

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. 451

ze dne 18.03.2014

Soubor pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 a Pravidla prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3

Zastupitelstvo městské části

I. bere na vědomí

1. Zápis ze 4. jednání Komise pro privatizaci bytového fondu Rady Městské části Praha 3, konaného dne 24.2.2014

II. schvaluje

1. Soubor pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3, který je přílohou č. 1 tohoto usnesení
2. Pravidla prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3, která jsou přílohou č. 2 tohoto usnesení

III. ukládá

1. PhDr. Matěji Stropnickému, zástupci starosty městské části
 - 1.1. postupovat dle schváleného Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 a Pravidel prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3 při prodeji jednotek, které budou schválen k prodeji Zastupitelstvem Městské části Praha 3 po 1.1.2014

SOUBOR PRAVIDEL PRODEJE JEDNOTEK v domech **ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3**

I.

Tímto souborem pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví obce hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 (dále jen „Soubor pravidel“) se řídí:

PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK

- A. Prodej pronajatých bytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a pronajatých bytových jednotek vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013 s prodejem realizovaným dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- B. Prodej nepronajatých bytových jednotek, vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej bytových jednotek nepronajatých, vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013.

PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK

- C. Prodej pronajatých nebytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej nebytových jednotek pronajatých vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013.
- D. Prodej nepronajatých nebytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej nebytových jednotek nepronajatých vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013 s prodejem realizovaným dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

II.

Předmětem tohoto Souboru pravidel nejsou zejména převody vlastnictví v rámci vypořádání věcných břemen podle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, původně vymezených zákonným opatřením představenstva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. – družstevních nástaveb a vestaveb.

III.

Od Souboru pravidel se lze v odůvodněných případech odchýlit. O odchylce rozhoduje Rada městské části Praha 3. Pokud Rada městské části Praha 3 rozhodne na základě této odchylky o

výjimečném prodeji jednotky formou výběrového řízení, bude se postupovat podle přílohy č.1 těchto pravidel.

Rozhodnutí o převodu jednotek je v pravomoci Zastupitelstva městské části Praha 3.

IV.

Nepronajatou bytovou jednotkou se pro účely tohoto Souboru pravidel rozumí jednotka, ke které neměl oprávněný nájemce nejpozději ke dni 31.10.2012 uzavřenou smlouvu o nájmu bytu, respektive k tomuto datu neexistoval nájemní poměr takové osoby k této bytové jednotce (např. z přechodu nájmu bytu podle § 2279 zákona č. 89/2012 Sb. či § 706 zákona č. 40/1964 Sb.)“ Toto ustanovení se netýká nájemců bytů, kteří uzavřeli nájemní smlouvu na základě výběrového řízení na pronájem bytové jednotky, které bylo vyhlášeno před 12.6.2012.

V.

Pravidly uvedenými pod bodem A tohoto Souboru pravidel se řídí prodej pronajatých bytových jednotek, které oprávněný nájemce koupí na základě závazné nabídky a na základě schválení prodeje jednotek v Zastupitelstvu městské části Praha 3 po 1.1.2014.

A. Prodej bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajaté bytové jednotky, nacházející se v předmětném domě, jsou prodávány v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., a to jak jednotky vymezené podle zák.č. 72/94 Sb. ve znění do 31.12.2013 jako místnost, „resp. soubor místností určených k bydlení prodáváných spolu s příslušným podílem na společných částech domu a na pozemku/ pozemcích, tak i jednotky vymezené podle ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, kdy společnou částí je též pozemek/ pozemky, na němž je dům zřízen (dále též „jednotka“). Předmětem koupě může být též spoluvlastnický podíl na funkčně souvisejícím pozemku/ pozemcích. Výše podílu na společných částech a na souvisejícím pozemku je dána poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
2. Jednotky jsou prodávány oprávněným nájemcům. Kupní smlouva o převodu jednotky bude uzavřena teprve poté, kdy budou uhrazeny dlužné platby související s nájmem bytu a službami spojenými s užíváním bytu.

II. Kupní cena

1. Kupní cena je sjednána dohodou a skládá se z ceny bytu a z ceny příslušného podílu na pozemku/ pozemcích. Cena bytu se stanoví na základě ocenění znaleckým posudkem soudního znalce cenou v místě a čase obvyklou při současném zohlednění skutečnosti, že byt je obsazen nájemcem a s přihlédnutím k fyzickému a morálnímu opotřebení domu. Cena odpovídajícího spoluvlastnického podílu na převáděném pozemku/ pozemcích je znaleckým posudkem určena podle cenové mapy pozemků. Ocenění se provede v souladu s právními předpisy platnými v době přijetí záměru prodeje.
2. Městská část Praha 3 poskytne slevu z ceny bytu ve výši:
 - a) **20%** za předpokladu, že oprávněný nájemce:
 - přijme nabídku na koupi jednotky do 2 měsíců ode dne jejího doručení,
 - podepíše a předá prodávajícímu kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 3 do 5 měsíců ode dne doručení nabídky,
 - zaplatí včas celou kupní cenu podle uzavřené kupní smlouvy o převodu jednotky
 - b) **5%** za předpokladu, že oprávněný nájemce:

- přijme nabídku na koupi jednotky do 2 měsíců ode dne jejího doručení,
- podepíše a předá prodávajícímu kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 3 do 5 měsíců ode dne doručení nabídky,
- zaplatí včas podle uzavřené kupní smlouvy o převodu jednotky minimálně 30% z kupní ceny a zbývající část se zaváže uhradit v pravidelných měsíčních splátkách po dobu 5 let od obdržení oboustranně podepsaného vyhotovení kupní smlouvy.

3. Městská část Praha 3 poskytne další slevu z ceny bytu ve výši:

5% nebo 10%, a to alternativně

a) předem za předpokladu, že se oprávněný nájemce zaváže, že:

- po dobu pěti let (popř. deseti let) ode dne nabytí vlastnického práva k předmětné jednotce nepřevede jednotku na třetí osobu, přičemž za převod vlastnictví jednotky se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, manžela v rámci zúžení, rozšíření či vypořádání společného jmění nebo na partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, v platném znění,
- v případě porušení závazku nepřevést jednotku na třetí osobu uhradí Městské části Praha 3 smluvní pokutu ve výši takto poskytnuté slevy ve lhůtě 10 pracovních dnů od doručení výzvy k zaplacení pokuty (dále jen smluvní pokuta).

Za účelem zajištění tohoto závazku bude v kupní smlouvě o převodu jednotky, vyhrazeno věcné právo výhrady zpětné koupě ve prospěch Městské části Praha 3 na dobu určitou v délce pěti let (popř. deseti let). Po uplynutí pětileté (popř. desetileté) lhůty ode dne nabytí vlastnictví bude výhrada zpětné koupě k návrhu kupujícího a na jeho náklady z veřejného seznamu (katastru nemovitostí) vymazána. V případě, kdy Městská část Praha 3 využije výhradu zpětné koupě v průběhu trvání zajištění, bude finanční prostředky (kupní cenu) hradit na účet, ze kterého byly připsány na původní koupi. Bylo-li plněno z prostředků poskytnutých bankovním domem, bude celá či poměrná částka hrazena přednostně tomuto bankovnímu domu.

b) následně, za předpokladu, že:

kupující po uplynutí 5 let nebo 10 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětné jednotce prokáže městské části aktuálním výpisem z listu vlastnictví, že předmětnou jednotku nepřevodil na třetí osobu, přičemž za převod vlastnictví jednotky se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, manžela v rámci zúžení, rozšíření či vypořádání společného jmění nebo na partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, v platném znění. Sleva bude poskytnuta na základě žádosti zaslané kupujícím, a to v šedesátidenní lhůtě po uplynutí 5 let nebo 10 let od právní moci rozhodnutí

katastrálního úřadu o vkladu vlastnictví kupujícího k předmětné jednotce, jejíž součástí bude aktuální výpis z listu vlastnictví předmětné jednotky.

Oprávněný nájemce si před podpisem kupní smlouvy zvolí jednu z uvedených alternativ, projeví-li o slevu popsanou v tomto bodě zájem.

4. Slevy z ceny bytu uvedené v čl. II., odst. 2. a 3 písmeno a) nebo b)., bodu A tohoto Souboru pravidel je možno uplatnit kumulativně.

III. Platební podmínky

1. Platební podmínky pro kupujícího stanoví kupní smlouva o převodu jednotky v těchto alternativách:
 - uhrazení celé kupní ceny (z vlastních prostředků nebo z finančních prostředků poskytnutých na základě smlouvy o úvěru) do 30 dnů po prokazatelném předání oboustranně podepsané kupní smlouvy o převodu jednotky kupujícímu,
 - uhrazení minimálně 30% kupní ceny do 30 dnů po prokazatelném předání oboustranně podepsané kupní smlouvy o převodu jednotky a zástavní smlouvy kupujícímu s tím, že zbývající část kupní ceny uhradí kupující v pětileté lhůtě ve stanovených měsíčních splátkách. Po dobu splácení kupní ceny bude ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) na předmětné jednotce bude váznout zástavní právo ve prospěch Městské části Praha 3, a to až do doby úplného a řádného zaplacení kupní ceny.
2. V případě, kdy kupující nebude moci kupní cenu uhradit ani přede dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do veřejného seznamu bude jeho závazek zaplatit kupní cenu zajištěn formou notářského zápisu pořízeného notářem, určeným Městskou částí Praha 3, a podle pokynů Městské části Praha 3 na náklady kupujícího, v němž kupující přivolí k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce pro případ nesplnění povinnosti zaplatit kupní cenu dle podmínek uvedených v kupní smlouvě(dále jen „Notářský zápis“)

IV. Závěrečná ustanovení

1. Společný návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího do veřejného seznamu dle kupní smlouvy podává výhradně Městská část Praha 3, a to zásadně po zaplacení kupní ceny (resp. minimálně 30% kupní ceny), případně po té, kdy kupující předloží městské části jím podepsaný Notářský zápis.
2. Oprávněný nájemce má k jednotce zákonné předkupní právo v trvání šesti (6) měsíců. Městská část poskytuje podle tohoto Souboru pravidel oprávněným nájemcům další šesti (6) měsíční lhůtu k přijetí závazné nabídky a k podpisu kupní smlouvy o převodu

jednotky. Předkupní právo k pronajaté jednotce má tak oprávněný nájemce zachováno, pokud ve lhůtě 12-ti měsíců od převzetí závazné nabídky na koupi jednotky projeví o koupi zájem za podmínek uvedených v nabídce a podepíše a předá kupní smlouvu o převodu jednotky.

3. Lhůta 12-ti měsíců uvedená v odst.2 tohoto článku Souboru pravidel počíná běžet ode dne převzetí závazné nabídky oprávněným nájemcem. V případě, že oprávněný nájemce ve lhůtě 12 měsíců od převzetí závazné nabídky nepodepíše a nepředá kupní smlouvu o převodu jednotky, není Městská část Praha 3 povinna jednotku nájemci převést.

B. Prodej nepronajatých bytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej bytových jednotek nepronajatých, vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013

1. Nepronajaté bytové jednotky vymezené zákonem č. 89/2012 Sb., popř. zákonem č. 72/1994 Sb., nacházející se v předmětném domě, nebudou prodávány a zůstanou nadále v majetku Městské části Praha 3.

C. Prodej pronajatých nebytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej nebytových jednotek pronajatých vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013

1. Pronajaté nebytové jednotky vymezené zákonem č. 89/2012 Sb., popř. zákonem č. 72/1994 Sb., nacházející se v předmětném domě, nebudou prodávány a zůstanou nadále v majetku Městské části Praha 3.

D. Prodej nepronajatých nebytových jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, případně prodej nebytových jednotek nepronajatých vymezených podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., ve znění platném do 31.12.2013 s prodejem realizovaným dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Nepronajaté nebytové jednotky vymezené zákonem č. 89/2012 Sb., popř. zákonem č. 72/1994 Sb., nacházející se v předmětném domě (dále jen „jednotka“ nebo „nebytový prostor“), které jsou dlouhodobě nepronajmutelné, mohou být prodávány kupujícímu vybranému ze zájemců ve výběrovém řízení.

Podmínky výběrového řízení jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto Souboru pravidel.

1. Podmínky výběrového řízení stanoví minimální kupní cenu. Kritériem pořadí a výběru jednotlivých nabídek zájemců je nabídnutá cena.
2. Povinnou podmínkou účasti ve výběrovém řízení je složení kauce ve výši 200 000,-Kč na účet Městské části Praha 3 dle podmínek uvedených v příloze č. 1 Souboru pravidel. Pokud vybraný zájemce neuzavře kupní smlouvu na předmětnou jednotku v souladu s podmínkami výběrového řízení a dle pokynů Městské části Praha 3, kauce případně nevratně Městské části Praha 3; dojde-li k řádnému uzavření kupní smlouvy na předmětnou jednotku, započte se kauce na kupní cenu.
3. Informace o prodeji bude zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části Praha 3 a internetových stránkách Městské části Praha 3. Informace bude obsahovat:
 - Podmínky výběrového řízení

- Text prohlášení účastníků výběrového řízení obsahující souhlas s podmínkami výběrového řízení, který je přílohou č. 2 tohoto Souboru pravidel
 - Text kupní smlouvy na převod jednotky
4. Lhůta pro podání nabídek do výběrového řízení činí minimálně 21 kalendářních dnů, tato lhůta počíná běžet dnem zveřejnění výběrového řízení.
 5. Vyhodnocení výběrového řízení bude provedeno Komisí pro privatizaci bytového fondu RMČ a předloženo orgánům Městské části Praha 3 k projednání spolu s materiálem o předpokládané výnosovosti srovnatelného nebytových prostor za uplynulé 2 roky (tj. výnos v Kč za m²/rok pronajatého srovnatelného prostoru).

II. Určení minimální kupní ceny a platebních podmínek

1. Minimální kupní cena jednotky bude určena na základě ocenění znaleckým posudkem soudního znalce, a to cenou v místě a čase obvyklou a v souladu s platnými právními předpisy. Kupní cena odpovídajícího spoluvlastnického podílu na pozemku, popř. pozemcích je znaleckým posudkem určena podle cenové mapy pozemků. Ocenění se provede v souladu s právními předpisy platnými v době přijetí záměru prodeje. Splatnost kupní ceny bude kupní smlouvou na převod jednotky stanovena ve lhůtě 30 dnů ode dne prokazatelného předání oboustranně podepsané kupní smlouvy kupujícímu.
2. Kupní cena se sjednává dohodou ve výši podle nabídky vítězného účastníka vybraného ve výběrovém řízení.
3. Splnění závazku zaplatit kupní cenu bude zajištěno notářským zápisem pořízeným notářem určeným Městskou částí Praha 3, a podle pokynů Městské části Praha 3 s přivolením k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce na náklady kupujícího, a to v případě, že kupující nebude moci kupní cenu zaplatit ani před dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.

III. Závěrečná ustanovení

1. Společný návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy na převod jednotky podává výhradně Městská část Praha 3, a to zásadně po zaplacení kupní ceny, případně po té, kdy kupující předloží městské části jím podepsaný Notářský zápis dle článku II této části Souboru pravidel.

Příloha č. 1: formulář „Podmínky výběrového řízení“

Podmínky výběrového řízení

Tyto podmínky výběrového řízení upravují postup prodeje níže specifikované jednoty.

I. Prodávaný nemovitý majetek

Prodávaným majetkem je (dále jen „jednotka“)

II. Minimální kupní cena

Minimální kupní cena, za kterou vyhlášovatel prodá shora popsanou předmětnou nemovitost činní Kč

II. Účastníci výběrového řízení

1. Městská část Praha 3 tímto způsobem nabízí předmětnou jednotku k převodu fyzickým a právnickým osobám.
2. U fyzických osob může být účastníkem výběrového řízení pouze osoba starší 18 let, která nebyla pro účel nabývání nemovitostí omezena na své svéprávnosti.

III. Podmínky výběrového řízení a složení kauce

1. Kritériem pořadí a výběru jednotlivých nabídek je nabídnutá cena. Při shodě dvou nejvyšších nabídek bude rozhodnuto o vítězi výběrového řízení losem. Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky spolu s výzvou k uzavření kupní smlouvy na převod jednotky zašle Městská část Praha 3 vybranému uchazeči do.....
2. Podmínkou účasti ve výběrovém řízení je složení kauce ve výši Kč (dále jen „kauce“). Kauce bude složena na účet Městské části Praha 3, č.ú. **36011-2000781379/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., tak, aby na tento účet byla připsána nejpozději do, jako variabilní symbol musí být uvedeno datum narození účastníka fyzické osoby ve tvaru den, měsíc a rok, účastník právnická osoba uvede jako variabilní symbol identifikační číslo společnosti, ve zprávě pro příjemce bude uvedeno „**Výběrové řízení -**“.
3. Nebude-li kauce připsána na bankovní účet Městské části Praha 3 dle pokynů vymezených v čl. III., odst. 2 této přílohy č. 1 Souboru pravidel včas a se všemi náležitostmi, nebude nabídka účastníka do výběrového řízení zařazena.
4. Pokud vybraný účastník neuzavře v souladu se Souborem pravidel a podmínkami výběrového řízení do 20 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy na

převod jednotky způsobem podle pokynů Městské části Praha 3, kauce případně nevratně Městské části Praha 3.

5. V případě řádného uzavření kupní smlouvy na převod jednotky se kauce započítává na kupní cenu
6. Neuzavře-li vybraný účastník kupní smlouvu na převod jednotky v souladu se Souborem pravidel a podmínkami výběrového řízení, může být osloven výzvou k uzavření kupní smlouvy na předmětnou jednotku v pořadí další účastník, který bude současně vyzván, aby na výše uvedený účet Městské části Praha 3 složil ve lhůtě do 10 dnů kauci, byla-li mu již v souladu s ustanoveními těchto podmínek výběrového řízení vrácena.
7. Nebude-li kupní smlouva na převod jednotky uzavřena v souladu se Souborem pravidel podmínkami výběrového řízení ani s v pořadí dalším (druhým) účastníkem do 20 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy na převod jednotky, zaplacená kauce i v tomto případě případně nevratně Městské části Praha 3.
8. Nebude-li kupní smlouva na převod jednotky uzavřena v souladu se Souborem pravidel podmínkami výběrového řízení ani s v pořadí dalším (druhým) účastníkem může Městská část Praha 3 pokračovat v oslovování dalších účastníků výběrového řízení, kteří splnili podmínky výběrového řízení, a to v pořadí dle nejvyšší nabídky.
9. Městská část Praha 3 si vyhrazuje právo v pořadí další účastníky (počínaje třetím účastníkem) neoslovovat a s předmětnou jednotkou nakládat dále podle vlastního uvážení s tím, že tato skutečnost nebude jednotlivým účastníkům zvláště oznamována.

IV. Vrácení kauce

1. Jinému než vítěznému účastníkovi ve výběrovém řízení bude složená kauce vrácena nejpozději do 60 dnů ode dne následujícího po uplynutí lhůty pro podání nabídek. Vítěznému z účastníků se kauce v kupní smlouvě na převod jednotky započítá na kupní cenu.
2. V případě zrušení výběrového řízení a odmítnutí všech nabídek vrátí Městská část Praha 3 složené kauce účastníkům bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů od uveřejnění této skutečnosti.

V. Povinný obsah nabídky učiněné účastníkem

1. Účastník fyzická osoba povinně do nabídky uvede jméno, příjmení, adresu, adresu pro doručování (je-li odlišná od adresy účastníka), popř. telefonní a e-mailový kontakt.
2. Účastník právnická osoba povinně do nabídky uvede firmu, sídlo společnosti, identifikační číslo, adresu pro doručování (je-li odlišná od sídla společnosti), popř. telefonní a e-mailový kontakt.
3. Nabízenou kupní cenu je účastník povinen uvést jak číslem, tak i slovy, pouze v české měně. V případě rozdílu mezi číselnou a slovní hodnotou má vždy přednost slovní hodnota.
4. Nabídka obsahující nižší kupní cenu, než je vyhlášená minimální kupní cena, uvedená v čl. II. těchto podmínek výběrového řízení, nebude do výběrového řízení zahrnuta.

5. Uvedení čísla bankovního účtu, na který má být případně kauce vrácena. Městská část Praha 3 nebude nepřezkoumávat shodu mezi bankovním účtem uvedeným v nabídce a tím, kterým byla kauce připsána na účet Městské části Praha 3.
6. Povinné přílohy nabídky:
 - Prohlášení účastníka zahrnující souhlas s těmito podmínkami výběrového řízení – prohlášení musí být podepsáno účastníkem řízení, v případě právnických osob pak osobou oprávněnou zastupováním právnické osoby navenek, tak jak jí to stanovují platné právní předpisy v době vyhlášení výběrového řízení.
 - Účastník právnická osoba připojí výpis z obchodního či jiného zákonem stanoveného rejstříku ve formě originálu, popř. úředně ověřené kopie, ne starší 3 měsíců, právnická osoba ještě nezaložená, doloží svůj vznik dokumentem jej osvědčujícím dle platných právních předpisů.
 - Fotokopie dokladu prokazujícího splnění povinnosti složit kauci podle ustanovení čl. III., odst. 2 těchto podmínek výběrového řízení
7. Nabídka včetně veškerých povinných příloh musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem.
8. Nabídka, která byla předložena po lhůtě stanovení v čl. VII. těchto pravidel výběrového řízení nebo nesplňuje některou z podmínek těchto pravidel výběrového řízení či je podána nesrozumitelně, nebude do výběrového řízení zařazena.

VI. Podmínky převodu nemovitostí

1. Návrh kupní smlouvy na převod jednotky je součástí vyhlášení výběrového řízení.
2. Kupní smlouva na převod jednotky bude uzavřena s vítězným účastníkem výběrového řízení pouze za předpokladu, že dodržel veškeré podmínky stanovené těmito pravidly výběrového řízení.

VII. Předání nabídek

1. Nabídky budou do výběrového řízení předány do
2. Nabídky mohou být doručeny osobně do podatelny Úřadu městské části Praha 3, nebo prostřednictvím doručovací služby.
3. Adresa pro doručení je: Úřad městské části Praha 3, Havlíčkovo nám. 9/700, 130 85 Praha 3
4. Rozhodným datem pro řádné podání nabídky je její datum doručení Městské části Praha 3.
5. Nabídky budou podávány v zalepené obálce s uvedeným označením odesílatele, v levé horní části obálky bude uvedeno: „**Výběrové řízení - – NEOTEVÍRAT**“.
6. Nebude-li dodržena byť jedna z podmínek doručení nabídky popsáná v tomto článku bude se mít za to, že nabídka nebyla řádně doručena.

VIII. Povinnosti vítězného účastníka ve výběrovém řízení

1. Vítězný účastník, popř. účastník další v pořadí, je vázán svou nabídkou až do uzavření kupní smlouvy na převod jednotky.
2. Vítězný účastník je povinen přistoupit k uzavření kupní smlouvy na převod jednotky, jejíž návrh je součástí vyhlášení výběrového řízení, a to ve lhůtách a v souladu s těmito pravidly výběrového řízení a dle pokynu Městské části Praha 3, které budou zejména obsaženy ve výzvě k uzavření kupní smlouvy na převod jednotky.

IX. Prohlídka předmětné nemovitosti

Prohlídka nabízené nemovitosti se uskuteční: datum, dne, od..... do...hod.

X. Závěrečná ustanovení

1. Městská část Praha 3 si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit a odmítnout všechny předložené nabídky. O tomto postupu bude Městská část Praha 3 informovat stejným způsobem, jakým bylo výběrové řízení vyhlášeno.
2. Budou-li účastníkům doručovány písemnosti v souladu s těmito pravidly výběrového řízení, budou doručovány buď přímo nebo zasílány prostřednictvím České pošty, s.p. doporučenou zásilkou, na adresu uvedenou účastníkem pro doručování, uvedenou v nabídce. V případě nepřevzetí doručované písemnosti účastníkem či v případě pochybností, považuje se za den doručení takové písemnosti den, kdy byla písemnost uložena na dodací poště.
3. Účastníci nemají nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.
4. Podáním nabídky projevuje účastník zároveň souhlas se všemi ustanoveními těchto podmínek výběrového řízení a zavazuje se je dodržovat.

XI. Formulář nabídky

N a b í d k a

**do výběrového řízení na prodej jednotky za nejvyšší nabídku,
vyhlášeného Městskou částí Praha 3**

JEDNOTKA č.

v budově č.p., k.ú., Praha 3, ul.

Účastník (titul, jméno, příjmení)

/datum narození/ IČ

Bytem/ se sídlem

Kontaktní adresa
(pokud se liší od bydliště)

Spojení
(č. telefonu, případně e-mailová adresa)

.....
.....

Prohlášení: seznámil(a) jsem se s podmínkami vyhlášovatele pro prodej jednotky za nejvyšší nabídku a souhlasím s nimi

Nabízená cena celkem:
Slovy:

Jistota ve výši,- Kč, složena dne

Vrácení jistoty na účet č.:

Příloha – originál nebo ověřená kopie dokladu o složení jistoty

Datum podpis

Žádáme o čitelné vyplnění všech údajů!

Příloha č. 2: formulář „ prohlášení účastníka výběrového řízení“

Prohlášení účastníka výběrového řízení

Účastník výběrového řízení:

Jméno/Název:

Adresa/Sídlo:

r.č./IČ:

zmocněnec (v případě právnické osoby)

Prohlášení účastníka výběrového řízení

1. Účastník výběrového řízení prohlašuje, že je v dobré finanční situaci a je schopen v případě, že se bude vyzván k uzavření kupní smlouvy na převod jednotky, dodržet své povinnosti za závazky plynoucí z podmínek výběrového řízení a z kupní smlouvy na převod jednotky, zejména pak zaplatit řádně a včas kupní cenu za jednotku nabídnutou jím v rámci tohoto výběrového řízení, včetně veškerých poplatků s tím souvisejících.
2. Účastník výběrového řízení prohlašuje, že proti němu není vedeno řízení ve věci nedodržení jakékoliv z povinností či závazků vůči Městské části Praha 3.
3. Účastník výběrového řízení se zavazuje bezodkladně písemně oznámit Městské části Praha 3 všechny podstatné skutečnosti, které mají nebo mohou mít vliv na splnění povinnosti zaplatit kupní cenu za jednotku. Tato povinnost účastníka trvá až do úplného připsání kupní ceny za jednotku na účet Městské části Praha 3 a úhrady veškerých poplatků s tím souvisejících.
4. Účastník výběrového řízení prohlašuje, že je se stavem jednotky, jež je předmětem tohoto výběrového řízení, seznámen a je ochoten ji takto přijmout do svého vlastnictví.
5. Účastník výběrového řízení prohlašuje, že plní své právní povinnosti a závazky, není v platební neschopnosti, není proti němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, ani soudní, správní či jiné řízení, jež by mohlo snižovat jeho důvěryhodnost.
6. Účastník výběrového řízení prohlašuje, že souhlasí s pravidly výběrového řízení na prodej jednotky(vymezení jednotky).
7. Účastník výběrového řízení se zavazuje dodržovat veškeré podmínky výběrového řízení.
8. Účastník výběrového řízení výslovně prohlašuje, že souhlasí se všemi ustanoveními návrhu kupní smlouvy na převod jednotky a zavazuje se kupní smlouvu na převod jednotky v takovémto znění uzavřít.
9. Účastník se zavazuje uhradit kupní cenu následujícím způsobem*:
 - a. z vlastních finančních prostředků
 - b. částečně z vlastních finančních prostředků a částečně úvěrem
 - c. úvěrem

nezvolení některé z uvedených variant hrazení kupní ceny je důvodem pro vyřazení účastníka z výběrového řízení.

**hodící se zakroužkujte*

V.... (místo, např. Praze), dne(den, měsíc, rok)

podpis účastníka výběrového řízení:

PRAVIDLA PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK PRONAJATÝCH, VYMEZENÝCH PODLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB., ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ, VE ZNĚNÍ PLATNÉM DO 31.12.2013 A JEDNOTEK VYMEZENÝCH PODLE USTANOVENÍ § 1158 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, V PLATNÉM ZNĚNÍ, DRUŽSTEVNÍCH NÁSTAVEB (VESTAVEB) V BUDOVĚ SVĚŘENÉ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajaté bytové jednotky, nacházející se v předmětném domě, jsou prodávány v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., a to jak jednotky vymezené podle zák.č. 72/94 Sb., ve znění do 31.12.2013 jako místnost, resp. soubor místností určených k bydlení prodáváných spolu s příslušným podílem na společných částech domu a na pozemku/ pozemcích, tak i jednotky vymezené podle ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, kdy společnou částí je též pozemek/pozemky, na němž je dům zřízen (dále též „jednotka“). Předmětem koupě může být též spoluvlastnický podíl na funkčně souvisejícím pozemku/pozemcích, jejichž pronajímatelem je družstvo, které v souladu se zákonem č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev, disponuje věcným břemenem váznoucím na nemovitosti. Výše podílu na společných částech a na souvisejícím pozemku je dána poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
2. Jednotky jsou prodávány oprávněným nájemcům, kteří jsou členy předmětného družstva (dále jen „oprávněný nájemce“). Kupní smlouva o převodu jednotky bude uzavřena teprve poté, kdy budou uhrazeny dlužné platby související s nájmem bytu a službami spojenými s užíváním bytu.

II. Kupní cena

1. Kupní cena jednotky je sjednána dohodou a určuje se jako součet částky, již se oceňuje odpovídající podíl na převáděných pozemcích a částky, již se oceňuje odpovídající podíl na společných prostorách domu. Cena bytu se stanoví na základě ocenění znaleckým posudkem soudního znalce cenou v místě a čase obvyklou při současném zohlednění skutečnosti, že byt je obsazen nájemcem a s přihlédnutím k fyzickému a morálnímu opotřebení domu. Cena odpovídajícího spoluvlastnického podílu na převáděném pozemku/ pozemcích je znaleckým posudkem určena podle cenové mapy pozemků. Ocenění se provede v souladu s právními předpisy platnými v době přijetí záměru prodeje.
2. Městská část Praha 3 poskytne slevu z ceny bytu ve výši:
 - a) **20%** za předpokladu, že oprávněný nájemce:
 - přijme nabídku na koupi jednotky do 2 měsíců ode dne jejího doručení,

- podepíše a předá prodávajícímu kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 3 do 5 měsíců ode dne doručení nabídky,
 - zaplatí včas celou kupní cenu podle uzavřené kupní smlouvy o převodu jednotky
- b) **5%** za předpokladu, že oprávněný nájemce:
- přijme nabídku na koupi jednotky do 2 měsíců ode dne jejího doručení,
 - podepíše a předá prodávajícímu kupní smlouvu podle podmínek určených Městskou částí Praha 3 do 5 měsíců ode dne doručení nabídky,
 - zaplatí včas podle uzavřené kupní smlouvy o převodu jednotky minimálně 30% z kupní ceny a zbývající část se zaváže uhradit v pravidelných měsíčních splátkách po dobu 5 let od obdržení oboustranně podepsaného vyhotovení kupní smlouvy.

III. Platební podmínky

1. Platební podmínky pro kupujícího stanoví kupní smlouva o převodu jednotky v těchto alternativách:
 - uhrazení celé kupní ceny (z vlastních prostředků nebo z finančních prostředků poskytnutých na základě smlouvy o úvěru) do 30 dnů po prokazatelném předání oboustranně podepsané kupní smlouvy o převodu jednotky kupujícímu,
 - uhrazení minimálně 30% kupní ceny do 30 dnů po prokazatelném předání oboustranně podepsané kupní smlouvy o převodu jednotky a zástavní smlouvy kupujícímu s tím, že zbývající část kupní ceny uhradí kupující v pětileté lhůtě ve stanovených měsíčních splátkách. Po dobu splácení kupní ceny bude ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) na předmětné jednotce bude váznout zástavní právo ve prospěch Městské části Praha 3, a to až do doby úplného a řádného zaplacení kupní ceny.
2. V případě, kdy kupující nebude moci kupní cenu uhradit ani přede dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do veřejného seznamu bude jeho závazek zaplatit kupní cenu zajištěn formou notářského zápisu pořízeného notářem, určeným Městskou částí Praha 3, a podle pokynů Městské části Praha 3 na náklady kupujícího, v němž kupující přivolí k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce pro případ nesplnění povinnosti zaplatit kupní cenu dle podmínek uvedených v kupní smlouvě (dále jen „Notářský zápis“)

IV. Závěrečná ustanovení

1. Společný návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího do veřejného seznamu dle kupní smlouvy podává výhradně Městská část Praha 3, a to zásadně po zaplacení kupní ceny (resp. minimálně 30% kupní ceny), případně po té, kdy kupující předloží městské části jím podepsaný Notářský zápis.

2. Oprávněný nájemce má k jednotce zákonné předkupní právo v trvání šesti (6) měsíců. Městská část poskytuje podle tohoto Souboru pravidel oprávněným nájemcům další šesti (6) měsíční lhůtu k přijetí závazné nabídky a k podpisu kupní smlouvy o převodu jednotky. Předkupní právo k pronajaté jednotce má tak oprávněný nájemce zachováno, pokud ve lhůtě 12-ti měsíců od převzetí závazné nabídky na koupi jednotky projeví o koupi zájem za podmínek uvedených v nabídce a podepíše a předá kupní smlouvu o převodu jednotky.
3. Lhůta 12-ti měsíců uvedená v odst.2 tohoto článku Souboru pravidel počíná běžet ode dne převzetí závazné nabídky oprávněným nájemcem. V případě, že oprávněný nájemce ve lhůtě 12 měsíců od převzetí závazné nabídky nepodepíše a nepředá kupní smlouvu o převodu jednotky, není Městská část Praha 3 povinna jednotku nájemci převést.

V.

Těmito Pravidly se řídí prodej pronajatých bytových jednotek v domech s družstevními nástavbami (vestavbami), schválených k prodeji Zastupitelstvem městské části Praha 3 po 1.1.2014.

Důvodová zpráva

Nová právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb, Občanský zákoník, byla aplikována do Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 a do Pravidel prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3.

V Občanském zákoníku platném od 1.1.2014 je novým způsobem definována jednotka, a to v souvislosti se zásadou, že dům je součástí pozemku, na kterém je zřízen. Nově je zákonem upraveno založení SVJ a vznik SVJ. Zejména z těchto důvodů byla zpracována nová pravidla prodeje jednotek. Odlišným způsobem oproti Souboru pravidel prodeje nemovitého majetku Městské části Praha 3 schváleným usnesením č. 308 ze dne 25.9.2012 Zastupitelstva městské části Praha 3 je navržena sleva z kupní ceny bytu, kterou lze poskytnout kupujícím, pokud se zaváže byt po určenou dobu neprodat. Dodržení tohoto závazku bude zajištěno dohodou o zaplacení smluvní pokuty a dalšími zajišťovacími instituty - výhradou zpětné koupě ve prospěch Městské části Praha 3 nebo sepisem dohody formou notářského zápisu, kterou kupující přivolí k provedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce pro případ, kdy by kupující smluvní pokutu dobrovolně nezaplatil.

Nově jsou upraveny též podmínky pro poskytnutí slevy 20% z kupní ceny bytu. Tato úprava reflektuje zákonnou změnu lhůty předkupního práva při současném zrušení přednostního práva nájemce na koupi jednotky. Podle nové právní úpravy má nájemce bytu předkupní právo k jednotce pouze v trvání 6-ti měsíců.

Z toho důvodu je v Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 navrženo poskytnutí další lhůty pro uplatnění předkupního práva tak, aby celková délka lhůty činila dvanáct měsíců ode dne převzetí nabídky.

Komise pro privatizaci bytového fondu projednala Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 a Pravidla prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3 na svém jednání konaném dne 24.2.2014.

Schválení pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 je dle § 89, odst. 2) zák. č. 131/2000 Sb., v platném znění, je v kompetenci Zastupitelstva městské části Praha 3.

Tyto materiály byly projednány s AK Veselý a spol., viz. stanovisko z 18.2.2014 a 19.2.2014.

V souladu se zásadami Akčního plánu pro rok 2014 Strategického plánu Městské části Praha 3 pro tvorbu bytového fondu schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 3 číslo 447 ze dne 17.12.2013 bylo do Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 v článku IV. začleněno ustanovení o vyloučení bytových jednotek nepronajatých do termínu 31.10.2012 z procesu prodeje dle těchto pravidel.