

Příloha č. 1 příkazní smlouvy

Seznam nemovitostí k prodeji (příloha č. 5 zadávací dokumentace)

č.	Katastr	Adresa	Způsob prodeje	Počet BJ	Počet NP	Počet volných bytů
1	VIN	Čerchovská 1981/6	BJ	31	14	6
2	NME	Dittrichova 328/19	BD	13	3	1
3	NME	Dittrichova 338/11	BJ	15	6	0
4	NME	Dittrichova 349/13	BD	15	6	0
5	NME	Dittrichova 1543/2	BJ	15	1	2
6	NME	Dittrichova 2023/7	BJ	16	4	1
7	VIN	Francouzská 147/20	BJ	6	27	2
8	NME	Gorazdova 1982/19	BD	17	2	1
9	NME	Gorazdova 1983/17	BD	13	1	1
10	NME	Gorazdova 1997/15	BD	16	5	3
11	NME	Karlovo náměstí 287/18	BJ	19	6	4
12	VIN	Mánesova 1080/3	BJ	8	8	1
13	NME	Na Výtoni 706/10	BD	16	2	1
14	VYS	Neklanova 56/2	BJ	8	0	5
15	NME	Podskalská 2054/8	BJ	18	3	1
16	NME	Rašínovo nábřeží 1781/64	BJ	11	4	0
17	VYS	Svobodova 144/4	BJ	6	4	0
18	NME	Štěpánská 544/1	BJ	26	6	4
19	VIN	Šumavská 984/26	BJ	15	1	2
20	NME	Trojanova 336/7	BJ	25	4	4
21	NME	Trojická 387/2	BD	21	1	2
22	NME	Trojická 1449/4	BJ	18	1	4
23	VIN	Šubertova 1273/6	BD	22	3	2

Způsob prodeje dle Pravidel postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2

Domy prodávané pouze po bytových jednotkách (BJ)

Domy prodávané jako bytové domy (BD)

Opce dle odst. 1.5 ZD související s možným přidáním dalších objektů k prodeji bude uplatněna na domy již zařazené ZMČ na seznam k prodeji, případně další.

PŘÍLOHA 2 – SOUPIS ČINNOSTÍ PŘÍKAZNÍKA

1. Vypracování znaleckých posudků za účelem ocenění Nemovitostí uvedených v Seznamu Nemovitostí

Příkazník je dle požadavků Příkazce a v rozsahu požadovaném Příkazcem povinen provést a zajistit veškeré činnosti související s vypracováním znaleckých posudků za účelem stanovení hodnoty Nemovitostí uvedených v Seznamu Nemovitostí s tím, že předmětem činnosti Příkazníka bude zejména:

1.1. Zpracování znaleckých posudků, na základě kterých bude určena obvyklá cena jednotlivých Nemovitostí dle pokynů Příkazce, a to:

- a) obvyklá cena za prodej bytového domu jako celku;
- b) obvyklá cena za prodej jednotlivých bytových jednotek;
- c) obvyklá cena za prodej jiných nemovitostí;
- d) ocenění zhodnocení jednotlivých bytových jednotek provedeného nájemci se souhlasem Příkazce;
- e) ocenění zhodnocení jednotlivých jiných nemovitostí provedeného nájemci se souhlasem Příkazce

(„Znalecký posudek“).

Znalecký posudek musí být vypracován v souladu s právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích, tlumočnících, v platném znění, se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění a o změně některých zákonů, v platném znění, s Pravidly postupu a případnou metodikou pro sjednocení postupu oceňování Nemovitostí, pokud byla vydána. Znalecký posudek musí obsahovat jako přílohy fotokopie dostupné z archivní dokumentace v základním členění, barevné fotografie oceňované Nemovitosti, aktuální výpis z katastru Nemovitostí a aktuální snímek z katastrální mapy.

- 1.2. Získání a zpracování veškerých potřebných podkladů a dokumentace pro účely vypracování Znaleckého posudku.
- 1.3. Provedení místního šetření a pořízení fotodokumentace oceňovaných Nemovitostí v předem stanovených termínech.
- 1.4. Poskytování konzultací Příkazci ohledně zpracovaných Znaleckých posudků.
- 1.5. Předání všech dokumentů pořízených v souvislosti se zpracováním Znaleckého posudku Příkazci a vrácení všech Příkazcem poskytnutých podkladů pro účely zpracování Znaleckého posudku Příkazci.
- 1.6. Zajištění veškerých ostatních souvisejících činností, jež mohou být oprávněně požadovány Příkazcem v souvislosti se zpracováním Znaleckého posudku.

2. Zpracování Prohlášení vlastníka ve smyslu Zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k objektům uvedených v Seznamu Nemovitostí

Příkazník je dle požadavku Příkazce v rozsahu požadovaném Příkazcem povinen zajistit veškeré činnosti související se zpracováním Prohlášení vlastníka ohledně Nemovitostí uvedených v Seznamu Nemovitostí s tím, že předmětem činnosti Příkazníka bude zejména:

- 2.1. Příprava dokumentace aktuálního technického stavu bytových domů dle pokynu Příkazce v případě neexistence vyhovující pasportizace bytových domů, která bude zejména zahrnovat zpracování půdorysu budovy, číslování místnosti a vytvoření tabulek údajů k místnostem

v bytových domech.

- 2.2. Příprava dokumentace aktuálního technického stavu bytových jednotek v bytovém domě (případně jiných nemovitostí) potřebné pro zpracování Prohlášení vlastníka, která bude zejména zahrnovat přeměření podlahových ploch bytových jednotek (případně jiných nemovitostí), vypracování půdorysů jednotek a podlaží bytového domu, zaznamenání stávajícího vybavení, příslušenství a zjištění dispozic těchto jednotek a srovnání skutečnosti s případnými rozdíly oproti kolaudovanému stavu.
- 2.3. Provedení auditu veškerých uzavřených smluvních vztahů (např. smlouvy s dodavateli energií, nájemní smlouvy, pojistné smlouvy atd.) a věcných práv (např. věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva atd.) ohledně Nemovitostí.
- 2.4. Zpracování seznamu smluvních vztahů a věcných práv, které je potřeba nově založit nebo zřídit před přípravou Prohlášení vlastníka.
- 2.5. V rámci přípravy Prohlášení vlastníka zohlednění a vyřešení i případné nástavby v bytových domech.
- 2.6. Vypracování listiny obsahující Prohlášení vlastníka, které splňuje veškeré náležitosti uvedené v Zákoně o vlastnictví bytů.
- 2.7. Zpracování návrhu na vklad Prohlášení vlastníka do příslušného katastru nemovitostí a zastupování Příkazce v řízení o povolení vkladu Prohlášení vlastníka u příslušného katastru nemovitostí.
- 2.8. Předání veškeré dokumentace týkající se Prohlášení vlastníka Příkazci po jejím vkladu do příslušného katastru nemovitostí.
- 2.9. Poskytování konzultací Příkazci ohledně Prohlášení vlastníka a jeho případných úprav.
- 2.10. Zajištění veškerých ostatních souvisejících činností, jež mohou být oprávněně požadovány Příkazcem v souvislosti se zpracováním Prohlášení vlastníka.

3. Komplexní zajištění prodeje Nemovitostí a zastupování Příkazce při jednání s kupujícími Nemovitostí

Příkazník je dle požadavků Příkazce a v rozsahu požadovaném Příkazcem povinen provést a zajistit veškeré činnosti související se zajištěním prodeje Nemovitostí kupujícím a se zastupováním Příkazce v souvislosti s prodejem Nemovitostí kupujícím s tím, že předmětem činnosti Příkazníka bude zejména:

- 3.1. Zajištění a organizování kompletního procesu prodeje Nemovitostí v souladu s pokyny Příkazce a Pravidly postupu.
- 3.2. Zajištění činností související s majetkoprávním vypořádáním bytů užívaných na základě věcného břemene. Jedná se o uzavření trojstranné smlouvy mezi Příkazcem, SBD a nájemcem, která bude zahrnovat dohodu o zániku věcného břemene (ve vztahu Příkazce a SBD) a budoucí smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky (ve vztahu Příkazce a nájemce) za účelem zániku věcného břemene, případně jiný vhodný způsob vypořádání tohoto právního vztahu.
- 3.3. Příprava a vyjednání konkrétního textu smluv o převodu bytových jednotek s jednotlivými kupujícími, které budou obsahovat veškeré náležitosti požadované Zákonem o vlastnictví bytů a budou v souladu s platnými právními předpisy České republiky.
- 3.4. Příprava a vyjednání konkrétního textu kupních smluv na bytové domy s kupujícími ve formě bytového družstva, které budou obsahovat veškeré náležitosti požadované platnými právními předpisy České republiky.
- 3.5. Příprava návrhů na vklad smluv o převodu bytových jednotek (případně jiných nemovitostí) a

kupních smluv a zastupování Příkazce v řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do příslušného katastru nemovitostí.

- 3.6. Zastupování Příkazce při předávání Nemovitostí kupujícím a zastupování Příkazce při převodu médií na kupující.
- 3.7. Zastupování Příkazce při řešení všech reklamací kupujících ve vztahu k prodaným Nemovitostem uplatněných kupujícími v období 12 měsíců od jejich prodeje.
- 3.8. Poskytování konzultací Příkazci ohledně prodeje Nemovitostí jednotlivým kupujícím.
- 3.9. Předání veškeré Transakční dokumentace související s prodejem každé Nemovitosti po úspěšném dokončení prodeje a předání Nemovitosti kupujícím, a to v písemné i elektronické podobě.
- 3.10. Zajištění veškerých ostatních souvisejících činností, jež mohou být oprávněně požadovány Příkazcem v souvislosti se zastupováním Příkazce v souvislosti s prodejem Nemovitostí.

4. Zajištění založení SVJ v Nemovitostech a zastupování Příkazce jako člena SVJ

Příkazník je dle požadavků Příkazce a v rozsahu požadovaném Příkazcem povinen provést a zajistit veškeré činnosti související se založením SVJ v jednotlivých bytových domech a zastupování Příkazce jako člena SVJ v rámci procesu prodeje Nemovitostí s tím, že předmětem činnosti Příkazníka bude zejména:

- 4.1. Zajištění všech činností souvisejících se založením SVJ, které zahrnuje zejména následující činnosti:
 - 4.1.1. Organizace přípravné schůzky a účast na přípravné schůzce s ostatními vlastníky, kde se předběžně schválí konečné znění stanov a navrhnou budoucí členové výboru, jejímž členem bude Příkazce, včetně komunikace s ostatními vlastníky;
 - 4.1.2. Zpracování pozvánek pro první schůzi shromáždění vlastníků a jejich rozeslání tak, aby se první schůze vlastníků konala ve lhůtě 60 dnů od vzniku SVJ;
 - 4.1.3. Přípravení všech potřebných podkladů pro konání prvního shromáždění vlastníků;
 - 4.1.4. Zpracování stanov a vytištění konečné verze každému vlastníku přítomnému na prvním shromáždění vlastníků;
 - 4.1.5. Zpracování pravidel pro přispívání spoluvlastníků na provoz bytového domu a vypracování domovního řádu;
 - 4.1.6. Zajištění účasti notáře na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek, který o průběhu schůze, volbě a složení orgánů SVJ, schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy SVJ;
 - 4.1.7. Organizace a účast za Příkazce na první schůzi shromáždění a zajištění zvolení Příkazce do funkce výboru SVJ;
 - 4.1.8. Zpracování návrhu na vklad SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku;
- 4.2. Zastupování Příkazce jako člena SVJ do doby, než Příkazce prodá určené jednotky v daném bytovém domě, nejdéle však po dobu 1 roku od založení SVJ. Zastupování Příkazce bude zahrnovat zejména následující činnosti:
 - 4.2.1. Svolávání shromáždění SVJ v případě, že Příkazce bude i nadále člen výboru SVJ;
 - 4.2.2. Zastupování Příkazce na shromážděních SVJ v souladu s Pokyny Příkazce.
- 4.3. Poskytování konzultací Příkazci ohledně založení SVJ a zastupování Příkazce jako člena SVJ.
- 4.4. Předání veškeré dokumentace související se založením SVJ a zastupováním Příkazce jako

člena SVJ, a to v písemné i elektronické podobě.

- 4.5. Zajištění veškerých ostatních souvisejících činností, jež mohou být oprávněně požadovány Příkazcem v souvislosti se zastupováním Příkazce v souvislosti se založením SVJ a se zastupováním Příkazce jako člena SVJ.

5. Průběžné činnosti Příkazníka

Příkazník je povinen dle požadavků Příkazce a v rozsahu požadovaném Příkazcem, jinak v rozsahu odpovídajícím tzv. nejlepší praxi (best practice), v průběhu vykonávání činností dle této smlouvy, zejména:

- 5.1. Koordinovat postupy s dalšími subdodavateli a osobami na straně Příkazce;
- 5.2. Průběžně informovat Příkazce o postupu prací a předkládat Příkazci průběžně k odsouhlasení dílčí výstupy a průběžné výsledky činností Příkazníka a případně upravovat a doplňovat tyto výstupy dle požadavků Příkazce včetně aktualizace časového harmonogramu prodeje Nemovitostí;
- 5.3. Řádně a včas zodpovídat veškeré otázky a připomínky Příkazce;
- 5.4. Poskytovat Příkazci veškerou odbornou podporu a poradenství (a plnit veškeré s tím související úkony) v odborných otázkách včetně otázek právních, daňových, účetních, technických apod. souvisejících s prodejem Nemovitostí;
- 5.5. Připravovat veškeré materiály, podklady a prezentace pro jednání Rady a Zastupitelstva Příkazce a účastnit se jednání Rady a Zastupitelstva Příkazce a prezentovat zde výsledky a průběh prací Příkazníka;
- 5.6. Zajistit veškerou komunikaci se všemi orgány veřejné správy a případně dalšími právníckými a fyzickými osobami, jež mohou být zapojeny nebo jakkoliv souviset s prodejem Nemovitostí;
- 5.7. Zajistit komunikaci v jiném než českém jazyce (včetně překladu dokumentace a informací v příslušném jazyce), bude-li to s ohledem na složení Příkazníkového týmu nezbytné;
- 5.8. Zajistit, aby veškerá data, zprávy a výstupy zpracovávané a předkládané Příkazci byly v elektronických otevřených formátech kompatibilních s technickým vybavením Příkazce;
- 5.9. Flexibilně reagovat na změny požadavků Příkazce;
- 5.10. Zajistit kontaktní osobu, která bude každý pracovní den, jinak dle požadavků Příkazce k dispozici a bude se účastnit jednání a schůzek s Příkazcem;
- 5.11. Zřídit a provozovat odpovídající prostory na území městské části Praha 2 jako kontaktní místo pro jednání s nájemci bytových a nebytových jednotek, a to nejpozději od okamžiku rozeslání výzvy nájemcům se sdělením nabídky na odkup bytových jednotek. Provozní doba kontaktního místa bude v pondělí a ve středu od 8.00 – 17.30 hod.

Příloha k usnesení ZMČ č. 73 ze dne 14.9.2015

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

ve znění schváleném usnesením Zastupitelstva městské části Praha 2:

číslo 73 ze dne 14.9.2015

Preambule

Pravidla postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2, jsou zpracována za účelem zahájení prodeje obecního majetku, který městská část nezbytně a nevyhnutně nepotřebuje k zajištění specifických potřeb obce zejména v oblasti sociálního bydlení. Tento majetek bude nabídnut k odkoupení osobám oprávněným žádat o odkup, přičemž východiskem pro stanovení kupní ceny bude cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku.

Úvodní ustanovení

Vymezení pojmů

Pro účely Pravidel se rozumí:

Osobou oprávněnou žádat o odkup fyzická osoba, které vznikl a trvá nájem bytu, podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, či nájemní vztah z jiného právního titulu, která nemá dluh na nájemném a plnění spojených s užíváním bytu (službách), má v předmětném bytě trvalé bydliště (dle údajů v občanském průkazu nebo je doloží jiným prokazatelným způsobem); osobou oprávněnou žádat o odkup je při splnění podmínek prodeje dle těchto pravidel rovněž uživatel bytu z titulu věcného břemene ve smyslu části II. článku 4 písm. e) těchto pravidel.

Osobou oprávněnou žádat o odkup není:

- a) nájemce, s nímž byla nájemní smlouva uzavřena na základě Pravidel sociálního bydlení
- b) nájemce, s nímž byla uzavřena nájemní smlouva k bytu pro sociálně potřebné občany dle Pravidel pronájmu bytů v obecních domech svěřených MČ Praha 2
- c) v případě prodeje bytových jednotek dle části II. těchto pravidel nájemce, se kterým městská část uzavřela nájemní smlouvu na dobu určitou s vazbou na pracovní nebo služební poměr (zaměstnanci zařazení do Úřadu městské části Praha 2, zaměstnanci organizací zřízených městskou částí Praha 2, pedagogičtí pracovníci, příslušníci Policie ČR, strážníci Městské policie hl. m. Prahy apod.).

Osobou oprávněnou žádat o odkup není ani osoba, které svědčí právo společného nájmu bytu s osobami uvedenými zde pod písm. a) až c).

Budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.

Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy – městské části Praha 2 dle těchto pravidel (dále jen „dům“).

Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, 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).

Jednotkou je byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

Družstvem společenství neuzavřeného počtu osob, založeného podle § 221 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „družstvo“).

Stavebním bytovým družstvem družstvo, které vlastním nákladem pořídilo byty formou nástaveb a vestaveb do domů, které jsou dnes ve správě městské části Praha 2, a které je oprávněné z věcného břemene, jehož obsah je vymezen v ust. § 28d odst. 1 zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, v platném znění.

Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností včetně příslušenství bytu. V případě prodeje jednotek se podlahovou plochou rozumí podlahová plocha bytu zahrnutého v jednotce uvedená v prohlášení vlastníka v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

Podlahovou plochou nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru. V případě prodeje jednotek se podlahovou plochou rozumí podlahová plocha nebytového prostoru zahrnutého v jednotce uvedená v prohlášení vlastníka v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

Pozemkem funkčně souvisejícím pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnící doplňkové funkce domu. Může jim být též zahrada, dvůr apod.

Vlastníkem hlavní město Praha – městská část Praha 2.

Prodejem, resp. převodem pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k domu a pozemku (jednotkám).

Způsobem prodeje postup spočívající buď v prodeji bytových domů jako celku družstvu (část I.), nebo v prodeji jednotlivých bytových jednotek (část II.); volba způsobu prodeje náleží zásadně osobám oprávněným žádat o odkup bytů v daném domě, v odůvodněných případech ji však může určit svým rozhodnutím Zastupitelstvo městské části Praha 2.

I. Postup při prodeji bytových domů

Článek 1

Předmět převodu

a) Předmětem převodu jsou domy ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené městské části Praha 2, určené Zastupitelstvem městské části Praha 2 k prodeji. Je-li hl. m. Praha – městská část Praha 2 vlastníkem i pozemků zastavěných těmito domy, budou také předmětem převodu spolu s pozemky potřebnými k zajištění přístupu k prodávanému domu nebo plnicí doplňkové funkce domu jako např. zahrada, dvůr aj., ke kterým je přístup pouze z prodávaného domu, tj. s pozemky funkčně souvisejícími.

b) Domy budou prodávány pouze družstvům, jejichž členy budou jen osoby oprávněné žádat o odkup užívající minimálně 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup v nabídnutém domě. Nebudou-li členy družstva všichni nájemci v nabídnutém domě, bude dům prodán takovému družstvu pouze v případě, že družstvo doloží písemný souhlas všech nájemců, kteří nejsou jeho členy, s výjimkou těch nájemců, kteří mají dluh vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu s tím, aby byl dům družstvu prodán.

c) Nedojde-li k odprodeji domu družstvu, zůstává tento v majetku hl. m. Prahy svěřenému městské části Praha 2. Nabídka třetím osobám je vyloučena, vyjma prodeje jednotlivých jednotek v domě osobám oprávněným žádat o odkup dle části II. těchto pravidel.

Článek 2

Pravidla převodu

a) Po vyhodnocení zjišťovací fáze bude osobám oprávněným žádat o odkup městskou částí Praha 2 zaslána oficiální nabídka formou doporučeného dopisu (do vlastních rukou). Tato obsahuje základní specifikaci nabízené nemovitosti, základní podmínky prodeje, kupní cenu v souladu s článkem 4 a požadavek příslibu založení družstva. Takto obeslaní nájemci jsou povinni reagovat nejpozději do 60 dnů ode dne doručení dopisu.

b) Osoby oprávněné žádat o odkup zakládají družstvo dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku.

c) Družstvo navenek zastupují zvolené orgány, jejichž právní způsobilost nastává dnem zápisu do obchodního rejstříku. Do té doby jednájí jménem družstva členové přípravného výboru.

Článek 3

Základní podmínky prodeje, zajišťovací nástroje

a) Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo zřídit k prodáváním nemovitostem po dobu splácení kupní ceny předkupní právo jako právo věcné.

b) Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo zřídit po dobu splácení kupní ceny zástavní právo k prodáváním nemovitostem.

c) Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo po dobu splácení kupní ceny omezit dispoziční právo družstva k prodáváním nemovitostem. Městská část Praha 2 může po družstvu zejména požadovat, aby (i) do úplného splacení kupní ceny nepřevadlo vlastnictví k prodáváním nemovitostem, (ii) bez souhlasu městské části Praha 2 nezřídlilo věcné břemeno vztahující se k prodáváním nemovitostem, (iii) nevydalo prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě, (iv) nerozdělilo prodáváný pozemek.

d) Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo požadovat po družstvu, aby pojistilo prodávané nemovitosti, zejména dům na celou dobu do úplného splacení kupní ceny, a to na svůj náklad a na pojistné plnění minimálně ve výši kupní ceny domu.

e) Družstvo se zavazuje zajistit a ručí za to, že všichni jeho členové jsou ke dni podpisu kupní smlouvy ve smyslu těchto pravidel osobami oprávněnými žádat o odkup bytů v předmětném domě; tuto skutečnost je družstvo povinno ke dni podpisu smlouvy doložit.

f) Městská část Praha 2 zajistí v kupní smlouvě plnění závazků družstva uvedených pod písm. c), d),
e) tohoto čl. smluvní pokutou ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny. Městská část Praha 2 je zároveň
v případě porušení těchto závazků oprávněna odstoupit od kupní smlouvy.

Článek 4

Kupní cena a platební podmínky

a) Z ceny domu a stavebního pozemku včetně pozemků funkčně souvisejících, stanovené znaleckým posudkem dle zák. č. 151/1997 Sb., v platném znění, se poskytuje sleva ve výši 10 %, nejvíce však do limitu podpory malého rozsahu – de minimis, podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013).

b) Při určení ceny podle písm. a) bude zohledněna i případná skutečnost spočívající v tom, že k některým bytům jsou uzavřeny nájemní smlouvy, ve kterých je zakotvena mimořádná výhoda (např. snížené či nulové nájemné) jako kompenzace za investice realizované daným nájemcem (např. půdní vestavby).

c) Z kupní ceny nemovitostí je družstvo povinno zaplatit 1. splátku ve výši 20 % kupní ceny, a to do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Zaplacení této částky je podmínkou pro podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

d) Zbývající část kupní ceny prodáváných nemovitostí je družstvo povinno zaplatit formou pravidelných měsíčních splátek nejpozději do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy. Po dohodě s městskou částí Praha 2 může družstvo uhradit celou kupní cenu jednorázově. V takovém případě se neuplatní zajišťovací instituty (zástavní právo, předkupní právo jako právo věcné) ani omezení dispozičního práva dle čl. 3 písm. c) a nebude požadováno pojištění nemovitosti dle čl. 3 písm. d) těchto pravidel.

e) Pro případ prodloužení družstva se zaplacením kterékoliv ze splátek sjednané kupní ceny bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti družstva zaplatit splátku v plné výši a včas s tím, že splatnost této smluvní pokuty je s následující splátkou. Městská část Praha 2 je zároveň v takovém případě oprávněna od kupní smlouvy odstoupit.

f) V případě odstoupení městské části Praha 2 od kupní smlouvy je tato oprávněna započíst své pohledávky za družstvem z titulů smluvní pokuty a nákladů vynaložených v souvislosti s realizací prodeje proti družstvem již zaplacené části kupní ceny.

g) Náklady na vypracování znaleckého posudku spolu s daní z převodu nemovitostí uhradí městská část Praha 2. Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí družstvo.

Článek 5

Postoupení pohledávek

Společně s kupní smlouvou bude případně podepsána zvláštní smlouva, kterou budou na družstvo úplatně postoupeny všechny splatné pohledávky z titulu dlužného nájemného za byty a nebytové prostory a plateb za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, případně bezdůvodného obohacení, a to včetně příslušenství a nákladů soudních řízení vzniklých v souvislosti s vymáháním těchto pohledávek – vše k datu podpisu této smlouvy o postoupení pohledávek.

Článek 6

Závěr

a) Při samotném jednání o uzavření všech smluv, které souvisejí s prodejem nemovitostí, a jejich podmínkách, bude jednáno pouze s osobami oprávněnými za družstvo jednat či je zastupovat.

b) Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.

II. Postup při prodeji bytových jednotek

Článek 1

Předmět prodeje

a) Předmětem prodeje jsou pouze bytové jednotky užívané osobami oprávněnými žádat o odkup v domech svěřených městské části Praha 2, určených Zastupitelstvem městské části Praha 2 k prodeji v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku.

b) Neobsazené bytové jednotky budou prodány formou výběrových řízení nebo formou veřejné dražby podle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Zbývající neobsazené jednotky zůstanou dále ve vlastnictví hlavního města Prahy, ve správě městské části Prahy 2.

c) Nebytové jednotky zůstanou nadále ve vlastnictví městské části Praha 2 nebo budou prodány formou výběrových řízení, příp. formou veřejné dražby podle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. O výjimkách, tj. prodeji jednotlivým zájemcům, bude rozhodovat Zastupitelstvo městské části Praha 2.

d) Pro účel prodeje jednotlivých bytových jednotek je třeba splnit podmínku ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění. Podmínkou je zpracování „Prohlášení vlastníka budovy“, jež určuje prostorové části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu.

Článek 2

Kupní cena a platební podmínky

a) Nabídkovou cenou se dle části II. těchto pravidel rozumí cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku dle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, případně dále navýšená o částku dle písm. c) tohoto článku za možnost vybudování půdní vestavby. Cena bytové jednotky zahrnuje též cenu odpovídajícího podílu na společných prostorách a zastavěném, příp. i souvisejícím pozemku (jednotka, podíl na společných částech domu, podíl na zastavěném a příp. i souvisejícím pozemku, dále jen „nemovitost“).

b) Kupní cenou se dle části II. těchto pravidel rozumí nabídková cena upravená o slevy dle článku 2 písm. e) a f) těchto pravidel. Kupní cena bytové jednotky uživatelů bytů z titulu věcného břemene bude stanovena individuálně, vzhledem ke specifické povaze těchto případů.

c) Nabídková cena bytových jednotek v bytových domech se společnými částmi domu vhodnými k vybudování půdních vestaveb bude navýšena o cenu odpovídajícího podílu na těchto společných částech domu vhodných k budování.

d) Minimálně 20 % kupní ceny musí být uhrazeno do 90 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Zbývající část kupní ceny může být rozložena do pravidelných čtvrtletních splátek tak, aby zbývající část kupní ceny byla zaplacená nejpozději do 5 let od podpisu kupní smlouvy. Zaplacení minimálně 20 % kupní ceny je v takovémto případě podmínkou pro podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

e) Sleva ve výši 13% nabídkové ceny se poskytne v případě, že se kupující v kupní smlouvě zaváže zaplatit celou kupní cenu do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy a tuto povinnost řádně a včas splní. Zaplacení kupní ceny v plné výši je podmínkou pro podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

f) Z nabídkové ceny nemovitosti se dále poskytuje sleva ve výši:

3 % za každý rok omezení dispozičního práva. Kupující může v kupní smlouvě přijmout závazek, že během doby 1 až 10 let následující po vložení jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí jednotku neprodá, nedaruje, nesmění, nevloží do majetku jiné osoby ani žádným jiným způsobem nezciž. Délka tohoto omezení dispozice je na uvážení kupujícího. Tuto slevu je možné poskytnout nejdéle za dobu 10 let v maximální výši 30 %.

V případě, že kupující uplatní slevu dle přechodního odstavce, je městská část Praha 2 oprávněna podmínit poskytnutí této slevy zřízením předkupního práva k jednotce za cenu rovnající se kupní ceně, za kterou kupující jednotku od městské části Praha 2 nabyt. Délka trvání předkupního práva se v takovém případě bude rovnat délce trvání omezení dispozičního práva, ke které se kupující zaváže.

Tato sleva se neposkytuje v případě prodeje osobám oprávněným žádat o odkup, které uzavřely nájemní smlouvu na dobu určitou jednoho roku po 1. 1. 2011.

V případě odkupu bytové jednotky se poskytne sleva dle písm. e) a f) tohoto článku pouze v takové výši, aby kupní cena za 1 m² bytové jednotky činila nejméně 22.000,- Kč.

g) Znalec bude při vypracování znaleckého posudku, a tedy i při výpočtu ceny bytové jednotky, vycházet z údajů uvedených v evidenčním listu. K úpravám provedeným na náklady nájemce v případě, že městská část Praha 2 dala souhlas s úpravou a byly jí doloženy náklady na realizaci takové úpravy, bude přihlíženo a nároky nájemce z těchto úprav budou vypořádány v rámci kupní ceny bytové jednotky.

Článek 3

Nástroje zajištění smlouvy

a) V kupní smlouvě bude ve prospěch městské části Praha 2 sjednána pro případ prodlení s placením kupní ceny smluvní pokuta. Bude-li sjednáno postupné splácení kupní ceny ve smyslu části II. čl. 2 písm. d), činí smluvní pokuta 10.000,- Kč za prodlení s úhradou první splátky kupní ceny a také s úhradou kterékoliv následující čtvrtletní splátky kupní ceny, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti zaplatit splátku ve sjednané výši včas. Bude-li sjednáno splacení kupní ceny do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy ve smyslu části II. čl. 2 písm. e), činí smluvní pokuta 50.000,- Kč za prodlení s úhradou kupní ceny. Splatnost smluvní pokuty je vždy do 30 dnů od okamžiku, kdy bude smluvní pokuta uplatněna. Městská část Praha 2 si dále vyhrazuje právo v kupní smlouvě upravit způsob zániku nebo zrušení smlouvy pro případ nezaplacení kupní ceny kupujícím ve sjednaném termínu.

b) Bude-li sjednáno postupné splácení kupní ceny ve smyslu části II, článku 2 písm. d), vyhrazuje si Městská část Praha 2 právo zřídit do úplného splacení celé kupní ceny k prodávané nemovitosti zástavní právo a předkupní právo jako právo věcné.

c) Bude-li sjednáno postupné splácení kupní ceny ve smyslu části II, článku 2 písm. d), vyhrazuje si Městská část Praha 2 právo do úplného splacení celé kupní ceny omezit dispoziční právo kupujícího k prodávané nemovitosti. Městská část Praha 2 může po kupujícím zejména požadovat, že bez jejího předchozího souhlasu (i) nesmí převést prodávanou nemovitost a ani jinak ji zcižít, (ii) nesmí zřídit k prodávané nemovitosti věcné břemeno, předkupní právo, zástavní právo a ani ji jinak zatížit právem třetí osoby.

d) Bude-li sjednáno postupné splácení kupní ceny ve smyslu části II, článku 2 písm. d) a celá kupní cena nebude kupujícím zaplacená nejpozději do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy a zároveň v této

Ihůtě nebude kupujícím uhrazena i pŕípadn smluvní pokuta dle písm. a) tohoto článku a takě pŕípadn zkonn ůrok z prodlení, je městsk st Praha 2 oprávněna od těto smlouvy odstoupit s tím, ŷe je v tomto pŕípadě oprávněna poŷadovat po kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve vyi 10 % kupní ceny, kterou je městsk st Praha 2 oprávněna zapost proti pohledávce kupujícím na vrcen jíž zaplaceně sti kupní ceny.

e) Kupní smlouva bude obsahovat závazně prohlsen kupujícím, ŷe je ke dni podpisu kupní smlouvy osobou oprávněnou ŷadat o odkup pŕedmětněho bytu. Pokud se toto prohlsen kupujícím ukŷe být kdykoliv po podpisu kupní smlouvy nepravdivm, je městsk st Praha 2 oprávněna odstoupit od kupní smlouvy a poŷadovat od kupujícím zaplacen smluvní pokuty ve vyi 10 % kupní ceny, jakoŷ i ůhradu pŕíp. vzniklě ŷkody či jině ůjmy, kter by tím městskě sti Praha 2 vznikla. Městsk st Praha 2 je oprávněna zapost smluvní pokutu proti kupujícím jíž zaplaceně sti kupní ceny.

Článek 4

Pravidla prodeje bytových jednotek

a) Pŕi prodeji bytových jednotek se bude postupovat v souladu se zákone m. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platněm znění.

b) Městsk st Praha 2 zajist vymezen jednotlivých bytových jednotek v souladu s ustanovením  4 zákona . 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platněm znění a sepsání návrhu kupní smlouvy na pŕevod bytové jednotky spolu s pŕíslunmi podíly na společných stěch domu a pozemku a dalch smluv s tím souvisejích.

c) Osoby oprávněně ŷadat o odkup bytových jednotek v určených domech budou městskou st Praha 2 vyzvány k tomu, aby městskě sti pŕedloŷily písemnou nabídku na uzavŕen kupní smlouvy, jejmŷ pŕedmětem bude pŕíslun bytov jednotka, včetně pŕísluněho podílu na společných stěch domu a pozemku. Souast nabídky bude i prohlsen, ŷe osoba oprvněn ŷadat o odkup je učiněnou nabídkou vazna po dobu jednoho roku. Osoba oprvněn ŷadat o odkup ručí za správnost a aktuálnost osobních ůdaj uvedených v nabídce.

d) Městsk st Praha 2 bude nabídky na uzavŕen kupních smluv uiněně podle písm. c) akceptovat v pŕípadě, ŷe je učiní osoby oprávněně ŷadat o odkup byt uŷívajc minimálně 70 % podlahově plochy všech bytů osob oprávněných ŷadat o odkup v daněm domě. Podlahovou plochou se rozumí podlahov plocha uveden v prohlsen vlastníka.

e) Městsk st Praha 2 umoŷn ůcastnit se prodeje bytových jednotek i nájemníkům Stavebního bytového dŕuŷtva, budou-li s tím tito nájemníci i Stavebn bytově dŕuŷtvo souhlasit.

f) Náklady na vypracování znaleckého posudku spolu s dan z pŕevodu nemovitostí uhradí městsk st Praha 2. Sprvn poplatek za povolení vkladu vlastnického pŕva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Článek 5

Postoupen pohledávek

Pŕípadně pohledávky z titulu dluŷněho njemněho za byty a nebytově prostory a plateb za sluŷby spojeně s uŷívnm byt a nebytových prostor, pŕípadně bezdvodněho obohacen, budou řešeny pŕi prodeji jednotky, ke kterě se vŷ.

Článek 6

Zajištění správy domu

Správu domu bude až do případného zvolení nového správce vykonávat správce původní.

Článek 7

Společenství vlastníků jednotek

Městská část Praha 2 plní povinnosti uložené jí zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění, zejména je povinna uvědomit ostatní vlastníky bytových jednotek o vzniku společenství vlastníků jednotek, svolává první schůzi shromáždění společenství (ustanovení § 9 odst. 8 zákona), případně plní povinnosti dle ustanovení § 9 odst. 9 a § 10 odst. 2 uvedeného zákona.

Článek 8

Nástroje zajištění proti spekulaci s byty

a) Pro případ porušení závazku uvedeného v části II. článku 2 písm. f) bude ve smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši součtu poskytnuté slevy dle části II. článku 2 písm. f) těchto pravidel a 10 % nabídkové ceny nemovitosti.

b) V případech zvláštního zřetele hodných může v budoucnu městská část Praha 2 s kupujícím uzavřít zvláštní dohodu, ve které mu bude některá z dispozic uvedených v části II. článku 2 písm. f) umožněna, aniž by vůči němu byla uplatněna smluvní pokuta.

Článek 9

Závěr

a) Prohlášení vlastníka dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, nemá vliv na souhlas vlastníka s případnou výměnou bytu.

b) Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.

III. Použití výnosů

a) Výnosy z prodeje domů a bytových jednotek budou soustředěny na zvláštním účtu MČ Praha 2 a jejich využití podléhá schválení Zastupitelstvem městské části Praha 2. Tento finanční kapitál bude co nejefektivněji zhodnocován způsobem, který schválí Zastupitelstvo městské části Praha 2.

S ohledem na změny legislativy, ke kterým došlo s účinností od 1. 1. 2014 (zejména zákonem č. 89/2012 Sb, „nový“ občanský zákoník), je třeba všechna ustanovení těchto pravidel a pojmy v nich uvedené vykládat ve smyslu platných a účinných právních předpisů. Odkazují-li tato pravidla na právní předpis, který pozbyl účinnosti, použije se namísto takového právního předpisu ustanovení platného a účinného právního předpisu, kterým byl původní právní předpis nahrazen.

Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem městské části Praha 2. Jakékoli jejich úpravy, změny či doplňky podléhají rovněž schválení Zastupitelstvem městské části Praha 2; bez tohoto schválení jsou neplatné.

Tabulka nabídkové ceny

Odměna uchazeče	Cena za 1 bytovou jednotku či jinou nemovitost	Cena za 1 bytový dům	Předpokládaný počet bytových jednotek	Předpokládaný počet bytových domů	Cena celkem bez DPH	DPH	Cena celkem včetně DPH
Odměna za ocenění bytové jednotky nebo jiné nemovité věci soudním znalcem včetně vypracování znaleckého posudku	770,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	237	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	182 490,00 Kč	38 322,90 Kč	220 812,90 Kč
Odměna za ocenění bytového domu soudním znalcem včetně vypracování znaleckého posudku	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	7 700,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	8	61 600,00 Kč	12 936,00 Kč	74 536,00 Kč
Odměna za vypracování prohlášení vlastníka	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	7 770,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	15	116 550,00 Kč	24 475,50 Kč	141 025,50 Kč
Odměna za prodej bytové jednotky nebo jiné nemovité věci	770,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	237	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	182 490,00 Kč	38 322,90 Kč	220 812,90 Kč
Odměna za prodej bytového domu	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	777,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	8	6 216,00 Kč	1 305,36 Kč	7 521,36 Kč
Odměna za komplexní zajištění založení a následné činnosti SVJ	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	7 777,00 Kč	TATO POLOŽKA SE NEVYPLŇUJE	15	116 655,00 Kč	24 497,55 Kč	141 152,55 Kč
CENA CELKEM BEZ DPH (CENA, KTERÁ JE PŘEDMĚTEM HODNOCENÍ)							666 001,00 Kč

Příloha č. 5 Příloha č. 5