

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA
k zajištění prodeje bytů
2021/OSM/0008/DPRK

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894
se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9
zastoupena Ing. Janem Jarolímem, starostou
(dále jen „městská část“)

a

TOMMI-holding, spol. s r.o.

IČO: 45280355, DIČ: CZ45280355
se sídlem Praha 9, U Svobodárny 1110/12, PSČ 190 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze v oddílu C, vložce 10070
zastoupena Tomášem Schiffem, jednatelem
(dále jen „příkazník“)

uzavřely dnešního dne podle ust. § 2430 a násl. občanského zákoníku tuto **příkazní smlouvu**:

I.
Předmět smlouvy

1. Příkazník se zavazuje zajistit pro městskou část prodej bytových jednotek ve vlastnictví hl.m. Prahy a správě městské části v následujících bytových domech dle schválených usnesení ZMČ Praha 9, a to:

- dle usnesení č. Us ZMČ 33/20 ze dne 23.06.2020:
 - bytový dům č.p. 549, na adrese Skloněná 549/8, Praha 9, stojící na pozemku parc. č. 1908/2 v k.ú. Vysočany, obec Praha,
- dle usnesení č. Us ZMČ 34/20 ze dne 23.06.2020:
 - bytový dům č.p. 589, na adrese Novovysočanská 589/7, Praha 9, stojící na pozemku parc. č. 614 v k.ú. Vysočany, obec Praha,
- dle usnesení č. Us ZMČ 66/20 ze dne 22.09.2020:
 - bytový č.p. 570, na adrese Sokolovská 570/310, Praha 9, stojící na pozemku parc. č. 89 v k.ú. Vysočany, obec Praha,

a to do vlastnictví jednotlivých oprávněných kupujících (nájemců) bytových jednotek v domech, a to postupem podle Zásad prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy svěřených

do správy MČ Praha 9 oprávněným nájemcům, tzv. privatizace, které byly schváleny dne 23.6.2020 usnesením č. Us ZMČ č. 32/20.

2. Příkazník na sebe obstarání záležitosti dle odst. 1 tohoto článku bere a zavazuje postupovat dle Zásad prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy svěřených do správy MČ Praha 9 oprávněným nájemcům, které byly schváleny dne 23.6.2020 usnesením č. Us ZMČ č. 32/20 a tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy, a v rámci zajištění převodu bytů dále zejména

- a) odeslat oznámení o zařazení bytů do prodeje oprávněným osobám, a to do 7 dnů od obdržení textu dopisu od městské části,
- b) vypracovat a doručit oprávněným osobám dle předaných vzorových dokumentů jednotlivé závazné nabídky převodu bytu a návrhy kupních smluv do 30 dnů od doručení písemného pokynu městské části,
- c) průběžně sledovat inkaso zálohy na kupní cenu zaplacené oprávněnými osobami na účet MČ Praha 9 podle kupní smlouvy a přebírat od nich částku podle kupní smlouvy, která bude sloužit na úhradu správního poplatku z vkladového řízení,
- d) průběžně s oprávněnými osobami a úvěrujícími ústavy projednávat znění kupních smluv a předkládat je OSM městské části ke schválení a přidělení evidenčního čísla smlouvy,
- e) průběžně vyzývat oprávněné osoby k podpisu kupní smlouvy,
- f) průběžně zajišťovat podpisy kupních smluv,
- g) průběžně vypracovávat a doručovat Žádosti o ověření správnosti a vydání potvrzení pro KÚ pro Hlavní město Prahu podle § 21 Statutu hl. m. Prahy do 7 dnů od obdržení KS podepsané statutárními zástupci MČ,
- h) průběžně vyhotovovat návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupních smluv a podávat je na katastrální úřad do 7 dnů od získání doložky správnosti od MHMP a doložení prokazatelně zajištěné úhrady kupní ceny,
- i) podávat návrhy na případné odstoupení od kupní smlouvy, nebude-li kupní cena zaplacená ve lhůtě dle kupní smlouvy,
- j) pravidelně (1x měsíčně) informovat městskou část o průběhu převodů bytů,
- k) svolat a připravit 1. schůzi společenství vlastníků jednotek v příslušném domě.

3. K právním úkonům, které bude příkazník činit jménem městské části, dostane příkazník včas potřebnou plnou moc.

II.

Odměna a úhrada hotových výdajů

1. Smluvní strany se dohodly, že příkazníkovi náleží za zajištění prodeje v rozsahu dle této smlouvy paušální odměna ve výši 3.800,- Kč za jednu převáděnou bytovou jednotku. K odměně podle předchozí věty bude připočítána částky odpovídající sazbě DPH v zákonné výši, již městská část příkazníkovi uhradí spolu s odměnou.

2. Náklady příkazníka na běžné provozní výdaje, administrativní práce, tel. poplatky, kancelářské potřeby, poštovné, cestovné, vedení účetní evidence, fakturace atd. jsou zahrnuty v odměně příkazníka dle odst. 1.

3. Odměna za přípravu, svolání a organizaci 1. schůze společenství vlastníků jednotek není součástí odměny dle odst. 1. tohoto článku. Svolání a organizaci 1. schůze společenství vlastníků jednotek provede příkazník na základě samostatné objednávky od městské části, na níž bude uvedena cena.

4. Pokud by příkazníkovi při činnosti dle této smlouvy vznikly nějaké hotové výdaje na činnosti ve smlouvě neuvedené, které je však třeba k naplnění jejího předmětu učinit dle platných právních předpisů, jako je např. pořizování ověřených kopií listin apod., městská část se zavazuje je příkazníkovi uhradit. V případě, že by tyto výdaje měly v případě jednoho prodeje převýšit částku 1.000,- Kč, příkazník se zavazuje o nich městskou část předem informovat a vyčkat jejích dalších pokynů.

5. Odměna a náhrada hotových výdajů je splatná vždy měsíčně, a to na základě vyúčtování a faktury se všemi náležitostmi daňového dokladu, a to do 10 dnů od doručení faktury. Součástí vyúčtování bude i měsíční výkaz práce.

6. Faktura na odměnu za konkrétní bytovou jednotku bude vystavena vždy až po podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy, popřípadě po rozhodnutí ZMČ o odstoupení od uzavřené smlouvy na převod konkrétní bytové jednotky, kdy příkazník předá městské části kompletní spisovou dokumentaci prokazující provedení všech úkonů podle této smlouvy vyjma podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy.

III.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Příkazník je povinen při zajišťování prodeje bytů dle této smlouvy chránit a prosazovat práva a oprávněné zájmy městské části a řídit se jejími pokyny.

2. Příkazník je povinen při činnosti dle této smlouvy využívat důsledně všechny zákonné prostředky a v jejich rámci uplatnit v zájmu městské části vše, co podle svého přesvědčení pokládá za prospěšné.

3. Příkazník je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s činností dle této smlouvy, nejsou-li tyto veřejně známy.

4. Povinnosti příkazníka z této smlouvy jsou splněny až po povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u všech navržených převodů, tím není dotčeno ustanovení čl. II., odst. 6.

5. Splnění povinností příkazníka je podmíněno poskytováním potřebné součinnosti městskou částí, zejména předáním správných a skutečnosti odpovídajících podkladů.

Městská část je povinna poskytnout příkazníkovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu včas předávat nutné podklady.

Pravdivost nebo úplnost skutkových informací poskytnutých městskou částí není příkazník oprávněn bez jejího souhlasu ověřovat. Zjistí-li však příkazník, že podklady jsou nepravdivé či neúplné, je na to povinen městskou část bez zbytečného odkladu upozornit.

Městská část bere na vědomí, že podklady, které předá příkazník, jsou pro příkazníka závazné a ten se od nich nemůže odchýlit bez výslovného písemného pokynu městské části.

6. Příkazník je povinen městskou část řádně informovat, jak vyřizování věcí postupuje, a poskytovat jí včas vysvětlení a podklady potřebné pro uvážení dalších příkazů.

7. Příkazník je povinen při své činnosti dodržovat platné právní předpisy a řídit se Zásadami prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy svěřených do správy MČ Praha 9 oprávněným nájemcům, které tvoří přílohu této Smlouvy.

8. Příkazník je povinen plnit předmět této Smlouvy osobně, svěřit plnění jakékoliv jeho části jiné osobě může jen po předchozím písemném souhlasu městské části.

IV.

Zpracování osobních údajů

1. Příkazník bude při plnění předmětu této Smlouvy pro městskou část zpracovávat osobní údaje kupujících a nájemců, event. dalších osob (příjemců oznámení, závazných nabídek, poskytovatelů čestných prohlášení). Příkazník se touto Smlouvou zavazuje, že bude při plnění předmětu této Smlouvy zpracovávat pouze osobní údaje, které pro plnění předmětu Smlouvy nezbytně potřebuje a k nimž získá přístup v přímé v souvislosti s plněním předmětu této Smlouvy.

2. Příkazník se touto Smlouvou zavazuje:

a) zpracovávat osobní údaje výhradně podle doložitelných pokynů městské části vydaných v souladu s právními předpisy a v jejich mezích,

b) přijmout veškerá technická, organizační, personální i právní opatření k zabezpečení a ochraně převzatých osobních údajů tak, aby jeho postup odpovídal Nařízení GDPR, zákonu o zpracování osobních údajů a dalším platným právním předpisům,

c) nezpracovávat osobní údaje k jinému účelu a z jiného důvodu, než je plnění Smlouvy, a nesdružovat osobní údaje získané k rozdílným účelům,

d) zpracovávat pouze osobní údaje nezbytně nutné pro plnění Smlouvy a neshromažďovat ani nezpracovávat žádné jiné osobní údaje,

e) nepořizovat kopie osobních údajů nad rámec nezbytný pro řádné plnění Smlouvy,

f) uchovávat všechny osobní údaje, které zpracovává, jen po dobu nezbytně nutnou pro plnění Smlouvy či sledování svých oprávněných zájmů v souvislosti s tímto plněním. Následně je Příkazník povinen zpracovávané osobní údaje včetně všech existujících kopií protokolárně předat městské části, jinému jím pověřenému zpracovateli,

g) bezodkladně uvědomit městskou část o každém hrozícím riziku, o každém bezpečnostním incidentu i porušení pravidel bezpečnosti osobních údajů,

h) neposkytovat osobní údaje žádným třetím osobám s výjimkou osob v příslušném pracovněprávním vztahu se příkazníkem, osob ve věci platně zastupujících městskou část či za něho platně jednajících, ledaže k jinému postupu obdrží písemný pokyn městské části a třetí osoba se zároveň smluvně zaváže ke srovnatelné míře ochrany osobních údajů; tím není dotčeno plnění povinností ve vztahu k orgánům veřejné moci podle zvláštních právních předpisů,

i) zachovávat mlčenlivost o všech osobních údajích, k nimž má či získá přístup, a zavázat stejnou úroveň mlčenlivosti všechny osoby v pracovněprávním vztahu ke příkazníkovi, osoby pověřené jednáním za něho či jeho zastupováním, které získají k osobním údajům přístup,

j) jsou-li zapojeny do zpracování, řádně proškolit všechny osoby uvedené pod písm. h) k ochraně osobních údajů podle Nařízení GDPR, dalších právních předpisů i této Smlouvy a zajistit, aby řádně plnily všechny povinnosti z nich vyplývající; za plnění těchto povinností uvedenými osobami odpovídá příkazník,

k) neposkytovat ani ve formě elektronického či cloudového úložiště osobní údaje do třetích zemích, kde není účinné Nařízení GDPR, ani mezinárodním organizacím,

l) řádně zabezpečit všechny počítačové systémy, počítače, další zařízení a prostředky výpočetní techniky a všechny prostory (místnosti, budovy, skříně, boxy), kde uchovává či zpracovává osobní údaje, před neoprávněným přístupem,

m) poskytovat městské části stálou součinnost při ochraně osobních údajů, při vyřizování podnětů subjektů osobních údajů a při jejich vhodném informování,

n) na žádost městské části kdykoliv doložit, že dodržuje tuto Smlouvu, Nařízení GDPR i další právní předpisy, jakož i městské části umožnit provedení kontroly dodržování těchto povinností,

o) vést veškerou povinnou dokumentaci a záznamy dle Nařízení GDPR.

3. Městská část se zavazuje poskytovat příkazníkovi veškerou potřebnou součinnost k plnění povinností dle odst. 1 a 2 tohoto článku.

V.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a končí dokončením procesu prodeje poslední bytové jednotky schválené usnesením Zastupitelstva MČ Praha 9 č. Us ZMČ 32/20 ze dne 23.6.2020, č. Us ZMČ 34/20 ze dne 23.6.2020 a č. Us. ZMČ 66/20 ze dne 22.9.2020 při prodeji bytových jednotek v bytových domech Skloněná 549, Novovysočanská 589 a Sokolovská 570 vše v k.ú. Vysočany, Praha 9.

2. Příkazník je obeznámen se skutečností, že městská část je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a je srozuměn s tím, že informace obsažené v této smlouvě budou v rozsahu zákonem stanoveným poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této Příkazní smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že městská část zařadí smlouvu do elektronické databáze smluv. Smluvní strany se dohodly, že městská část zveřejní, ve lhůtě 30 dnů od uzavření této smlouvy, text Příkazní smlouvy v registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

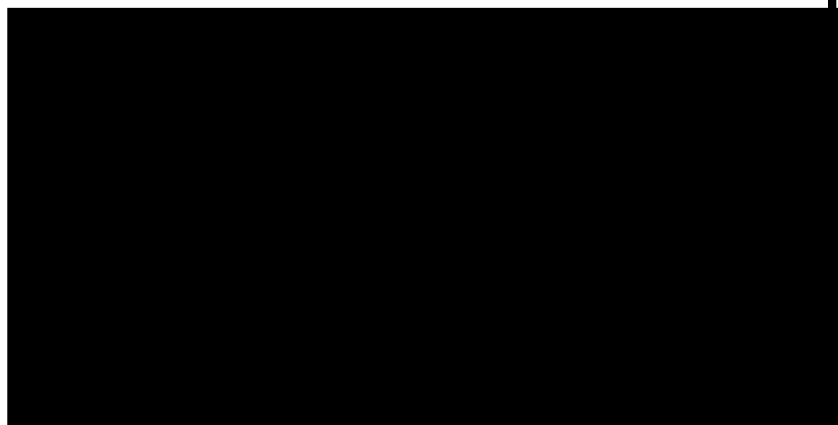
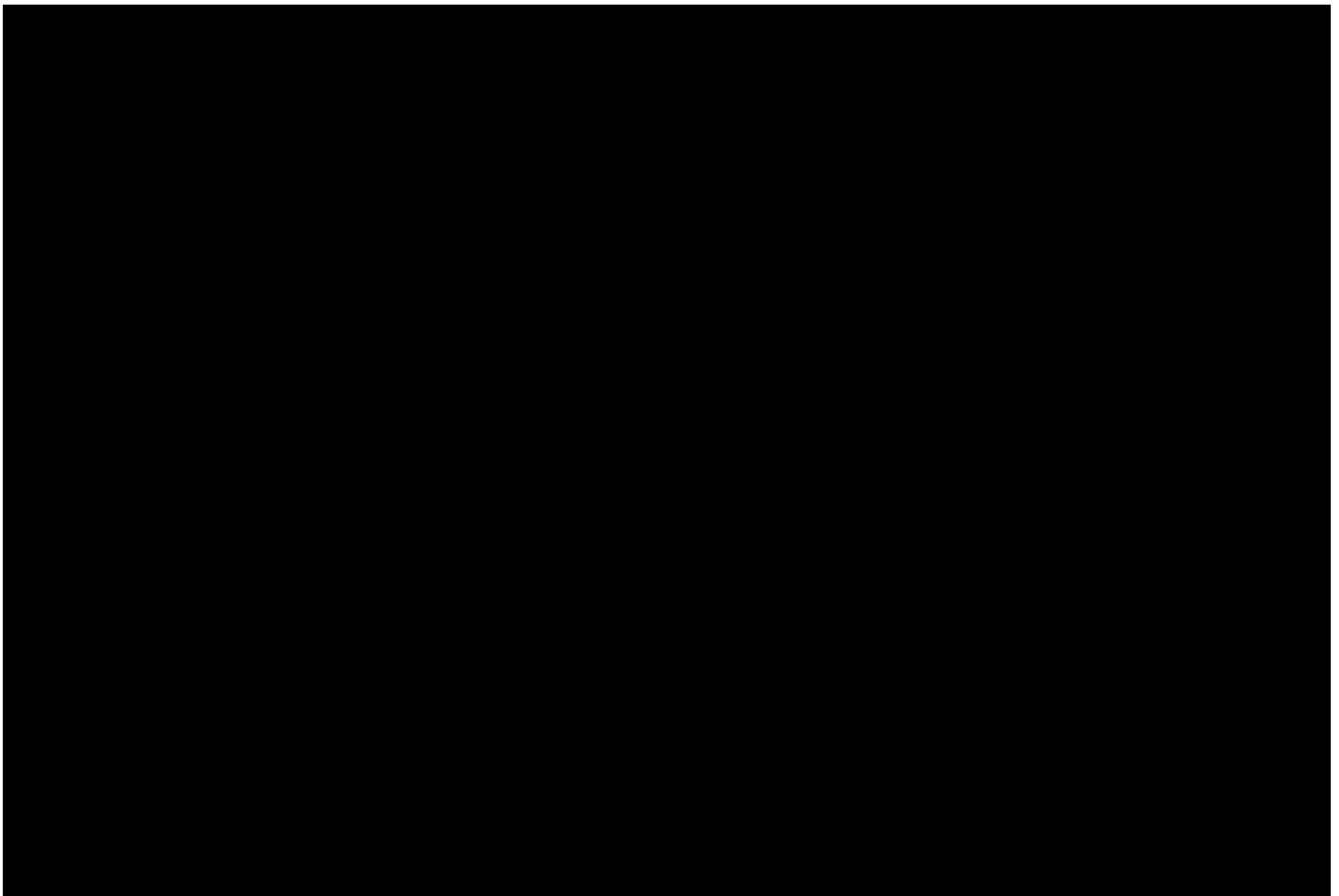
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv na základě ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

4. Městská část může tuto smlouvu kdykoli částečně nebo v celém rozsahu vypovědět. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

5. Příkazník může smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou.

6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.

Příloha: - Zásady prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy svěřených do správy MČ Praha 9 oprávněným nájemcům ze dne 23.6.2020 usnesením



**Zásady prodeje bytů z majetku hlavního města Prahy
svěřených do správy Městské části Praha 9
oprávněným nájemcům,
tzv. privatizace**

**Článek I.
Úvod**

1. Prodej bytových jednotek v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených do správy Městské části Praha 9 (dále také jen jako „městská část“ nebo „MČ Praha 9“) do vlastnictví nájemců je součástí schválené transformace majetku svěřeného městské části hlavním městem Prahou a dalším významným krokem v rozšíření privátního a tudíž tržního segmentu bytového fondu.
2. MČ Praha 9 jako subjekt veřejného práva má povinnost nakládat s majetkem maximálně hospodárně, účelně a transparentně. Veřejnoprávním posláním Městské části Praha 9 je ale také mimo jiné pečovat o potřebu bydlení svých občanů. MČ Praha 9 má v rámci péče o své občany zájem na poskytnutí jistoty vlastnického bydlení za přiměřenou a zároveň dostupnou cenu pro široký okruh stávajících dlouhodobých a poctivých nájemců - občanů MČ Praha 9, kteří zde žijí a spolupodílejí se na rozvoji městské části. Zároveň jim tak chce umožnit aktivně se podílet na vylepšení stavebně technického stavu domu, ve kterém žijí, dle jejich vlastního uvážení. Při stanovení ceny je sice nutné vycházet z toho, že MČ Praha 9 je při správě majetku povinna postupovat s péčí řádného hospodáře a starat se o jeho zachování, ale zároveň by měla v rámci svých možností pečovat o uspokojení potřeby bydlení svých občanů a svá rozhodnutí v oblasti bydlení činit tak, aby v zásadních principech a parametrech byla pro občany předvídatelná a nepodléhala neustálým změnám. V rámci tohoto přístupu tak Městská část Praha 9 rozlišuje mezi Oprávněnými nájemci, kteří mají možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje, a Oprávněnými nájemci, kteří takovou možnost nemají.
3. Pro stanovení základních pravidel a kroků byly vytvořeny tyto Zásady prodeje bytů (dále také jen „Zásady“). Zásady vymezují pravidla pro prodej bytů z majetku MČ Praha 9. Těmito Zásadami však není dotčeno právo městské části prodávat jiným způsobem na základě rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 9. Zastupitelstvu tak zůstává zachováno právo v odůvodněných konkrétních případech vymezit odlišné podmínky prodeje.
4. Zásady stanovují v rámci možností jednotný a spravedlivý postup při prodeji bytů, určují způsob stanovení ceny a způsob placení kupní ceny tak, aby byla umožněna změna vlastnictví v plošném měřítku za jasných, pro občany srozumitelných a únosných podmínek. Nastane-li situace, kterou Zásady výslovně nepředvíдалy, zájemce o byt či kupující nesmí tyto zásady zneužít ve svůj prospěch na úkor MČ Praha 9.

5. MČ Praha 9 při prodeji upřednostňuje rychlý průběh, avšak při dodržení zásady svobodného rozhodnutí každého občana o přijetí nabídky ke koupi bytu.

Článek II. Vymezení pojmů

1. Pro účely Zásad se konstatuje, že pojmy užívané v Zásadách mají význam stanovený v obecných právních předpisech, zejména v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“), a v prováděcích předpisech k Občanskému zákoníku.
2. Hovoří-li se v Zásadách o prodeji bytů, rozumí se prodej jednotek, které takové byty zahrnují.
3. Nájemce, kterému dle Občanského zákoníku svědčí předkupní právo a který splnil veškeré podmínky stanovené těmito Zásadami, může být dále označován jako „Oprávněný nájemce“.

Článek III. Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje jsou bytové jednotky v domech, k nimž vykonává správu a je oprávněna vykonávat vlastnická práva MČ Praha 9. Současně s bytovými jednotkami se v odůvodněných případech prodává i podíl na dalším pozemku, pokud je pro provoz domu nezbytný. Zásady předpokládají, že jednotka zahrnuje i společné části nemovité věci, kterými se v souladu s příslušným ustanovením Občanského zákoníku kromě společných částí domu rozumí i pozemek, na němž byl dům zřízen. V případech, kdy dům není součástí pozemku, na němž stojí, bude spolu s jednotkou nabízen i příslušný podíl na tomto pozemku, je-li tento pozemek ve správě MČ Praha 9.
2. Zastupitelstvo může na návrh Rady Městské části Praha 9 rozhodnout, že součástí prodeje bude i prodej odpovídajícího podílu na dalších souvisejících pozemcích (zejména zeleni), a může prodej jednotek podmínit odkoupením vedlejších souvisejících pozemků.
3. Předmětem prodeje nebudou takové bytové jednotky, k nimž byla uzavřena nájemní smlouva dle Zásad pronajímání bytů Městské části Praha 9 ve znění schváleném usnesením RMČ Praha 9 č. US 421/18 ze dne 10.7.2018, nerozhodne-li Zastupitelstvo Městské části Praha 9 v budoucnu jinak. Předmětem prodeje však budou bytové jednotky pronajaté za účinnosti Zásad pronajímání bytů Městské části Praha 9 schválených usnesením RMČ Praha 9 č. US 421/18 ze dne 10.7.2018 na základě žádostí nájemců jiných bytů MČ Praha 9 o menší nebo větší byt, pokud tito nájemci ukončili nájemní smlouvu k původně pronajatému bytu MČ Praha 9 uzavřenou podle Zásad pronajímání bytů Městské části Praha 9 ve znění účinném do 10.7.2018 a byt městské části řádně vrátili.

Článek IV. Výběr domů a jednotek, určených k prodeji

1. Obytné domy budou zařazovány do seznamu domů, v nichž se nacházejí byty určené k prodeji, na základě návrhu Rady MČ Praha 9.
2. Domy s byty určenými k prodeji nájemníkům jsou schváleny usnesením ZMČ 2/2014 ze dne 11.2.2014.
Záměry prodeje bytových jednotek v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) jsou Zastupitelstvu MČ Praha 9 předkládány postupně a kupní cena je schvalována pro každý dům zvlášť podle ustanovení čl. VIII. odstavce 2 a 3.
3. Základní kritéria pro výběr domů, v nichž se nacházejí byty, které budou nabízeny nájemníkům k odkoupení, budou vycházet z těchto požadavků:
 - oprávnění nájemci z vybraných domů projeví zájem o odkoupení minimálně 60 % pronajatých bytů v domě za navrženou cenu, a to vyplněním formuláře, zaslaného MČ Praha 9 ve lhůtě 30 dnů od jeho doručení;
 - prodeji jednotek v domě nebrání žádné právní překážky;
 - předmětem prodeje nebudou byty, které byly pronajaty nájemcům z důvodu veřejného zájmu (výjimku může udělit rozhodnutím Rady MČ Praha 9);
 - předmětem prodeje nebudou jednotky, jejichž nájemce byt neuvádá k uspokojování své bytové potřeby, jednotky, jejichž nájemce nesplnil vůči Městské části Praha 9 ke dni doručení přijetí nabídky všechny své splatné závazky, jednotky, jejichž nájemci byla oprávněně schválena usnesením Rady MČ Praha 9 výpověď z nájmu bytu, jednotky, jejichž nájemce prokazatelně hrubě porušuje nebo porušoval povinnosti nájemce, nebo provedl v bytě nepovolené stavební úpravy (v rozporu s nájemní smlouvou);
4. Oprávněným nájemcům bytů bude doručena nezávazná výzva včetně formuláře o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu, jejímž smyslem je zjistit, zda Oprávnění nájemci mají o koupi bytu zájem, případně i aktuální údaje o nájemci či nájemcích. Oprávněný nájemce projeví zájem vyplněním formuláře, včetně čestného prohlášení. Pokud tak neučiní, má se za to, že o privatizaci bytu zájem nemá. Poté bude předepsaným způsobem zveřejněn zájem o koupi bytů v obytném domě podle zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění. Následně bude předložen seznam domů určených k prodeji ke schválení příslušným orgánům MČ. Po rozhodnutí zastupitelstva a po vyhotovení prohlášení vlastníka budovy bude oprávněným nájemcům bytů doručena závazná nabídka k převodu bytu obsahující podmínky převodu bytu spolu s návrhem kupní smlouvy a s formulářem prohlášení o přijetí závazné nabídky, včetně čestného prohlášení (dále jen jako „závazná nabídka“ nebo jen „nabídka“).

Článek V. Forma prodeje

1. Při prodeji bytových jednotek podle Občanského zákoníku má Oprávněný nájemce předkupní právo, které zanikne, nepřijme-li Oprávněný nájemce nabídku do 6 měsíců ode dne její účinnosti. Podmínkami platného přijetí nabídky ke koupi je složení jistiny ve výši 10.000,- Kč na účet MČ Praha 9, doručení prohlášení o přijetí závazné nabídky spolu s vyplněným čestným prohlášením a závazné oznámení zprostředkovateli prodeje, které bude obsahovat způsob, jakým bude uhrazena kupní cena, a osobní údaje nabyvatele. Prodej jednotky bude realizován na základě přijetí nabídky Oprávněným nájemcem ve stanovené lhůtě.
2. Oprávněný nájemce je povinen podepsat kupní smlouvu do 2 měsíců ode dne, kdy mu bude doručena výzva k jejímu podpisu.
3. Bytové jednotky, o které neprojeví zájem jejich oprávněný nájemci, zůstanou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správě Městské části Praha 9.
4. Tyto zásady se nevztahují na nebytové jednotky a ateliéry vymezené v domech určených k privatizaci. Ty zůstanou ve svěřené správě MČ Praha 9 a mohou být nabízeny k prodeji ve výběrovém řízení nebo za cenu stanovenou RMČ Praha 9.

Článek VI. Oprávněné osoby

1. Vlastníkem bytové jednotky se může stát pouze fyzická osoba, která je oprávněna podle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti v České republice.
2. Vlastníkem bytové jednotky se nemůže stát osoba, která byt neužívá k uspokojování své bytové potřeby.
3. Vlastníkem bytové jednotky se nemůže stát osoba, která nesplnila veškeré splatné závazky vůči Městské části Praha 9. Vlastníkem jednotky se dále nemůže stát osoba, která je účastníkem soudního sporu s MČ Praha 9, osoba, již byla oprávněně schválena usnesením Rady MČ Praha 9 výpověď z nájmu bytu, ani osoba, jež prokazatelně hrubě porušuje nebo porušovala povinnosti nájemce, či která provedla v bytě nepovolené stavební úpravy (v rozporu s nájemní smlouvou). Dlužník má možnost uhradit své dluhy nejpozději ke dni, kdy bude jeho prohlášení o tom, že přijímá nabídku na odkoupení bytu, doručeno organizátorovi prodeje. Úhradu doloží potvrzením správce popř. příslušného odboru ÚMČ Praha 9.
4. Vlastníkem jednotky se rovněž nemůže stát osoba, která je v úpadku, byl na její majetek prohlášen konkurz, bylo proti ní zahájeno insolvenční řízení, nebo byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, ani taková osoba, které jsou známy důvody pro nastání těchto skutečností v následujících 18 měsících, ani taková osoba, jež je i po skončení insolvenčního řízení stále zapsána na seznamu dlužníků v insolvenčním rejstříku (neuplynula zákonná lhůta pro její vyškrtnutí). Vlastníkem jednotky se nemůže stát ani osoba, proti které

či na její majetek je vedeno exekuční řízení, u které existuje nesplněný pravomocný či vykonatelný titul či u které jsou pro exekuční řízení dány jiné důvody.

5. Vlastníkem jednotky se rovněž nemůže stát osoba, která je nájemcem a která v žádosti o nájem bytu nebo dotazníku pro seznam žadatelů o nájem bytu uvedla nepravdivé informace nebo na požádání nedoložila skutečnosti uvedené v těchto dokumentech.
6. V souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 131/2000 Sb. je uzavření kupní smlouvy s kupujícím podmíněno schválením konkrétní kupní smlouvy v Zastupitelstvu městské části.
7. Oprávněný nájemce je povinen spolu s akceptací nabídky předat MČ Praha 9 čestné prohlášení, které je součástí formuláře o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu a součástí formuláře o přijetí nabídky, o tom, že splňuje veškeré požadavky a povinnosti stanovené těmito zásadami, zákonem a kupní smlouvou. Aktuální vzor takového čestného prohlášení bude Oprávněným zájemcům zaslán spolu s nezávaznou výzvou a se závaznou nabídkou k převodu bytu. Městská část Praha 9 upozorňuje, že uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení může mít za následek odstoupení od kupní smlouvy, může být důvodem pro zaplacení smluvní pokuty, důvodem pro požadování náhrady škody a může být považováno za pokus o spáchání či dokonané spáchání trestného činu podvodu.

Článek VII. Zajištění prodeje

1. Prodej bytových jednotek v domech bude realizován prostřednictvím organizátora prodeje.
2. Organizátor prodeje se městské části smluvně zavazuje dodržovat veškeré zákonem dané podmínky pro nakládání s osobními údaji nájemců ve smyslu Nařízení (EU) 2016/679 (GDPR).
3. Organizátor prodeje bude mimo jiné zavázán svolat první schůzi společenství vlastníků.

Článek VIII. Způsob stanovení ceny

1. Podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.
2. **Základní cena** při privatizaci bytových jednotek bude stanovena jako cena obvyklá na všeobecném trhu pro bytovou jednotku obsazenou nájemcem v cihlovém či v panelovém domě dle znaleckého posudku, který přihlédne vždy i ke konkrétním podmínkám dané bytové jednotky či domu, v němž je umístěna.

Základní cena bytové jednotky v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) bude stanovena jako cena obvyklá na všeobecném trhu pro bytovou jednotku obsazenou nájemcem v cihlovém domě dle znaleckého posudku, který přihlédne vždy i ke konkrétním podmínkám dané bytové jednotky

či domu, v němž je umístěna, a k výsledku se připočte na byt připadající podíl z obvyklé ceny půdního prostoru zjištěné znaleckým posudkem.

- Zvýhodněná cena** jednotky vychází z měrné ceny za 1 m² podlahové plochy bytu, která je tvořena součtem podlahových ploch jednotlivých místností bytu a jež byla stanovena Zastupitelstvem MČ Praha 9 č. Us ZMČ 136/11 ze dne 13. 12. 2011 na 13.000,- Kč/m². Tato cena zahrnuje v sobě jak cenu za 1m² takto definované podlahové plochy bytu, tak cenu za podíl na společných částech nemovité věci, vzájemně spojených a neoddělitelných s jednotkou, kterými jsou pozemek, resp. pozemky, a společné části domu.

Zvýhodněná cena jednotky se pak stanoví na základě výměry podlahové plochy bytu (dle výše uvedené definice), jež se vynásobí měrnou cenou.

Zvýhodněná cena bytové jednotky v domech vytipovaných k výstavbě půdních bytů po provedené vestavbě bytů (uvedených na tzv. seznamu č. 3) se stanoví tak, že se podlahová plocha bytu (dle výše uvedené definice) vynásobí měrnou cenou a k výsledku se připočte na byt připadající podíl z obvyklé ceny půdního prostoru zjištěné znaleckým posudkem.

- S ohledem na cíle privatizace sledované Městskou částí Praha 9 stanovila Městská část Praha 9, že za shora uvedenou zvýhodněnou cenu nepřevéde vlastnictví k bytovým jednotkám Oprávněným nájemcům, kteří mají možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje. Pro vyloučení pochybností se za Oprávněného nájemce majícího možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje považuje takový Oprávněný nájemce, který
 - vlastní či spoluvlastní bytovou jednotku či budovu (dům) určenou k bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje, nebo
 - je nájemcem družstevního či jiného bytu umístěného v domě v hlavním městě Praze nebo ve Středočeském kraji, nebo
 - zajišťuje si jiné bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje, tedy
 - na svém pozemku připravuje stavbu domu určeného k bydlení, má takový dům rozestavěný či má na stavbu takového domu vydané stavební povolení, nebo
 - má uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, rezervační či jinou smlouvu, či složenou zálohu na kupní cenu na koupi bytové jednotky či domu určeného k bydlení.

Za shora uvedenou zvýhodněnou cenu nepřevéde MČ Praha 9 vlastnictví k bytovým jednotkám ani těm Oprávněným nájemcům, kteří nejsou občany Prahy 9, tzn. nemají trvalý pobyt na území této městské části.

- Oprávnění nájemci uvedení v odstavci 4. tohoto článku budou osloveni závaznou nabídkou k využití předkupního práva se základní cenou, tedy cenou odpovídající ceně bytu obsazeného nájemcem, která byla stanovena na základě znaleckého posudku.
- Způsob prodeje bytů v půdních vestavbách, zejména cenu, stanoví rada MČ individuálně pro každého jednotlivého zájemce.
- MČ Praha 9 si vyhrazuje právo stanovit základní kupní cenu bytu v mimořádných případech individuálně. Bude se jednat zejména o případy, kdy Oprávněný nájemce prokáže, že na

něm nelze spravedlivě požadovat, aby využil možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje např. proto, že Oprávněný nájemce, který má možnost jiného bydlení v rámci hlavního města Prahy či Středočeského kraje, nemůže objektivně v jím vlastněné či spoluvlastněné nemovitosti bydlet, ať už z důvodu obtížné dostupnosti takového bydlení, z důvodu omezených práv Oprávněného nájemce jako menšinového vlastníka, nebo z důvodů vlastníka, který byl nucen vstoupit do práv předchozího vlastníka, nebo z jiných obdobných důvodů.

8. Rozhodným datem pro posouzení, zda má Oprávněný nájemce možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy či Středočeského kraje dle odstavce 4. tohoto článku, je den 20. září 2017 a jakékoliv datum pozdější. Rozhodným datem pro skutečnost, zda Oprávněný nájemce je či není občanem Prahy 9, je nejpozději šest měsíců před doručením výzvy k projevnutí předběžného zájmu.
9. U společného nájmu manželů postačí, aby podmínku trvalého pobytu na Praze 9 splňoval alespoň jeden z manželů, pokud budou manželé nabývat jednotku do společného jmění.
10. Společní nájemci se za Oprávněného nájemce majícího možnost jiného bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje považují tehdy, má-li tuto možnost podle odstavce 4. tohoto článku Zásad alespoň jeden z nich.

Článek IX.

Způsob úhrady kupní ceny

1. Záloha na kupní cenu ve výši 10.000,- Kč, složená na účet MČ P9 jako jedna z podmínek platného přijetí nabídky ke koupi, bude v případě uskutečněného prodeje součástí úhrady kupní ceny. (V případě, že nájemce bytu od přijetí nabídky odstoupí nebo nepodepíše kupní smlouvu do 2 měsíců ode dne, kdy mu byla doručena výzva k podpisu kupní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit Městské části náklady spojené s organizací prodeje, které pro tento případ činí 10.000,- Kč. Pro jejich úhradu bude použita zaplacená záloha na kupní cenu. V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena zaviněním Městské části, nájemce není povinen náklady spojené s organizací prodeje platit a MČ mu zálohu na kupní cenu vrátí. S ohledem na skutečnost, že nájemce byl na tuto skutečnost upozorněn, je tento závazek přijetím nabídky smluven.)
2. Kupní cena musí být uhrazena nejpozději do 90 dnů od uzavření smlouvy. V případě, že platba nebude hrazena bankovním ústavem v souvislosti s úvěrem na pořízení bytu, musí být z důvodu zvýšení jistoty prodávajícího uhrazena pouze z osobního bankovního účtu znějícího na jméno kupujícího. Platba přes jiné prostředníky se nepovažuje za uhrazení kupní ceny. Kupní cena bude považována za uhrazenou teprve tehdy, kdy bude celá částka odpovídající kupní ceně připsána na určený účet MČ P9 s použitím přiděleného variabilního symbolu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí smí být podán až poté, kdy dojde k úhradě celé kupní ceny. Tato skutečnost bude ujednána v kupní smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky.

4. Úhradu kupní ceny může kupující uskutečnit i pomocí úvěru od banky, stavební spořitelny apod.

Článek X. Opatření proti spekulaci

1. Součástí kupní smlouvy jsou opatření zabráňující spekulaci a zneužití poskytovaných výhod a ochraňující starší nájemce, jakož i způsob vypořádání v případě odstoupení od smlouvy. V kupní smlouvě bude mimo jiné především ujednáno:
- Předkupní právo ve prospěch prodávajícího jako právo věcné působící i vůči právním nástupcům nabyvatelů, podle kterého budou nabyvatelé povinni při zamýšleném prodeji, darování či jiném způsobu zcizení bytové jednotky převodci ke koupi za cenu, za niž je koupili, zvýšenou o zhodnocení stanovené soudním znalcem a odsouhlasené MČ Praha 9, provedené na náklad nového majitele, a sníženou o opotřebení bytu i jeho případné znehodnocení či hodnotu jeho zatížení. Předkupní právo bude sjednáno na dobu pěti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že inflační vývoj měny za období od prodeje bytu překročí 20 %, může zastupitelstvo městské části rozhodnout na základě žádosti prodávajícího o úpravě této ceny koeficientem inflace odpovídajícím součtu koeficientů inflace zveřejňovaných ČSÚ za celé roky, jež uplynou mezi převody nemovitostí.
 - Nabyvatel je povinen při zamýšleném prodeji, darování či jiném způsobu zcizení předmětu převodu nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve převádějícímu. Ustanovení předchozí věty neplatí, bude-li předmět převodu darován sourozenci nabyvatele či příbuznému nabyvatele v řadě přímé.
 - Bez předchozího písemného souhlasu MČ Praha 9 nelze zřídit k předmětu převodu věcné břemeno, předmět převodu zastavit, či jinak zatížit. Toto omezení se zřídit jako věcné právo a je platné po dobu pěti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Souhlas se nevyžaduje k zástavě předmětu převodu zajišťující pohledávku věřitele vzniklou z titulu půjčky či úvěru na zaplacení kupní ceny, a to až do výše kupní ceny, a to za předpokladu, že zástavním věřitelem je sourozenec nabyvatele či příbuzný v řadě přímé, a zároveň pohledávka nevznikla v důsledku jeho podnikatelské činnosti a zároveň pohledávka nemá komerční ani spotřebitelský charakter. V případě, že je věřitelem držitel bankovní licence, nevyžaduje se souhlas k zástavě předmětu převodu zajišťující pohledávku věřitele vzniklou z titulu půjčky či úvěru na zaplacení kupní ceny a s ní související budoucí pohledávky, a to až do výše dvojnásobku kupní ceny. Podmínky přípustného zatížení blíže upravuje návrh smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.
 - Jednotka nesmí být zatížena ani zástavním právem zajišťujícím několik pohledávek, jejichž hodnota by v součtu převyšovala shora uvedenou částku.
 - Věcné právo se zřizuje bezúplatně na dobu existence předkupního práva podle předchozího odstavce tohoto článku Zásad.
 - MČ Praha 9 si v kupní smlouvě vymezení možnost odstoupit od smlouvy, ukáže-li se nepravdivé kterékoliv z prohlášení kupujícího, ať už v čestném prohlášení, jež je součástí formulářů o sdělení předběžného zájmu o koupi bytu a prohlášení o přijetí závazné nabídky, tak i v kupní smlouvě. Kupující se ve smlouvě zaváže poskytnout MČ Praha

9 v případě jejího odstoupení od smlouvy součinnost při zápisu nového stavu do katastru nemovitostí.

- Nabyvatel se ve smlouvě zaváže, že před skončením trvání předkupního práva neuzavře (a čestně prohlásí, že dosud neuzavřel) smlouvu o smlouvě budoucí ani žádný jiný závazek, který by zahrnoval převod jednotky na jinou osobu po skončení trvání předkupního práva. V případě porušení tohoto závazku bude v kupní smlouvě rovněž ujednáno právo MČ Praha 9 od smlouvy odstoupit.

Článek XI.

Informace MČ Praha 9 o správě osobních údajů

1. Městská část Praha 9 informuje, že je správcem osobních údajů žadatele ucházejícího se o privatizaci bytu, resp. kupujícího podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/67 (dále jen Nařízení GDPR) a navazujících právních předpisů. Osobní údaje žadatele jím výslovně uvedené v žádostech, prohlášeních, návrzích smluv, smlouvách apod. jsou zpracovávány na základě těchto dokumentů a oprávněného zájmu prodávajícího, který potřebuje znát všechny skutkové okolnosti rozhodné pro řízení o privatizaci obecního bytu. Osobní údaje budou zpracovávány výhradně za účelem přijetí a zpracování těchto dokumentů a činností pojmově souvisejících včetně jednání o uzavření kupní smlouvy a následného plnění této kupní smlouvy, jakož i vedení nezbytné evidence v souladu s oprávněnými zájmy správce. Toto zpracování nepodléhá zvláště udělenému souhlasu. Osobní údaje uchazeče budou zpracovávat k tomu pověřeni zaměstnanci z Odboru správy majetku, volení zástupci Městské části Praha 9 a budou rovněž zpřístupněny zpracovateli, společnosti TOMMI holding s.r.o., IČ: 45280355, která pro Městskou část Praha 9 vede agendu nájmu bytů, nájemníků a nájemného, a na základě smluvního závazku garantuje stejnou úroveň ochrany osobních údajů podle Nařízení GDPR a dalších platných právních předpisů. Osobní údaje budou zpracovávány v souladu s platnou legislativou, vnitřními předpisy a technicko-organizačními opatřeními k jejich zabezpečení rovněž v nájemní smlouvě a jejích přílohách a na základě oprávněného zájmu správce také v protokolech o jednání a stanoviscích ve věci privatizace bytové jednotky, v materiálech Rady a Zastupitelstva MČ Praha 9.
2. Městská část Praha 9 žadatele tímto podle Nařízení GDPR informuje o jeho právu kdykoliv požádat o sdělení, které jeho osobní údaje jsou zpracovávány a jak, o přístup k nim, o jejich upřesnění, doplnění, aktualizaci či vymazání v případě, že půjde o zpracování nezákonné. V případě automatizovaného zpracování může žadatel požádat o přenos údajů do svých rukou či k jinému správci. U údajů zpracovávaných z důvodu oprávněného zájmu může podat námitku. Na všechna podání bude správce reagovat do jednoho měsíce. Stížnost lze podat u Úřadu na ochranu osobních údajů. Kontaktní osobou ve věci zpracování a ochrany osobních údajů je pověřenec Městské části Praha 9.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. MČ Praha 9 si vyhrazuje právo sestavit komisi pro prodej bytů, jež by řešila případné problémy, vzniklé při prodeji.

2. K těmto Zásadám budou v případě nutnosti přijaty doplňující prováděcí pokyny, se kterým budou nájemci seznámeni v době a místě obvyklým způsobem.
3. V průběhu prodeje bytového fondu nebudou povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.
4. Směny bytů budou po ohlášení záměru prodeje povolovány pouze ve výjimečných případech mezi nájemci bytů v majetku MČ Praha 9 a výjimku bude schvalovat Rada městské části.
5. Po dobu prodeje bytového fondu budou v jednotlivých domech či bytech prováděny opravy pouze na základě rozhodnutí stavebního úřadu či opravy havarijních situací. Prodávající hradí správní poplatky, spojené s vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, zpracování znaleckých posudků, a odměnu organizátorovi prodeje.
6. Kupující hradí správní poplatky spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí, ověření podpisu na kupní smlouvě. Kupující je poplatníkem daně z nabytí nemovité věci.
7. Fyzické předání nemovitosti včetně dokladové části zajistí správci bytového fondu.
8. Přijetím tohoto znění Zásad se ruší v plném rozsahu doposud platné znění Zásad.
9. Tyto zásady byly v tomto znění schváleny usnesením ZMČ Praha 9 č. Us 32/20 ze dne 23. 6. 2020.

V Praze dne: 23. 6. 2020