

**PRAVIDLA K PROVÁDĚNÍ VYBRANÝCH USTANOVENÍ "ZÁSAD POSTUPU PŘI
PRODEJI BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY" PRO PRODEJ
BYTOVÝCH DOMŮ NESVĚŘENÝCH MĚSTSKÝM ČÁSTEM, SCHVÁLENÁ
USNESENÍM RADY ZHMP Č. 676 ZE DNE 1. 6. 1996
(DÁLE JEN "ZÁSADY" A "PRAVIDLA")**

1. K bodu A/2 "Zásad" zařízení CO - doplnění o sirény

V případě, že je na prodávaném domě umístěna siréna CO, bude záměr prodeje tohoto domu předem projednán s odborem obrany Magistrátu hl. m. Prahy, bez jehož předchozího souhlasu nelze tento dům prodat. Při případném prodeji takového domu, bude v kupní smlouvě zřízeno pro zachování funkce sirény věcné bezúplatné břemeno.

2. K bodu A/3 "Zásad" - pronájem pozemků

O tom, které pozemky budou prodány spolu s bytovým domem, a které budou nabídnuty k pronájmu, rozhodne prodávající po zvážení všech okolností již při schvalování záměru prodeje. Pokud nejsou pozemky, tvořící s prodávaným bytovým domem funkční celek, prodávány současně s domem a případně s dalšími stavbami (např. garáže), bude kupní smlouva na dům a případně další stavby obsahovat závazek obou smluvních stran uzavřít nejpozději do 30 dnů po vyrozumění o nabytí účinnosti kupní smlouvy nájemní smlouvu na tyto pozemky. Návrh nájemní smlouvy bude předložen prodávajícím kupujícímu současně s kupní smlouvou na dům.

V nájemní smlouvě budou uvedeny:

- a) délka nájmu, která bude rovna zbývajícím životnostem stavby dle posudku soudního znalce pořízeného k prodeji domu a dohoda o prodloužení nájmu v případě delší životnosti stavby
- b) předkupní právo na pronajaté pozemky ve prospěch nabyvatele domu se souvisejícími stavbami
- c) výše nájemného, která bude u pozemků využitelných k podnikání 4 % z odhadní ceny ročně, u ostatních pozemků 5,- Kč za 1m² a rok
- d) valorizace nájemného každých 5 let, zohledňující inflaci za předchozí období dle údajů Českého statistického úřadu.

3. K bodu A/4 "Zásad" - upřesnění podmínek pro zveřejnění prodeje a podmínek prodeje právníckým osobám utvořeným z řad oprávněných nájemců bytů

Záměr prodeje dílčí připravené skupiny domů vybraných k prodeji se zveřejní na úřední vyvěšovací desce Magistrátu hl. m. Prahy, Praha 1, U radnice 3, po dobu 30-ti dnů. Bude rovněž zveřejněn na vývěškách provozoven správních firem, spravujících předmětné domy a prostřednictvím správních firem v předmětných domech. Současně s ním se na týchž místech zveřejní platné obecné podmínky pro prodej domů ("Zásady" a tato "Pravidla" pro prodej).

Po uplynutí 30-ti denní zákonné vyvěšovací lhůty se vyzvou oprávnění nájemci bytů v domech určených k prodeji doporučeným dopisem s doručenkou do vlastních rukou, aby se ve lhůtě 60-ti dnů rozhodli, zda budou mít o koupi nabízeného domu s pozemky zájem (popřípadě o pronájem pozemků nebo jejich částí, budou-li nabídnuty). V případě zájmu podle učiněné nabídky musí oprávnění nájemci bytů, užívající nejméně 50 % podlahové plochy bytů v domě, o prodej domu požádat společným doporučeným dopisem hl. m. Prahu. Žádost bude adresována bytovému odboru Magistrátu hl. m. Prahy, prostřednictvím kterého bude vyřizována. Žádost musí být podepsána všemi oprávněnými nájemci bytů, kteří o koupi domu mají zájem a jejich podpisy musí být notářsky ověřeny. Pro jednání s prodávajícím musí být v žádosti pověřeni zástupci domu v počtu max. tří osob.

V rozhodovací lhůtě umožní prodávající pověřeným zástupcům domu seznámení s existující dokumentací k nabízeným nemovitostem, se vzorovou kupní smlouvou a s případnými závazky a nájemními smlouvami k nebytovým prostorům. Po obdržení žádosti o koupi domu na základě výzvy zajistí a předá prodávající zástupcům domu znalecký posudek pořízený k prodeji nemovitosti a návrh kupní smlouvy s kupní cenou, v případě pronájmu pozemků rovněž návrh nájemní smlouvy na pronájem pozemků.

Pokud právnícká osoba, utvořená z řad oprávněných nájemců bytů, z vlastního zavinění neuzavře s prodávajícím do čtyřech měsíců od předání znaleckého posudku a návrhu kupní smlouvy kupní smlouvu, ztrácí předkupní právo na nabízenou nemovitost. Právníckou osobou se pro tento způsob prodeje bytových domů rozumí buď družstvo nebo společnost s ručením omezeným.

Právo stát se členem právnícké osoby, utvořené za účelem koupě domu, má každý oprávněný nájemce bytu řádně platící nájemné, který v rozhodovací lhůtě 60-ti dnů podepsal žádost o koupi domu. Podepsání žádosti o koupi domu musí být všem oprávněným nájemcům bytů prokazatelně umožněno.

Pro stanovení členských podílů je doporučeno dodržet následující:

Pokud nebude nemovitost rozdělena na stejně velké ideální podíly, je nejmenším, dále nedělitelným podílem na kupované nemovitosti podíl, odpovídající poměru plochy předmětného bytu k ploše všech bytů a komerčně využitelných nebytových prostor v domě, přičemž tyto plochy jsou započítávány podle zákona č. 72/1994 Sb. Dodržení minimálních velikostí podílů nevylučuje provedení finančních kompenzací dle kvality bytů za předpokladu, že se na těchto kompenzacích zakladatelé právnícké osoby kupující nemovitost dohodnou, a že bude vyloučen její vliv na velikost podílů ve vztahu k potenciálním bytovým, případně nebytovým jednotkám ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. Jednotlivý členský podíl je vždy vázán k dispozici s konkrétním bytem.

4. K bodu A/5 "Zásad" - nevyužití možností daných tímto bodem

Prodej podle tohoto bodu "Zásad" nebude při prodeji domů a pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřených městským částem realizován. (Bude dána přednost prodeji podle č. II. Statutu hl. m. Prahy.).

5. K bodu A/7 "Zásad"- upřesnění ochranných opatření

V kupní smlouvě se navíc, k vyjmenovaným ochranným opatřením v "Zásadách", zakotví ještě ochranné opatření proti zanedbávání údržby nemovitosti v době jejího splácení a způsob vyrovnání smluvních stran pro případ odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy kupujícím. Předkupní právo ve prospěch prodávajícího bude u všech prodejů vyhrazeno na dobu 10-ti let.

6. K bodu B/1.1. "Zásad" - možnost zvýšení kupní ceny

Pokud jsou nebytovými prostory v nemovitosti garáže a garážová stání nebo nebytové prostory a byty s neregulováním nájemným, u nichž smluvní nájemné za 1 m² a rok nepřesáhne v době prodeje nemovitosti 800,- Kč, nebude kupní cena nemovitosti odvozená od znaleckého posudku zvyšována.

7. K bodu B/1.2 "Zásad"- upřesnění pro stanovení kupní ceny pozemku

Pro určení ceny pozemku se stanovuje jako pevný koeficient $K_p = 1$.

8. K bodu B/2 a) "Zásad" - sleva z odhadní ceny domu na základě technologie výstavby, stáří, poměru bytových a nebytových prostor a stavu domu

Z poměrné části odhadní ceny domu (vč. přílehlých, vedlejších a souvisejících stavebních objektů), odpovídající poměru bytové plochy k ploše komerčně využitelných nebytových prostor a garáží, bude poskytnuta kupujícím následující sleva:

a) U tradičních technologií výstavby (položky č. 1 až 3, přílohy č. 4, vyhlášky Ministerstva financí ČR č.178/1994 Sb.):

stáří 40 a výše let	sleva 30 %
stáří 20 až 40 let	sleva 20 %
stáří 10 až 20 let	sleva 10 %

b) U panelové výstavby (položky č. 4 až 8, přílohy č. 4, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 178/1994 Sb.):

stáří 20 a více let	sleva 60 %
stáří 10 až 20 let	sleva 40 %
stáří pod 10 let	sleva 20 %

c) Objekty mladší 10 let budou prodávány jen ve výjimečných případech na základě samostatného posouzení.

d) Sleva stanovená podle odstavců a) a b) může být v odůvodněném případě (zejména s ohledem na stav domu) až o 10 % zvýšena nebo až o 10 % snížena. Při hodnocení stavu domu bude výchozím podkladem znalecký posudek, stanovisko odboru majetku a správní firmy. Zdůvodnění bude uvedeno v důvodové zprávě ke konkrétnímu návrhu na prodej domu.

9. K bodu B/2 b) "Zásad" - splácení kupní ceny

První splátka, kterou musí zaplatit kupující do 60-ti dnů po podpisu kupní smlouvy, je u všech prodejků 25 % z kupní ceny nemovitosti. Doba splácení kupní ceny je deset let ode dne podpisu kupní smlouvy.

10. K bodu B/2 c) "Zásad" - možnost "zpětného čerpání"

Možnost "zpětného čerpání" ze zaplacené kupní ceny nemovitosti nebude v závazné podobě realizována a kupujícím podepsáním kupní smlouvy nevznikne na "zpětné čerpání" nárok. Kupujícím může být hl. m. Prahou na základě odůvodněné žádosti poskytnuta bezúročná půjčka na rekonstrukci pláště domů, změnu havarovaných topných systémů a odstranění havárií způsobených dřevokaznými houbami.

Po vytvoření finančního mechanismu bude žádosti na základě odůvodněného předkladu odsouhlasovat rada ZHMP a schvalovat ZHMP. V případech, kdy se jedná o zachování historicky nebo umělecky cenných prvků pláště domů, v případech havárií topných systémů na pevná paliva a jejich změny na ekologičtější a v případech havárií při výskytu dřevokazných hub, mohou být poskytnuté půjčky, po splnění předem stanovených podmínek, zcela, nebo částečně prominuty. Žádosti o poskytnutí půjčky budou vyřizovány prostřednictvím bytového odboru Magistrátu hl. m. Prahy.

11. K bodu C "Zásad" - závěrečná a přechodná ustanovení

Tato "Pravidla" nabývají účinnosti dnem schválení radou ZHMP. U rozpracovaných prodejků domů zařazených do první vlny může být z těchto pravidel učiněna do 31. 12. 1996 výjimka, která bude zdůvodněna v předkladu prodeje.