

PRAVIDLA

kterými se určuje další postup prodeje bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy – Městské části Praha 5 jako celek oprávněným nájemcům bytů

A) OBECNÉ ZÁSADY

1. Prodej bude realizován dle Zák č.131/2000 ze dne 13. dubna 2000 o hlavním městě Praze a Obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č.55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.
2. Městská část Praha 5 (dále jen „MČ Praha 5“) provede výběr bytových domů ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 5, které budou navrženy k prodeji jako celek.
3. Bez předchozího odsouhlasení seznamu bytových domů určených k prodeji oprávněným nájemcům bytů Zastupitelstvem Městské části Praha 5 (dále jen „Zastupitelstvo“) se záměry prodeje těchto bytových domů nemohou realizovat.
4. Bytové domy určené k prodeji budou na základě rozhodnutí „Zastupitelstva“ nabídnuty k prodeji oprávněným nájemcům bytů v domě a to vždy včetně zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících.
5. O prodeji nemovitostí tj. celých bytových domů včetně vedlejších staveb a pozemků s těmito domy souvisejícími (dále jen „nemovitosti“) rozhoduje „Zastupitelstvo“.
6. Oprávněným nájemcem bytu pro účely těchto Pravidel je nájemce, jemuž vznikl a trvá nájem bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, který nemá dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, a nemá pronajat a ani nevlastní jiný byt (vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jeden byt).

B) POSTUP PRODEJE CELÝCH BYTOVÝCH DOMŮ

1. Po schválení záměru prodeje „nemovitostí“ Radou městské části Praha 5 (dále jen „Rada“) a po jeho zveřejnění budou všichni oprávnění nájemci bytů v prodávaných bytových domech vyzváni , aby se ve lhůtě nejdéle do 60 dnů od obdržení nabídky vyjádřili, zda budou mít o koupi nabízených nemovitostí zájem.
2. Výzva oprávněným nájemcům
 - Výzva bude doručena ve formě doporučeného dopisu určeného do vlastních rukou *oprávněného nájemce bytu* na adresu jeho trvalého bydliště.
 - Oznamení bude provedeno i formou vyvěšení Výzvy v domě.
 - Za doručení Výzvy bude považováno opakované nevyzvednutí doporučeného dopisu .
3. Současně se zákonným zveřejněním záměru prodeje *nemovitostí* budou zveřejněny podmínky prodeje a oprávnění nájemníci obdrží podmínky prodeje.
4. V případě přijetí Výzvy a souhlasu s učiněnou nabídkou na odkoupení musí oprávnění nájemci bytů tento svůj souhlas a zájem s prodejem nabízených *nemovitostí* písemně potvrdit a zaslat na Úřad Městské části Praha 5 – Odbor správy majetku a privatizace.
5. Potvrzení o přijetí výzvy musí obsahovat souhlas se zveřejněnými obecnými podmínkami prodeje a dále doklad (např. výpis z bankovního účtu, poštovní poukázka apod.) o tom, že na určený účet MČ Praha 5 byla zaplacená jistina ve výši 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) za každý byt. Jistina bude započítána do kupní ceny.
6. S potvrzením zájmu musí být na Úřad Městské části Praha 5 – Odbor správy majetku a privatizace doručeno jméno (a) kontaktní osoby (osob) zastupujících oprávněné nájemce bytů při jednání a prohlášení o budoucím ustavení družstva či obchodní společnosti podle obchodního zákoníku za účelem koupě nabídnutých *nemovitostí včetně závazného termínu jejího vzniku tj. nejpozději do 3 měsíců od přijetí nabídky na odkoupení*.

7. V případě, že oprávnění nájemníci bytů ve stanovené lhůtě nepotvrdí písemně svůj zájem o odkoupení nemovitostí, bere se toto jako nezájem o odkoupení.
8. Podmínkou pro schválení prodeje je projevení zájmu minimálně 30% z celkového počtu bytových jednotek v domě. Vyhodnocení zájmu tj. počtu bytů bude vždy provedeno zaokrouhlením na celé číslo.
9. Po schválení prodeje nemovitostí *Zastupitelstvem* bude prodávající požadovat uzavření kupní smlouvy o prodeji *nemovitosti* a to nejpozději do 30 dnů. Nebude-li kupní smlouva v takto stanoveném termínu uzavřena zaviněním kupujícího, ztrácí takový kupující předkupní právo vyplývající z takto stanoveného postupu.
10. Při prodeji nemovitostí podle výše uvedeného postupu musí být stanovené podmínky bezvýjimečně dodrženy. Kupní smlouva může být uzavřena pouze s jednou právnickou osobou, jejímiž členy-vlastníky jsou výhradně oprávnění nájemci bytů v bytovém domě. V případě založení a přijetí nabídky více než jednou právnickou osobou za účelem koupě nemovitosti, bude zrušen záměr prodeje dle těchto Pravidel a bude postupováno dle Čl.B), odst.11.
11. Pokud se *nemovitosti* neprodají podle předchozích ustanovení, může být nemovitost nabídnuta k prodeji třetí osobě.

C) STANOVENÍ KUPNÍ CENY NEMOVITOSTI A ZPŮSOB JEJÍHO PLACENÍ

1. Minimální kupní cena prodáváných staveb a pozemků bude stanovena "Radou" na základě znaleckého posudku zpracovaného za účelem zjištění tržní hodnoty (obvyklé) ceny nemovitostí s přihlédnutím k technickému stavu domu, vloženým investicím, výnosům domu a využitelnosti pozemků.
2. Kupující uhradí kupní cenu podle jedné z následujících variant a) – c) s tím, že tento způsob úhrady projedná s prodávajícím před podpisem kupní smlouvy:
 - a) Doplatek kupní ceny uhradí kupující na účet prodávajícího do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Výzvu k zaplacení kupní ceny prodávající odešle, po udělení souhlasu Magistrátu hl. města Prahy – odboru správy majetku s návrhem této kupní smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru podá prodávající neprodleně po připsání kupní ceny na jeho účet.
 - b) Doplatek kupní ceny uhradí kupující na účet prodávajícího z úvěru, poskytnutého kupujícímu, a to nejpozději do 30 dnů od podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Kupující předloží prodávajícímu do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny stejnopis podepsané úvěrové smlouvy. Návrh na vklad podá do katastru nemovitostí prodávající neprodleně po předložení stejnopisu podepsané úvěrové smlouvy o poskytnutí úvěru na koupi předmětných nemovitostí.
 - c) Část doplatku kupní ceny uhradí kupující na účet prodávajícího do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny, kterou mu prodávající zašle po udělení souhlasu Magistrátu hl. města Prahy – odboru správy majetku s návrhem kupní smlouvy, Zbývající část kupní ceny uhradí kupující na účet prodávajícího z úvěru, poskytnutého kupujícímu a to nejpozději do 30 dnů od podání návrhu na vklad do katastru. Stejnopis podepsané úvěrové smlouvy na poskytnutí úvěru k úhradě zbývající části kupní ceny musí být prodávajícímu předložen do 10 dnů od doručení výzvy k úhradě kupní ceny. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru podá prodávající neprodleně po připsání části kupní ceny na jeho účet a předložení stejnopisu podepsané úvěrové smlouvy o poskytnutí úvěru na koupi předmětných nemovitostí.
3. Náklady za vypracování znaleckého posudku o ceně *nemovitosti* hradí prodávající. Správní poplatek za podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující..

D) ZÁVĚREČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

1. Zastupitelstvo městské části Praha 5 popř. Zastupitelstvo hl.m. Prahy může dodatečně vyloučit z prodeje podle těchto Pravidel nemovitosti, na nichž by měla MČ Praha 5 nebo Hlavní město Praha odůvodněný zájem a pro jejich případný prodej určit zvláštní podmínky nad rámec těchto Pravidel.
2. V případě, že bude podpis kupní smlouvy na prodej nabídnutého bytového domu realizován oprávněnými nájemci nejpozději do 6 měsíců po převzetí první nabídky, poskytne vlastník kupujícímu slevu ze sjednané kupní ceny za dům ve výši 25%, nejvíce však do výše 200.000,- € v aktuálním kurzu ke dni podpisu kupní smlouvy.
3. V případě, že bude podpis kupní smlouvy na prodej nabídnutého bytového domu realizován oprávněnými nájemci nejpozději do 8 měsíců po převzetí první nabídky, poskytne vlastník dodatečně kupujícímu slevu ze sjednané kupní ceny za dům ve výši 10%, nejvíce však do výše 200.000,- € v aktuálním kurzu ke dni podpisu kupní smlouvy.
4. Do lhůty pro poskytnutí slevy nebude započítáno období od odevzdání veškerých podkladů ze strany právnické osoby, nutných pro schválení prodeje po schválení prodeje Zastupitelstvem MČ Praha 5.
5. Tato sleva bude započtena do kupní ceny v kupní smlouvě.
6. V případě, že nebude podpis kupní smlouvy na prodej nabídnutého bytového domu realizován oprávněnými nájemci nejpozději do 12 měsíců po převzetí první nabídky, bude zrušen záměr prodeje dle těchto Pravidel a bude postupováno dle Čl. B), odst. 11.
7. Tato Pravidla se vztahují na domy uvedené v příloze těchto pravidel....
8. Tato pravidla nabývají platnosti dnem jejich schválení *Zastupitelstvem MČ Praha 5 (usnesení č. 16/29/2009)* a účinnosti dnem 23.4.2009