

PRINCIPY PRODEJE VOLNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK V MAJETKU HL. M. PRAHY, SVĚŘENÉHO MČ PRAHA 7

Preambule

Zastupitelstvo Městské části Praha 7 svým usnesením č. 0137/13-Z ze dne 09.12.2013 tímto vydává Principy prodeje volných bytových jednotek v majetku hl. m. Prahy, svěřeného Městské části Praha 7.

Tyto Principy se vztahují pouze na bytové jednotky v majetku hl. m. Prahy, svěřené Městské části Praha 7, které nejsou zatíženy žádnou nájemní smlouvou. Současně zůstávají v platnosti „Zásady postupu při převodu vlastnictví jednotek ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 7“ a „Pravidla postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 7“ obojí ve znění změn schválených usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 7, podle kterých bylo postupováno v případě prodeje zbylých bytových jednotek v již privatizovaných domech oprávněným nájemcům. Tyto Principy se nevztahují na prodej nebytových jednotek, celých domů, pozemků, ani jiných nemovitostí v majetku hl. m. Prahy, svěřeného Městské části Praha 7

Na základě těchto Principů v případě nesouhlasného stanoviska Rady či Zastupitelstva Městské části Praha 7 ohledně případného prodeje, není možné se jakkoliv prostřednictvím těchto Principů či jiných skutečností domáhat prodeje nemovitosti.

Článek I.

Vymezení pojmů

Pro účely těchto Principů se vymezují následující pojmy:

1. **Bytovou jednotkou** se dle těchto Principů rozumí byt jako vymezená část domu v katastru nemovitostí podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění určená k prodeji dle těchto Principů, respektive ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dle ustanovení § 1159 tohoto zákona).
2. **Společnými částmi domu** dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny), respektive ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, společné části dle ustanovení § 1160 tohoto zákona.
3. **Zájemcem** se dle těchto Principů rozumí zletilá fyzická osoba, která se zúčastní Soutěže.

4. **Prodávajícím - vlastníkem** se dle těchto Principů rozumí hlavní město Praha - svěřená správa Městská část Praha 7.
5. **Kupujícím** se dle těchto Principů rozumí vítěz Soutěže.
6. **Soutěží** se dle těchto principů rozumí forma prodeje Bytových jednotek, v souladu s Principy a příslušnými zákony.
7. **Principy** se rozumí soubor těchto ustanovení, podle kterých bude postupováno při prodeji Bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 7, za podmínky, že nejsou zatíženy žádným nájemním právem.

Článek II.

Obecné zásady

1. Principy neobsahují výčet konkrétních Bytových jednotek určených k prodeji.
2. Soutěž vyhlásí Rada Městské části Praha 7 a její výsledky postoupí k projednání Zastupitelstvu Městské části Praha 7. Soutěž je veřejná a rovná. Informace o Soutěži bude zveřejňována na úřední desce Úřadu Městské části Praha 7 a na internetových stránkách Úřadu Městské části Praha 7, popřípadě i na některém internetovém realitním portálu, po dobu 30 dní.
3. Uzavření a plnění kupní smlouvy bude zajišťováno věcně příslušným odborem Úřadu Městské části Praha 7. Tímto odborem je Odbor majetku.
4. Daň z převodu nemovitosti hradí Prodávající nebo Kupující, v závislosti na aktuálně platné právní normě. Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Kupující formou kolku, jenž bude předán při podpisu smlouvy.

Článek III.

Prodej bytových jednotek

1. Úvodní ustanovení:
 - 1.1. Předmětem prodeje je prodej jednotlivých Bytových jednotek Kupujícím.
 - 1.2. Předmětem převodu je Bytová jednotka vymezená prohlášením vlastníka, včetně jejího příslušenství, příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně i včetně stejného podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem.
 - 1.3. Pokud Zájemce o Bytovou jednotku nebude splňovat podmínky Soutěže Prodávající nezařadí předmětnou nabídku do Soutěže.

1.4. Při prodeji bytových jednotek bude posuzován každý převod Bytové jednotky individuálně, vždy však v souladu s pravidly Soutěže a Principy. Podmínky Soutěže pro každou Bytovou jednotku budou zveřejněny Záměrem.

1.5. Prodávající má právo Soutěž zrušit bez náhrady. Složené kauce budou vráceny Zájemcům.

1.6. Přesné vymezení jednotlivých podmínek konkrétního prodeje bude obsahovat kupní smlouva, jejíž návrh bude zveřejněn spolu se Soutěží.

2. Soutěž:

2.1. Soutěž bude probíhat v podobě veřejného výběrového řízení formou „obálkové metody“.

2.2. Soutěž o prodeji každé jedné Bytové jednotky bude po odsouhlasení Radou Městské části Praha 7 zveřejněna záměrem, schváleným Zastupitelstvem Městské části Praha 7, v souladu s § 36 zák. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o hlavním městě Praze). Záměr musí obsahovat:

- a) označení Bytové jednotky
- b) minimální nabídkovou cenu v souladu s čl. 3.1 Principů
- c) konečnou lhůtu pro doručení nabídky
- d) způsob doručení nabídky
- e) výše a způsob složení kauce v souladu s čl. 3.2 Principů
- f) smluvní pokutu pro případ neuzavření kupní smlouvy Kupujícím
- g) termín vyhodnocování nabídek Zájemců
- h) podrobné a bližší podmínky Soutěže

2.3. Zájemce je oprávněn se zúčastnit více Soutěží. Zájemce je oprávněn stát se Kupujícím pouze k jedné Bytové jednotce od doby nabytí platnosti a účinnosti těchto Principů.

2.4. Výběrové řízení provede komise jmenovaná Radou Městské části Praha 7.

2.5. Jednou z náležitostí nabídky je povinnost prohlídky Bytové jednotky Zájemcem v termínu stanoveném Prodávajícím.

2.6. Do výběrového řízení budou zařazeny všechny nabídky, které splní formální náležitosti Soutěže.

2.7. Zájemce má právo požádat o informace o Bytové jednotce před podáním nabídky k Soutěži. Prodávající je oprávněn požadovat za poskytnutí těchto informací manipulační poplatek. V takovém případě je Prodávající oprávněn odepřít poskytnutí těchto informací Zájemci pokud nebude manipulační poplatek uhrazen.

3. Stanovení kupní ceny a platební podmínky:

- 3.1. Minimální požadovaná cena za každou Bytovou jednotku bude oceněna znaleckým posudkem podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dalších právních předpisů. Znalecký posudek určí cenu obvyklou, která bude stanovena s přihlédnutím zejména na stavebně technický stav bytové jednotky, jejího vybavení a příslušenství.
- 3.2. Zájemce bude povinen složit do konce lhůty pro podávání nabídek do Soutěže na příslušný účet Městské části Praha 7 kauci ve výši 15 % minimální požadované ceny za Bytovou jednotku. Kauce bude započítána na kupní cenu za Bytovou jednotku v případě podpisu kupní smlouvy Kupujícím. V případě, že nabídka Zájemce nebude vyhodnocena jako nejvyšší, bude kauce vrácena zpět na účet Zájemce.
- 3.3. V případě, že Kupující neuzavře kupní smlouvu k Bytové jednotce do 30 dnů po doručení výzvy k podpisu od Prodávajícího, je Prodávající oprávněn započíst složenou kauci na smluvní pokutu Kupujícího ve výši 15% minimální požadované ceny za Bytovou jednotku, v souladu s čestným prohlášením Zájemce.
- 3.4. Při realizaci samotného prodeje Bytových jednotek bude kupní cena hrazena před podpisem kupní smlouvy na účet stanovený Městskou částí Praha 7, popř. výplatou z úvěru Kupujícího, který poskytne zajišťující finanční instituce.

4. Uzavření kupní smlouvy:

- 4.1. Vítězem Soutěže se stane Zájemce, který v Soutěži nabídne nejvyšší cenu za Bytovou jednotku. Komise z doručených nabídek na konkrétní bytovou jednotku vybere nabídku s nejvyšší cenou za podmínky splnění všech formálních pravidel stanovených v Záměru a těchto Principech. V případě stejné nejvyšší nabídky na koupi Bytové jednotky vybere Komise tu, jež byla podána dříve.
- 4.2. Vítěz Soutěže - Kupující bude komisí předložen Radě Městské části Praha 7 a poté postoupen Zastupitelstvu Městské části Praha 7 ke schválení s návrhem textu kupní smlouvy ke konkrétní bytové jednotce. Ostatním Zájemcům bude vrácena složená kauce po usnesení Rady Městské části Praha 7, zájemcům na 2. a 3. místě až po usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 7. Kupující bude písemně vyzván ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy k Bytové jednotce za podmínky splnění čl. 3.4 Principů.

Článek IV.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto Principy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem Městské části Praha 7.
2. Tyto Principy mohou být pozměněny pouze usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 7.