména:

- ocenění vybraných nebyt. prostor včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích, v tržní hodnotě dle znaleckého posudku,
- doručení záměru prodeje nebytového prostoru oprávněnému nájemci,
- předávání podkladů pro podání nabídek zájemcům,
- zajištění prohlídek nebytových prostor třetí osobě za účasti nájemce,
- přijímání nabídek, organizování zasedání komise pro otvírání obálek a hodnocení nabídek složené ze zástupců MČ Praha 5,
- výzvu oprávněnému nájemce, který podal nabídku k dorovnání nejvyšší nabídky,
- sepsání návrhu kupní smlouvy, jakož i její projednání se zájemci,
- vlastní uzavření kupní smlouvy, - podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.

V. Cenové podmínky

Nebytové prostory budou spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, stavebním pozemku, případně na funkčně souvisejícím/souvisejících pozemku/pozemcích nabízeny v prvním kole minimálně za cenu schválenou RMČ (dále jen „kupní cena“).

V případě prodeje nebytového prostoru jejich stávajícím nájemcům budou před uzavřením kupní smlouvy vyrovnány veškeré vzájemné závazky nájemce a Městské části Praha 5 specifikované v nájemní smlouvě s tím, že o finanční závazky MČ Praha 5 vůči nájemci může být kupní cena na základě rozhodnutí ZMČ snížena. Pokud bude prodáván třetí osobě nebytový prostor, na kterém vážnou pohledávky MČ Praha 5 (dluh na nájemném a službách), může být kupní cena za nebytový prostor o hodnotu pohledávek navýšena.

Současně s podáním nabídky je zájemce povinen složit na účet MČ Praha 5 jistotu ve výši 10% minimální nabídkové ceny a tuto skutečnost MČ Praha 5 doložit v nabídce (viz čl. VI). Složená jistota bude započítána na kupní cenu nebo vrácena nevybranému zájemci za podmínek dále stanovených.

V případě, že zájemce od své nabídky odstoupí, je MČ Praha 5 oprávněna ponechat si 50 % přijaté jistoty jako náhradu za náklady vynaložené na přípravu převodu nebytového prostoru.

VI. Průběh nabídkového řízení

Záměr prodeje nebytových prostor určených k prodeji schvaluje RMČ na základě doporučení privatizačního výboru.

Záměr prodeje bude oznámen na úřední desce, na internetových stránkách MČ Praha 5 a stávajícímu nájemci nebytového prostoru formou doporučeného dopisu, určeného do vlastních rukou na adresu jeho trvalého bydliště, případně sídla firmy, v souladu s nájemní smlouvou. Nebytové prostory spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a stavebním pozemku, případně na funkčně souvisejících pozemcích, budou nabízeny v nabídkovém řízení ke koupi:

a) Stávajícím nájemcům nebytových prostor

kteří mají právo za podmínek stanovených těmito pravidly na přednostní prodej. Podmínky pro uplatnění tohoto přednostního práva pro stávajícího nájemce:

- projeví ve lhůtě stanovené těmito pravidly zájem o odkoupení,
- MČ Praha 5 vůči němu nemá pohledávky zejména na nájemném a vyúčtování služeb,
- plní všechny další povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy,
- v případě podání vyšší nabídky jiným zájemcem dorovná nejvyšší nabízenou cenu.

b) Třetím osobám

U nebytových prostor, které jsou smluvně užívány jako **ateliér**, je nutno dodržet postup prodeje dle § 22 odst. 6 zákona 72/1994 Sb., to znamená, že budou nabídnuty stávajícím nájemcům, neboť tito k nim mají podle tohoto zákonného ustanovení předkupní právo.

Stávající nájemce je povinen umožnit 3. osobě jako zájemci o koupi za účasti pověřeného subjektu prohlídku nebytových prostor v termínu vyhlášeném v záměru prodeje. Nájemce, který neumožní v předem dohodnutém termínu prohlídku pronajatého nebytového prostoru, pozbývá právo na přednostní koupi nebytového prostoru ve smyslu čl. VI odst. a) těchto pravidel.

Nabídky se doručují pověřenému subjektu ve lhůtě **35 dnů ode dne zveřejnění na úřední desce**. Zájemce, který má zájem o koupi nabízeného nebytového prostoru včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích, musí v termínu uvedeném v záměru prodeje doručit pověřenému subjektu v zalepené obálce označené viditelně takto:

Prodej

Nebytový prostor číslo (bude uvedeno v Záměru)

Adresa (dle údaje v Záměru), „NEOTVÍRAT“

jím podepsanou nabídku, která bude obsahovat:

- specifikaci nebytového prostoru,
- kontaktní údaje o zájemci,
- nabídkovou cenu,
- doklad o zaplacení jistoty ve výši 10% z minimální nabídkové ceny,
- bankovní spojení, na které bude vrácena jistota v případě, že by zájemce nebyl ZMČ Praha 5 vybrán jako kupující,
- souhlas zájemce o koupi nebytového prostoru s postupem prodeje dle těchto pravidel.

(formulář na vyplnění nabídky bude zájemci k dispozici u pověřeného subjektu).

Pověřený subjekt vyčká, až uplyne lhůta pro podání nabídek a poté předá nabídky komisi pro otevírání obálek a posuzování nabídek. Komise nabídky vyhodnotí. Projeví-li o koupi předepsaným způsobem zájem stávající nájemce ve lhůtě 10 dnů od obdržení výzvy k dorovnání nejvyšší nabídky, zaslané pověřeným subjektem, bude zařazen jako první zájemce v pořadí. V případě, že dva nebo více zájemců podá stejnou nejvyšší nabídkovou cenu a stávající nájemce tuto cenu nedorovná, budou tito zájemci vyzváni k navýšení nabídnuté kupní ceny. Takto navýšená nabídka musí být doručena do 10 dnů od obdržení výzvy.

Po vyhodnocení nabídek rozhodne o prodeji nebytových prostor ZMČ. Zastupitelstvo schválí prodej nebyt. prostor třem zájemcům, v pořadí podle výše nabídkové ceny.

Zájemcům o koupi nebytového prostoru, kteří nebyli doporučeni Zastupitelstvu městské části Praha 5 ke schválení jako kupující, se nejpozději do 30 dnů od odsouhlasení pořadí RMČ vrátí poskytnutá jistota. Zájemce (další zájemce v pořadí), který byl schválen ZMČ Praha 5 jako kupující, bude bez zbytečného odkladu vyzván doporučeným dopisem k uzavření kupní smlouvy. K podpisu kupní smlouvy kupujícím musí dojít nejpozději do 15 dnů od

doručení výzvy k uzavření smlouvy. V případě, že k podpisu kupní smlouvy do tohoto termínu nedojde z důvodů na straně zájemce, má se za to, že zájemce od své nabídky odstoupil. V takovém případě je MČ Praha 5 oprávněna ponechat si 50% přijaté jistoty jako náhradu za náklady vynaložené na přípravu převodu nebytového prostoru s tím, že do práv odstoupivšího l. zájemce nastupuje další zájemce ve schváleném pořadí.

Ostatním zájemcům, kteří byli schváleni ZMČ jako další kupující a kteří nebyli vyzváni k podpisu kupní smlouvy, se neprodleně po podpisu kupní smlouvy vrátí složená jistota.

V případě, že na základě oznámení záměru nebude doručena ve lhůtě dle čl. VI žádná nabídka, kupní cena stanovená MČ Praha 5 pro l. kolo nabídkového řízení jako minimální se sníží o 20% a bude učiněno nové oznámení záměru. O případném dalším snížení ceny z důvodu nezájmu o koupi rozhodne RMČ.

VII. Splatnost kupní ceny

Výzva k zaplacení kupní ceny bude kupujícímu doručena po udělení souhlasu Magistrátu hl.m. Prahy- odboru správy majetku s obsahem kupní smlouvy.

Kupní cena může být uhrazena ve variantách a) – b) takto:

a) – platba v hotovosti

Doplatek kupní ceny za nebytový prostor včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, stavebním pozemku a funkčně souvisejícím/ souvisejících pozemku/pozemcích musí být zaplacen do 30 dnů od doručení výzvy prodávajícího k zaplacení kupní ceny v plné výši na účet prodávajícího.

Po zaplacení kupní ceny ve výše uvedené lhůtě splatnosti bude pověřeným subjektem podán bez zbytečného odkladu návrh na vklad práva do katastru.

Prodlení se splatností kupní ceny dle uzavřené kupní smlouvy bude považováno za nezájem o koupi nebytového prostoru a opravňuje MČ Praha 5 od kupní smlouvy odstoupit. V takovém případě je MČ Praha 5 dále oprávněna ponechat si 50% přijaté jistoty na náhradu nákladů vynaložených na přípravu převodu nebytového prostoru.

b) – platba prostřednictvím úvěru

V případě financování kupní ceny prostřednictvím úvěru budou podmínky zaplacení kupní ceny za nebytový prostor včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, stavebním pozemku a funkčně souvisejícím/ souvisejících pozemku/pozemcích projednány s pověřeným subjektem před podpisem kupní smlouvy.

Do 30 dnů od doručení výzvy prodávajícího k zaplacení kupní ceny musí prodávající předložit stejnopis podepsané úvěrové smlouvy na poskytnutí úvěru ke koupi předmětných nemovitostí. Po předložení stejnopisu podepsané úvěrové smlouvy v dohodnuté lhůtě podá pověřený subjekt bez zbytečného odkladu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Doplatek kupní ceny musí být uhrazen nejpozději do 30 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nedojde-li k uhrazení zbývajících kupní ceny ve lhůtě uvedené ve variantě b), má strana převodce právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě neuhrazení zbývajících částí kupní ceny ve lhůtě do 90 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo v případě nepředložení stejnopisu úvěrové smlouvy v dohodnutém termínu, je strana převodce oprávněna od kupní smlouvy odstoupit. Současně je oprávněna použít 50% přijaté jistoty na náhradu nákladů spojených s přípravou převodu nebytového prostoru.

VIII. Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Stávající nájemce, a to jak v případě, kdy nájemce kupuje nebyt. prostor, tak v případě, kdy prostor kupuje třetí osoba – bude po podání návrhu na vklad práva do katastru dále hradit nájem za nebytový prostor na účet MČ Praha 5 v dosavadní výši. Takto uhrazený nájem bude kupujícímu zúčtován (např. proti platbě odměny za správu, platbě záloh na náklady údržby a oprav domu) zpětně ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. *Je-li v domě založeno společenství vlastníků jednotek, pověřený subjekt neprodleně po podání návrhu na vklad do katastru oznámí prodej nebytového prostoru tomuto společenství. Tutéž povinnost má pověřený subjekt vůči stávajícímu nájemci.*

3. V případě prodeje obsazeného nebytového prostoru třetí osobě přecházejí práva a povinnostmi z nájemní smlouvy na tuto osobu jako nového vlastníka, a to dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru.

IX. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení *Zastupitelstvem MČ Praha 5* (č. usnes. 21/18/2010 ze dne 16.3.2010).

