

METODICKÝ POKYN

k Pravidlům postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2

Tento metodický pokyn upřesňuje podmínky prodeje obsažené v Pravidlech postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2 (dále jen „Pravidla prodeje“).

1. POSTUP PŘI STANOVOVÁNÍ OSOBY OPRAVNĚNÉ ŽÁDAT O ODKUP – PODMÍNKY ODKUPU

K úvodnímu ustanovení, Vymezení pojmů, k pojmu Osoba oprávněná žádat o odkup Pravidel prodeje:

1.1 K podmínce „fyzická osoba, které vznikl a trvá nájem bytu“ podle příslušných ustanovení občanského zákoníku či nájemní vztah z jiného právního titulu

Osobou oprávněnou žádat o odkup (dále jen „osoba oprávněná“) je:

- a) nájemce uvedený v nájemní smlouvě,
- b) společný nájemce bytu (vyjma osob, kterým svědčí právo společného nájmu bytu s osobami uvedenými v úvodním ustanovení Pravidel prodeje pod písm. a) až d) – rozšíření společného nájmu bytu z titulu dohody, manžel nebo ze zákona osoba, která se stala nájemcem z titulu uznaného přechodu nájmu bytu)
- c) nájemce, se kterým je veden soudní spor v souvislosti s nájmem předmětného bytu, bude-li soudem vydáno rozhodnutí ve prospěch osoby oprávněné. Osobou oprávněnou se tento nájemce stává nabytím právní moci tohoto rozhodnutí.

Rozhodnou dobou v období příprav prodeje pro ověření existence nájemního vztahu je období před zasláním nabídky v případě prodeje bytových domů (dále jen „nabídka“), v případě prodeje bytových jednotek období před zasláním výzvy k předložení nabídky na uzavření kupní smlouvy (dále jen „výzva k předložení nabídky“). V tomto období příprav prodeje bude u všech nájemců vyhodnocováno splnění podmínky nájemního vztahu.

1.2 K podmínce „která nemá dluh na nájemném a plnění spojených s užíváním bytu (službách)“

Nájemcům, u kterých nájem vznikl a trvá, včetně dlužníků, bude odeslána nabídka či výzva k předložení nabídky s výzvou, aby nájemci za účelem možnosti odkupu uhradili veškeré závazky vyplývající z nájemního vztahu. Při prodeji bytových domů nesmí mít osoba oprávněná žádat o odkup dluh ke dni doručení vyjádření k nabídce ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení této nabídky, při prodeji bytových jednotek ke dni doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení výzvy k předložení nabídky. K vyhodnocení bezdlužnosti oprávněné osoby Městská část Praha 2 (dále jen „MČP2“) přistoupí po doručení tohoto vyjádření či nabídky na uzavření kupní smlouvy.

Osoba oprávněná žádat o odkup se stává dlužníkem:

- a) je-li v rozporu s uzavřenou nájemní smlouvou v prodlení s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s užíváním bytu či s úhradou nedoplatku za služby v rámci konečného ročního vyúčtování. S ohledem na splatnost nájemného, plateb za služby či nedoplatku za služby v příslušném měsíci, bude bezdlužnost v případě těchto úhrad z důvodu možnosti jejich provedení platbami SIPO posuzována k poslednímu kalendářnímu dni předcházejícího měsíce.
- b) je-li v prodlení s úhradou celkové dlužné částky vyplývající z dohody o splátkách. Oprávněná osoba musí mít v případě zájmu o odkup ke dni doručení vyjádření k nabídce při prodeji bytových domů (ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení nabídky), při prodeji bytových jednotek ke dni doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy (ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení výzvy

k předložení nabídky), uhrazenou celkovou dlužnou částku zbývající k úhradě dle uzavřené dohody o splátkách. Nájemce nesmí mít v rozhodné době jakýkoliv neuhrazený dluh vyplývající z této dohody.

- c) má-li vůči MČP2 závazek z poplatku z prodlení, z přiznaných nákladů soudního řízení či jiný závazek, který nájemci vznikl v souvislosti s nájemním vztahem k předmětnému bytu. (dále jen „dluh“ nebo „dlužná částka“).

Oprávněná osoba nesmí mít ke dni doručení vyjádření k nabídce či ke dni doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy jakýkoliv dluh vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu. Nemá-li tato osoba uhrazený jakýkoliv dluh vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu, není osobou oprávněnou žádat o odkup.

Za úhradu se považuje připsání dlužné částky ve prospěch bankovního účtu MČP2.

1.3 K podmínce „má v předmětném bytě trvalé bydliště“ (dle údajů v občanském průkazu nebo jej doloží jiným prokazatelným způsobem)

Trvalé bydliště oprávněné osoby (tj. nájemce či společného nájemce) bude v souladu se zák. č. 211/2009 Sb., o základních registrech, prověřeno odpovědným subjektem MČP2 ověřením této skutečnosti v základním registru obyvatel bezprostředně po doručení vyjádření k nabídce (ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení nabídky při prodeji bytových domů) či po doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy (ve lhůtě 6 měsíců od dne doručení výzvy k předložení nabídky). Oprávněná osoba musí být hlášena k trvalému pobytu nejpozději ke dni doručení vyjádření k nabídce či ke dni doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy. Do spisu oprávněné osoby bude založena informace o aktuálním trvalém bydlišti oprávněné osoby. Trvalé bydliště bude dále prověřeno ověřením této informace z předloženého občanského průkazu oprávněné osoby při podpisu kupní smlouvy. Každá osoba oprávněná žádat o odkup musí prokázat trvalé bydliště individuálně.

1.4 Vyhodnocení stanovených podmínek

Po doručení vyjádření k nabídce družstvem (při prodeji bytových domů ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení nabídky), při prodeji bytových jednotek po doručení nabídky na uzavření kupní smlouvy nájemcem (ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení výzvy k předložení nabídky), MČP2 přistoupí k vyhodnocení počtu oprávněných osob, které mají zájem o odkup, z hlediska všech výše uvedených podmínek odkupu. Fyzické osoby nesplňující stanovené podmínky, tj. u kterých nevznikl a netrvá nájem bytu, které v uvedené lhůtě neuhradily vůči MČP2 dlužnou částku vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu nebo které nemají v předmětném bytě hlášeno trvalé bydliště, již nadále nejsou osobou oprávněnou žádat o odkup.

1.5 Obecná ustanovení

V případě manželů se s ohledem na zákonné podmínky společného jmění manželů (dále jen „SJM“) jedná o dvě oprávněné osoby. Chtějí-li však manželé nabýt vlastnické právo k předmětnému bytu do režimu SJM, stačí splnění stanovených podmínek k odkupu jedním z nich (vyjma podmínky bezdlužnosti, kdy dluh nesmí mít ani jeden z manželů). Budou-li předmětnou bytovou jednotku nabývat do výlučného vlastnictví či podílového spoluvlastnictví, musí stanovené podmínky splnit každý z manželů, který má byt nabýt.

Na základě nabídky v případě prodeje bytového domu oprávněné osoby doručí MČP2 prostřednictvím zmocněnce jedno společné vyjádření. Je-li při prodeji po bytových jednotkách více společných nájemců, tito doručí MČP2 jednu společnou nabídku na uzavření kupní smlouvy.

Oprávněnou osobou není nájemce, s nímž dojde v souladu s ust. § 710 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), v období příprav prodeje bytového fondu do doby uskutečnění prodeje k zániku nájemního vztahu. Byla-li nájemci doručena výpověď směřující k zániku nájemního vztahu a běží-li výpovědní doba, tento nájemce není osobou oprávněnou žádat o odkup.

V případě úmrtí nájemce se osoba, na kterou přejde nájem bytu dle ust. § 706 OZ, stává osobou oprávněnou žádat o odkup, které v tomto případě bude doručena nabídka či výzva k předložení nabídky, přičemž k vyjádření či nabídce na uzavření kupní smlouvy oprávněné osoby v takovém případě začne běžet nová lhůta.

1.6 Probíhající soudní spor

K části I. článku 1 Předmět převodu písm. b) Pravidel prodeje

Probíhá-li soudní spor s nájemcem, v případě prodeje domu družstvu, tento nájemce není oprávněn stát se členem družstva. Nebudou-li členy družstva všichni nájemci, družstvo doloží písemný souhlas všech nájemců, kteří nejsou jeho členy ve smyslu části I. článku 1 písm. b) Pravidel prodeje, s výjimkou nájemců, kteří mají dluh vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu, a nájemců, u nichž probíhá soudní řízení.

K části II. článku 4 Pravidla prodeje bytových jednotek písm. d) Pravidel prodeje

Probíhá-li soudní spor s nájemcem, v případě prodeje po bytových jednotkách, jde o překážku pro prodej bytové jednotky.

K posouzení skutečnosti, zda je nájemce oprávněnou osobou, MČP2 přistoupí až po nabytí právní moci rozhodnutí příslušného soudu. Nebude-li nájemce na základě pravomocného rozhodnutí soudu oprávněnou osobou, MČP2 učiní veškeré potřebné kroky k vyklizení bytu touto neoprávněnou osobou a s touto jednotkou bude nakládat jako s volným bytem. Bude-li nájemce na základě pravomocného rozhodnutí soudu osobou oprávněnou, byt mu bude nabídnut k odkupu po pravomocném skončení tohoto řízení.

1.7 K Pravidlům pro výměny bytů, přechody nájmu bytů a souhlasy se společným nájmem bytů

Rada MČP2 usnesením č. 379 ze dne 29. 5. 2012 schválila Pravidla pro postup při výměně bytů, pro přechod nájmu bytu a pro společný nájem bytu. Tato pravidla se vztahují pouze pro byty v domech určených k prodeji.

Výměna obecních bytů za volný byt v domě určeném k privatizaci není možná.

2. OCHRANA NÁJEMCŮ, KTEŘÍ MAJÍ UZAVŘENOU NÁJEMNÍ SMLOUVU NA ZÁKLADĚ PRAVIDEL SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ A DLE PRAVIDEL PRONÁJMU BYTŮ V OBEČNÍCH DOMECH SVĚŘENÝCH MČP2

K úvodnímu ustanovení, Vymezení pojmů, k pojmu Osobou oprávněnou žádat o odkup není, k písm. a) a b) Pravidel prodeje:

K písm. a):

Nájemní smlouvy uzavřené mezi MČP2 a nájemcem na základě Pravidel sociálního bydlení budou před uskutečněním prodeje bytového domu družstvu dle části I. Pravidel prodeje prodlouženy na dobu neurčitou včetně možnosti uplatnění inflační doložky (od 1. 1. 2015).

K písm. b):

Nájemní smlouvy uzavřené mezi MČP2 a nájemcem k bytu pro sociálně potřebné občany dle Pravidel pronájmu bytů v obecních domech svěřených MČP2 budou před uskutečněním prodeje bytového domu družstvu dle části I. Pravidel prodeje prodlouženy na dobu určitou v délce 5 let.

3. OCHRANA NÁJEMCŮ, KTEŘÍ MAJÍ UZAVŘENOU NÁJEMNÍ SMLOUVU NA DOBU URČITOU S VAZBOU NA PRACOVNÍ NEBO SLUŽEBNÍ POMĚR

K úvodnímu ustanovení, Vymezení pojmů, k pojmu Osobou oprávněnou žádat o odkup není, k písm. c) Pravidel prodeje:

Nájemní smlouvy uzavřené mezi MČP2 a nájemcem s vazbou na pracovní nebo služební poměr budou před uskutečněním prodeje bytového domu družstvu dle části I. Pravidel prodeje aktualizovány

tak, aby nájemní vztah již nadále nebyl vázán na pracovní či služební poměr. Po prodeji bytového domu družstvu bude dále nájemní vztah s nájemcem pokračovat v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou.

4. PODLAHOVÁ PLOCHA VŠECH BYTŮ OPRÁVNĚNÝCH OSOB V NABÍDNUTÉM DOMĚ PŘI PRODEJI BYTOVÝCH DOMŮ

K části I. Postupu při prodeji bytových domů článku 1 Předmět převodu písm. b) Pravidel prodeje:

Nájemci užívající bytovou náhradu (náhradní byt a náhradní ubytování), nájemci užívající služební byt a uživatelé bytů, kteří byt užívají z titulu věcného břemene ve smyslu části II. článku 4 písm. e) Pravidel prodeje, mají nárok stát se členem budoucího družstva a podlahová plocha jejich bytu bude započtena do základu pro výpočet 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup.

Do základu, ze kterého se bude vypočítávat hranice 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup v nabídnutém domě, nebudou započítávány plochy bytů užívaných z titulu nájemních smluv na základě Pravidel sociálního bydlení a bytů pro sociálně potřebné občany dle Pravidel pronájmu bytů v obecních domech svěřených MČP2, plochy bytů členů zastupitelstva, plochy volných bytů a bytů nájemců, s nimiž je veden soudní spor.

Písemný souhlas všech nájemců, kteří nejsou členy budoucího družstva, bude opatřen úředně ověřeným podpisem jednotlivých nájemců.

5. UPŘESNĚNÍ PODMÍNEK PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ S MOŽNOSTÍ VOLBY ZPŮSOBU PRODEJE

K části I. Postupu při prodeji bytových domů, článku 2 Pravidla převodu, písm. a) Pravidel prodeje:

Bytovému domu, který má možnost volby způsobu prodeje, bude doručena nabídka včetně vypracovaného znaleckého posudku, který bude obsahovat cenu za bytový dům. V případě zájmu družstva o odkup bytového domu dle části I. Pravidel prodeje jsou nájemci povinni reagovat nejpozději do 60 dnů ode dne doručení této nabídky. Nemají-li nájemci zájem o odkup domu touto formou nebo nevyjádří-li se ve stanovené lhůtě, možnost odkupu bytového domu touto formou družstva zaniká. Následně je možné bytový dům odkoupit již pouze po bytových jednotkách.

K části II. Postupu při prodeji bytových jednotek, článku 4 Pravidla prodeje bytových jednotek, písm. c) Pravidel prodeje:

Další možností pro osoby oprávněné je odkup po bytových jednotkách, kdy dojde v souladu s ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, k prostorovému vymezení budovy. Nájemci budou vyzváni, aby MČP2 předložili na základě nabídkové ceny za jednotlivé bytové jednotky nabídku na uzavření kupní smlouvy, a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení výzvy.

6. STAVEBNÍ ÚPRAVY PROVEDENÉ NA NÁKLADY NÁJEMCE

K části II. Postupu při prodeji bytových jednotek, článku 2 Kupní cena a platební podmínky, písm. h) Pravidel prodeje:

6.1 Vymezení zhodnocení předmětu nájmu

K úpravám provedeným na náklady nájemce v případě, že dojde ke splnění všech následujících podmínek:

- Městská část Praha 2 dala souhlas s úpravou
- úprava byla sjednána v uzavřené nájemní nebo jiné smlouvě
- byly doloženy náklady na realizaci takové úpravy
- na základě protokolu došlo k převzetí skutečné výše investic do majetku MČP2

bude přihlíženo a nároky nájemce z těchto úprav budou vypořádány v rámci kupní ceny bytové jednotky.

V případě odsouhlasených probíhajících zhodnocení předmětu nájmu sjednaných v nájemní či jiné smlouvě bude skutečná výše investic převzata do majetku pouze tehdy, budou-li splněny podmínky pro toto převzetí uvedené v předmětné smlouvě.

Ostatní stavební úpravy či změny nesplňující výše uvedené podmínky nebudou předmětem vypořádání.

Všichni kupující v kupní smlouvě výslovně prohlásí, že se vzdávají veškerých nároků dle ust. § 667 OZ, které nebudou vypořádány v předmětné kupní smlouvě. Tento způsob vypořádání bude obsahem kupní smlouvy a zároveň podmínkou pro její uzavření.

6.2 Ocenění zhodnocení předmětu nájmu

6.2.1 Ocenění zhodnocení – převzaté do majetku, které je odbydlováno (formou snížení nájemného, příp. nulového nájemného)

Požizovací cenou zhodnocení předmětu nájmu se rozumí hodnota, která byla převzata do majetku MČP2 a zároveň zaúčtována jako závazek MČP2 z odbydlování vůči nájemci. Tento závazek je snižován v průběhu nájmu v souladu s podmínkami sjednanými v nájemní či jiné smlouvě.

Konečná cena zhodnocení bude stanovena MČP2 na základě aktuální hodnoty závazku z odbydlování v účetnictví MČP2.

6.2.2 Ocenění zhodnocení – převzaté do majetku, které není odbydlováno

Požizovací cenou zhodnocení předmětu nájmu se rozumí hodnota, která byla převzata do majetku MČP2. Zůstatkovou cenou zhodnocení majetku provedeného nájemcem se rozumí pořizovací cena zhodnocení ponížená o znehodnocení změn (opotřebení).

Zůstatková cena zhodnocení bude stanovena odborným odhadem MČP2 dle posouzení zbývající doby životnosti provedeného zhodnocení.

Akceptace postupu pro zohlednění zhodnocení předmětu nájmu bude podmínkou pro uzavření kupní smlouvy s nájemcem.

7. PRODEJ PŮDNÍCH VESTAVEB BUDOVANÝCH OD ROKU 2010

Prodej půdních vestaveb vybudovaných na základě smluv o výstavbě jednotek odsouhlasených usnesením RMČ č. 113 ze dne 2. 3. 2010, usnesením RMČ č. 417 ze dne 22. 6. 2010, usnesením RMČ č. 487 ze dne 20. 7. 2010 a usnesením RMČ č. 734 ze dne 19. 10. 2010 osobám oprávněným žádat o odkup bude pozastaven do doby vypracování metodiky pro oceňování půdních vestaveb. Dokončení této metodiky se předpokládá do 30. 6. 2013.

8. PODLAHOVÁ PLOCHA VŠECH BYTŮ OPRAVNĚNÝCH OSOB V NABÍDNUTÉM DOMĚ PŘI PRODEJI BYTOVÝCH JEDNOTEK

K části II. Postupu při prodeji bytových jednotek, článku 4 Pravidla prodeje bytových jednotek, písm. d) Pravidel prodeje:

Nájemci užívající bytovou náhradu (náhradní byt a náhradní ubytování) a uživatelé bytů užívaných z titulu věcného břemene ve smyslu části II. článku 4 písm. e) Pravidel prodeje se považují za osobu oprávněnou žádat o odkup a podlahová plocha jejich bytu bude započtena do základu pro výpočet 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup.

Do základu, ze kterého se bude vypočítávat hranice 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup, nebudou započítávány plochy bytů užívaných z titulu nájemních smluv

na základě Pravidel sociálního bydlení a bytů pro sociálně potřebné občany dle Pravidel pronájmu bytů v obecních domech svěřených MČP2, služebních bytů, bytů členů zastupitelstva, plochy volných bytů, bytů nájemců, s nimiž je veden soudní spor, a plocha bytů půdních vestaveb vybudovaných na základě smluv o výstavbě jednotek odsouhlasených usnesením RMČ č. 113 ze dne 2. 3. 2010, usnesením RMČ č. 417 ze dne 22. 6. 2010, usnesením RMČ č. 487 ze dne 20. 7. 2010 a usnesením RMČ č. 734 ze dne 19. 10. 2010

9. OBSAZOVÁNÍ VOLNÝCH BYTŮ

Volné byty budou obsazovány v aukci jejich pronajmutím za nejvyšší nabídnuté nájemné. Usnesením Rady MČP2 budou schválena Pravidla pro obsazování volných bytů v domech určených k prodeji.

10. NAKLÁDÁNÍ SE SPOLEČNÝMI ČÁSTMI DOMU VHODNÝCH K VYBUDOVÁNÍ PŮDNÍCH VESTAVEB

K části I. článku 4 Kupní cena písm. a) Pravidel prodeje

1. V případě prodeje domu družstvu bude případné využití půdního prostoru k výstavbě bytové jednotky ponecháno na kupujícím – družstvu. Při zpracování znaleckých posudků bude zohledněno, zda je půdní prostor vhodný pro vybudování půdní vestavby, a tato skutečnost bude zohledněna v ceně stanovené znaleckým posudkem.

K části II. článku 2 písm. d) Pravidel prodeje

2. V případě prodeje bytového domu po bytových jednotkách bude tento půdní prostor vymezen jako společná část domu a prodán spolu s bytovou jednotkou jako odpovídající podíl na společných částech domu. Cena stanovená znaleckým posudkem bude navýšena o cenu tohoto odpovídajícího podílu. Cena za 1 m² tohoto půdního prostoru činí 5.000,- Kč.

11. VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÝCH POSUDKŮ

K Preambuli Pravidel prodeje

Znalecké posudky budou vypracovány MČP2 na základě výběrového řízení na externího dodavatele služeb v souvislosti s prodejem části bytového fondu MČP2.

K části II. článku 2 Kupní cena k písm. g) Pravidel prodeje

V případě, že při stanovení nabídkové ceny dojde v návaznosti na bod 5.5.5. písm. a) a b) Metodických zásad pro oceňování nemovitostí k odchylce od průměrné jednotkové ceny všech bytů v domě o více než -15 %, prodej příslušné bytové jednotky musí před předložením Zastupitelstvu MČP2 projednat majetkový výbor Zastupitelstva MČP2.

Tento metodický pokyn nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČP2. Jakékoli jeho úpravy, změny či doplňky podléhají rovněž schválení Zastupitelstvem MČP2; bez tohoto schválení jsou neplatné.