

Zásady pro privatizaci domovního fondu  
městské části Praha 3

A/ Zásady obecně platné

1. Ze současného počtu 655 domů nabídnout k prodeji ca 450 domů. V majetku městské části by mělo být zachováno ca 100 domů v oblasti Ohrada - Jarov, 50 domů v oblasti starého Žižkova a 50 domů v oblasti Vinohrad.
  
2. Rozdělení domů na ty, které budou navrženy k prodeji, a na ty které by měly zůstat v majetku městské části, provádět nejen na základě hledisek technických a ekonomických, ale i na základě hledisek demografických a sociálních.  
Objekty vytypované jako "obecní domy" by měly splňovat následující základní kritéria:
  - a/ nejméně náročné budovy z hledisek provozu
  - b/ dobrý technický stav topného systému
  - c/ dobrý nebo alespoň vyhovující technický stav objektu
  - d/ nezávislost na topném systému vlastníka jiného domu
  - e/ možnost spojení do skupin nebo celků s dalšími vhodnými domy.

Do prodeje by neměly být zařazeny zejména:

- a/ bezbariérové domy
  - b/ vystěhované domy
3. Po vypracování návrhu seznamu domů pro prodej a pro ponechání v majetku městské části oba seznamy zveřejnit. Současně zveřejnit definitivní podmínky pro prodej domů a vyzvat oprávněné nájemce bytů a oprávněné nájemce nebytových prostor, aby v

rozhodovací lhůtě 60 dnů zvážili, zda budou mít o koupi domu a souvisejícího pozemku zájem. V případě zájmu musí v této lhůtě oprávnění nájemci bytů a nebytových prostor o prodej domu písemně požádat.

4. Cena domu a pozemku bude stanovena odhadem soudního znalce dle vyhlášky 393 z 10. 10. 1991 a to pro dům a pro pozemek zvlášť.
5. Preferován bude prodej domu s pozemkem. V odůvodněných případech může být po doporučení výboru zastupitelstva při prodeji domu nabízen pronájem pozemku. Při prodeji domu bez pozemku budou v kupní smlouvě jednoznačně stanoveny podmínky pronájmu pozemku a předkupní právo majitele domu na pozemek.
6. První předkupní právo za dále uvedených specifických zásad v části "B", budou mít oprávnění nájemci bytů řádně platící nájemné, pokud se pro koupi rozhodnou v 50 a více procentech bytů privatizovaného domu. Pokud je více oprávněných uživatelů v jednom bytě musí vystupovat jako jedna jednotka.
7. Druhé předkupní právo za cenu stanovenou soudním znalcem budou mít současní oprávnění nájemci nebytových prostor určených k podnikání. řádně platící nájemné (netýká se státních podniků, akciových společností se státní účastí, zahraničních firem a společností, apod.). Pokud je oprávněných nájemců více, každému bude nabídnuta ideální část odpovídající velikosti plochy nebytových prostor, které využívá. Pokud se nájemci dohodnou jinak, bude jejich dohoda respektována.
8. Při prodeji domu na základě předkupního práva dle bodu 6 a 7 v kupní smlouvě zakotvit ochranná opatření proti spekulaci a zneužití poskytovaných výhod a způsob vypořádání v případě odstoupení od

smlouvy z důvodu jejího porušení nebo neplnění některou ze smluvních stran.

9. Pokud nekoupí dům s pozemkem nájemci bytů ani nebytových prostor, bude dům s pozemkem nabídnut ve veřejném nabídkovém řízení, přičemž minimální cenou bude cena stanovená odhadem soudního znalce. Podmínky prodeje budou stanoveny v kupní smlouvě.
10. Jestliže se dům ve veřejném nabídkovém řízení neprodá ani za odhadní cenu, bude toto řízení ukončeno. Následně bude dům v dalším kole nabídnut za cenu sníženou, a to opět s předkupním právem oprávněných nájemců bytů a následně oprávněných nájemců nebytových prostor. Snížení ceny bude navrženo na základě zkušeností s prodejem v prvním kole.
11. Složitější případy, např. kdy nájemcem je zdravotnické nebo sociální zařízení, humanitární organizace, družstvo invalidů, kulturní, vzdělávací a veřejná instituce, nebo je dům prodáván s věčným břemenem, bude posuzovat výbor určený zastupitelstvem.
12. Pro řešení vystěhovaných objektů budou vypracovány jiné zásady, které budou předloženy obvodní radě a zastupitelstvu jako samostatný materiál.
13. Finanční prostředky získané z prodeje domů budou soustřeďovány v nově vytvořeném účelovém fondu, ze kterého budou čerpány zejména na větší opravy domů. Funkce a využití tohoto fondu budou předloženy jako samostatný materiál.

14. Kupní cena a platební podmínky budou zakotveny v kupní smlouvě. Minimální částka, kterou musí kupující mající předkupní právo dle bodu 6 a 7 zaplatit do 60 dnů po nabytí účinnosti kupní smlouvy, je 25% z ceny nemovitosti. Zbývajících 75% ceny musí oprávnění nájemci nebytových prostor určených k podnikání zaplatit v ročních splátkách úročených 15% ročně, nejdéle do 5 let; družstvo z řad oprávněných nájemců dle bodu 4 c, uvedeného v části "B" těchto zásad.
15. Vzhledem k tomu, že privatizace obytných domů se dotkne velké části občanů, bude návrh těchto zásad včetně zdůvodnění zveřejněn.

B/ Specifické zásady pro prodej domů a pozemků oprávněným nájemcům bytů

1. Pokud se v minimálně 50% bytů oprávnění nájemci řádně platící nájemné rozhodnou, že dům společně koupí a založí k tomuto účelu družstvo, bude jim nemovitost nabídnuta v rámci prvního předkupního práva. Podmínkou pro prodej družstvu z řad oprávněných nájemců bytů je akceptování některé z alternativ stanovení členských podílů. Pro založení a registraci družstva budou k dispozici metodické pokyny a alternativy typových stanov (viz příloha).
2. Na družstvo přechází po prodeji veškerá práva a povinnosti z doposud uzavřených nájemních smluv s oprávněnými nájemci bytů, kteří nejsou členy družstva.
3. Z ceny pozemku stanovené soudním znalcem nebude při prodeji poskytována žádná sleva.

4. Družstvu z řad oprávněných nájemců bytů budou v prvním kole prodeje poskytnuty následující základní výhody:

a/ sleva z odhadní ceny domu 40%

b/možnost zpětného čerpání (finanční výpomoc) až do 80% ceny zaplacené za daný dům. Zpětné čerpání bude realizováno z účelového fondu na údržbu obytných domů po dobu 10 let ode dne koupě (nelze použít na vybavení bytů a společných prostor domu).

Hranice zpětného čerpání (finanční výpomoc) bude stanovena pro každý dům samostatně, s ohledem na jeho kvalitu a stav a zejména na množství a využitelnost nebytových prostor. Pravidla pro stanovení této hranice jsou navržena výborem zastupitelstva a jsou uvedena v příloze těchto zásad.

c/ splácení zbývajících 75% ceny domu bude v měsíčních bezúročných splátkách po dobu 10 let od nabytí účinnosti kupní smlouvy.

