

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části
U S N E S E N Í

č. 104

ze dne 17.12.2019

Změna 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., zákon 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, schválených usnesením ZMČ č. 451 ze dne 18.3.2014.

Zastupitelstvo městské části

I. s c h v a l u j e

1. změnu 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., zákon 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, schválených usnesením ZMČ č. 451 ze dne 18.3.2014.

II. u k l á d á

1. Tomáši Mikeskovi, místostarostovi městské části
 - 1.1. postupovat dle schválené změny 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., zákon 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, schválených usnesením ZMČ č. 451 ze dne 18.3.2014.

Jiří Ptáček
starosta městské části

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 zákona č. 72/1994 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 opotřebením 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 má zájem na tom, aby účelem privatizace bylo zajištění trvalého bydlení jejích dlouhodobých občanů, a proto se kupující v kupní smlouvě o převodu jednotky vždy zaváže, že po dobu šesti (6) let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětné jednotce nepřevéde vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, přičemž za převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, rodiče, sourozence, 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. Zákaz zcizení se dále nebude vztahovat na realizaci případného zástavního práva zřízeného ve prospěch banky a sloužícího k zajištění hypotečního úvěru poskytovaného kupujícímu za účelem financování kupní ceny. Za převzetí závazku zcizení dle tohoto odstavce poskytne Městská část Praha 3 kupujícímu slevu ve výši 25% z kupní ceny bytu.
3. V kupní smlouvě o převodu jednotky bude dále na dobu trvání zákazu zcizení sjednána výhrada zpětné koupě pro případ, že kupující bude mít zájem převést jednotku zpět do vlastnictví hl. města Praha do svěřené správy Městské části Praha 3. Kupující bude oprávněn požádat Městskou část Praha 3 o uplatnění výhrady zpětné koupě. Městská část Praha 3 není povinna žádosti vyhovět, pokud však žádosti vyhová a právo zpětné koupě uplatní, vrátí kupujícímu plnou výši kupní ceny dle kupní smlouvy o převodu jednotky při současném vrácení jednotky do vlastnictví

hl. města Praha se správou pro Městskou část Praha 3. Současně se sjednáním výhrady zpětné koupě se kupující zaváže pro případ uplatnění této výhrady vrátit Městské části Praha 3 předmětnou jednotku v nezhoršeném stavu, bez dluhů a jakýchkoliv právních vad, přičemž splnění těchto podmínek bude povinen náležitě prokázat. Kupující se dále zaváže, že nebude po Městské části Praha 3 v případě uplatnění výhrady zpětné koupě požadovat náhradu za případné zhodnocení jednotky. Městská část Praha 3 se zaváže, že výhradu zpětné koupě uplatní pouze v případě, že o uplatnění této výhrady požádá kupující a zároveň budou splněny všechny podmínky pro její uplatnění uvedené v tomto odstavci.

4. Zákaz zcizení a výhrada zpětné koupě budou na základě kupní smlouvy o převodu jednotky zřízeny jako věcná práva a takto zapsány do katastru nemovitostí. Po uplynutí šestileté lhůty ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k jednotce budou zákaz zcizení a výhrada zpětné koupě k návrhu kupujícího a na jeho náklady z veřejného seznamu (katastru nemovitostí) vymazány.

III. Platební podmínky

1. Kupující uhradí celou výši 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.
2. V případě, kdy kupující nebude moci kupní cenu uhradit dle podmínek smlouvy o úvěru 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, případně po té, kdy kupující předloží Městské části Praha 3 jím podepsaný Notářský zápis.
2. Oprávněný nájemce má k jednotce zákonné předkupní právo v trvání šesti (6) měsíců, na což bude při předložení nabídky upozorněn. Městská část Praha 3 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 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 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 kupní smlouvu o převodu jednotky, není Městská část Praha 3 povinna jednotku nájemci převést.

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Vzhledem k tomu, že Městská část Praha 3 má zájem na tom, aby účelem privatizace pronajatých bytových jednotek bylo zajištění trvalého bydlení jejích dlouhodobých občanů, je navrhováno obligatorní zavedení institutu zákazu zcizení jednotky při zachování prodeje jednotek nájemcům, kteří mají bytovou jednotku pronajatu nejméně od 31.10.2012.

Zákaz zcizení je zaváděn v reakci na několik prokázaných případů spekulace s byty, kdy se obětí těchto „podnikatelských“ aktivit stali senioři - právě dlouhodobí občané Městské části Praha 3.

Podstatou zákazu zcizení je závazek kupujícího, který se v kupní smlouvě zaváže, že po dobu šesti (6) let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětné jednotce nepřevéde vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, přičemž za převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, rodiče, sourozence, manžela v rámci zúžení, rozšíření či vypořádání společného jmění nebo na partnera. Zřízení zákazu zcizení bude vždy součástí uzavíraných kupních smluv. Zákaz zcizení se nebude vztahovat na realizaci případného zástavního práva zřízeného ve prospěch banky a sloužícího k zajištění hypotečního úvěru poskytovaného kupujícímu za účelem financování kupní ceny. Za převzetí tohoto závazku, který nového vlastníka omezí v nakládání s majetkem, poskytne Městská část Praha 3 slevu ve výši 25% z kupní ceny bytu.

Po dobu trvání zákazu zcizení bude kupující oprávněn požádat Městskou část Praha 3 o uplatnění výhrady zpětné koupě. Městská část bude mít možnost uplatnit výhradu zpětné koupě a uzavřít s žadatelem smlouvu o zpětné koupi. V takovém případě by Městská část Praha 3 vrátila finanční prostředky ve výši uhrazené kupní ceny a kupující by vrátil Městské části jednotku v nezhoršeném stavu, bez dluhů a jakýchkoliv právních vad.

Navrhovaná úprava zcela nahrazuje poskytování slev dle čl. II odst. 3. bodu A. SOUBORU PRAVIDEL PRODEJE JEDNOTEK.

Dále je navrhováno zrušení čl. II odst. 2 písm. a) bodu A. SOUBORU PRAVIDEL PRODEJE JEDNOTEK, a to z toho důvodu, že občanský zákoník v § 1187 stanoví, že předkupní právo nájemce k jednotce zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. Přijetí nabídky pak má být závazné, tedy ve formě uzavření kupní smlouvy. Současná sleva 20% z kupní ceny se pak jeví jako nepřiměřeně vysoká vzhledem k ušetřenému času. Prodloužená lhůta v délce jednoho roku dle stávajícího čl. IV odst. 2 zůstává zachována (zejména z důvodu administrativního vyřazení jednotek z privatizace), nájemce ale bude upozorněn na zákonnou lhůtu a vyzván k uzavření smlouvy právě v tomto termínu.

Je navrhováno zrušení čl. II odst. 2 písm. b) bodu A. SOUBORU PRAVIDEL PRODEJE JEDNOTEK, z důvodu, že oprávnění nájemci mají možnost využít úvěrových služeb jiných subjektů. Městská část Praha 3 má zájem na úplném splacení celé výše kupní ceny. Prodej jednotky na splátky, zřízení zástavního práva a jeho případná realizace jde nad rámec výkonu správy Městské části Praha 3 a je způsobilé přivodit Městské části neodůvodněné náklady.

Navrhované změny jsou v souladu s níže uvedenou právní úpravou:

§ 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze: městské části mohou sjednat kupní cenu „zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné“.

§ 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: zákaz zcizení věci je platný, pokud byl zřízen na „přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany“.