

Návrh
**na změnu Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly
schváleny k prodeji v souladu s prováděcím předpisem privatizace
domovního fondu svěřeného městské části Praha 10**

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 146 ze dne 22. 3. 2016

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha: č. 1 Navrhované znění Zásad
č. 2 Zápis KMN ze dne 29. 9. 2015, projednáno poř. č. 4/6

Předkládá:

Ing. Vladimír Novák,
1. zástupce starosty

Zpracovala:

Ivana Hubníková,
referent oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na změnu Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

změnu Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě m. č. Praha 10

- 1.1. Zajistit zapracování změny schválené dle bodu I. tohoto usnesení do Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Kontrolní termín: 30. 9. 2016

Předkladatel: Ing. Vladimír Novák, 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-025170/2016

Důvodová zpráva

Dosud platné Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (dále jen „Zásady“), byly přijaty usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 23/41/2014 ze dne 26. 5. 2014.

Na základě zkušeností s dosud realizovanými prodeji volných bytových jednotek formou elektronické aukce, předkládá odbor majetkoprávní návrh na změnu Zásad ve smyslu realizovat prodej nebytových jednotek dvojím způsobem:

VARIANTA A: \rightleftarrows **PRODEJ PRONAJATÝCH NJ** \rightleftarrows výběrové řízení formou obálkové metody (stávající realizace prodeje NJ)

VARIANTA B: \rightleftarrows **PRODEJ VOLNÝCH NJ** \rightleftarrows výběrové řízení formou elektronické aukce.

Tedy pronajaté nebytové jednotky by byly nadále prodávány ve výběrovém řízení formou obálkové metody a nově by byly volné nebytové jednotky zařazeny do výběrového řízení formou elektronické aukce.

S realizací elektronických aukcí má m. č. Praha 10 dobré zkušenosti s kladnými výsledky, které lze doložit zejména na prodeji volných bytových jednotek.

*V rámci prodeje volných bytových jednotek formou elektronických aukcí v roce 2013 a 2014 činil celkový příjem vzešlý z těchto výběrových řízení **celkem 389 974 271 Kč**, což činí – oproti odhadním cenám volných bytových jednotek o souhrnné výši 290 987 918 Kč – **navýšení příjmu m. č. Praha 10 o celkem 98 986 353 Kč.***

*V roce 2015 bylo zatím vyhlášeno 7 vln výběrových řízení, kde celkový příjem vzešlý z těchto výběrových řízení činil celkem **202 982 760 Kč**, což činí – oproti odhadním cenám volných bytových jednotek o souhrnné výši 114 742 644 Kč – **navýšení příjmu m. č. Praha 10 o celkem 88 240 116 Kč.***

Změny Zásad dle návrhu OMP jsou označeny v Příloze č. 1 červeně, modře je označen text, který navrhujeme vypustit či změnit.

Komise doporučuje v předložených Zásadách tyto úpravy:

- ve všech bodech kde je uvedeno „komise“ rozšířit toto označení na „věcně příslušná komise“

- v bodě 3.4 vypustit označení „VARIANTA A“

- v bodě 3.5 vypustit označení „VARIANTA B“

KMN takto upravené Zásady doporučuje schválit v RMČ a ZMČ.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1 (pí.PhDr. O.Richterová)

Předmětný materiál RMČ odsouhlasila usnesením č. 146 ze dne 22. 3. 2016 k předložení ZMČ.

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1.1 Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (dále jen „Zásady“), stanoví podmínky a postup při prodeji Nebytových jednotek svěřených do správy MČ, včetně podmínek smluvních vztahů.

1.2 Tyto Zásady se vztahují na prodej nebytových jednotek, o kterém za podmínek těmito Zásadami stanovených rozhodne ZMČ.

1.3 Tyto Zásady vycházejí zejména ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, Statutu hl. m. Prahy a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

ZKRATKY A POJMY

Zkratky

KMN	komise majetková a nebytových prostor
MČ	městská část Praha 10
OMP	odbor majetkoprávní ÚMČ Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
SV	Společenství vlastníků (dříve společenství vlastníků jednotek)
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10

Pojmy

cenová nabídka	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky
den doručení	den, kdy dojde ke skutečnému převzetí zásilky adresátem, za den doručení je pro účely těchto Zásad též považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítl písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme

Dům	dům, ve kterém se nachází Nebytová jednotka; v případech, kdy Dům a Zastavěný pozemek mají stejného vlastníka/vlastníky je Dům součástí Zastavěného pozemku a jedná se o jednu věc v právním smyslu
kupující	vítězný uchazeč (právnícká nebo fyzická osoba) v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky nebo Oprávněný nájemce Nebytové jednotky
minimální cena Nebytové jednotky	cena stanovená znaleckým posudkem zajištěným MČ pro danou nebytovou jednotku
Jednotka (příp. „nebytová jednotka“)	Nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a který je prohlášením vlastníka vymezen jako jednotka
Oprávněný nájemce	právnícká nebo fyzická osoba, která má v nájmu Nebytovou jednotku, nebyla mu dána výpověď z nájmu Nebytové jednotky a není proti ní veden soudní spor o vyklizení Nebytové jednotky nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ
pozemek funkčně související s Domem	pozemek, který s domem, který byl schválen k prodeji Předpisem, a v němž se nachází Nebytová jednotka, funkčně souvisí zejména tím, že je užíván převážně nájemci předmětného Domu, resp. vlastníky bytových jednotek, jimiž je Dům tvořen, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání Domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví Domu nemá pro MČ význam, a který je specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje předmětného Domu; za pozemek funkčně související s Domem se v ustanoveních těchto Zásad považuje též takový spoluvlastnický podíl na pozemku, který naplňuje výše uvedená kritéria
prodávající	MČ
Předpis	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
úředník	úředník městské části Praha 10 zařazený do Úřadu městské části Praha 10 podílející se na výkonu správních činností
Smlouva	smlouva o převodu vlastnictví Nebytové jednotky, kterou bude převedeno vlastnictví k Nebytové jednotce na Oprávněného nájemce nebo na Vítězného uchazeče.
Vítězný uchazeč	uchazeč výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky, jehož nabídka bude RMČ v souladu s těmito Zásadami schválena jako nejvhodnější
zaměstnanec	zaměstnanec městské části Praha 10 zařazený do Úřadu městské části Praha 10
Zásady	Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)

Zastavěný pozemek pozemek zastavěný Domem, který byl schválen k prodeji Předpisem, a v němž se nachází Nebytová jednotka, specifikovaný rozhodnutím ZMČ o záměru prodeje předmětného Domu

3 PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK FORMOU VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

3.1 Předmět prodeje

3.1.1 Předmětem prodeje je Nebytová jednotka včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech Domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, včetně stejného podílu na Zastavěném pozemku (pokud je Dům součástí Zastavěného pozemku myslí se spoluvlastnickým podílem na společných částech Domu spoluvlastnický podíl na Zastavěném pozemku) a pozemku funkčně souvisejícím, náleží-li k Nebytové jednotce (dále souhrnně též jen "jednotka" popř. "Nebytová jednotka").

3.2 Postup před vyhlášením výběrového řízení

3.2.1 ZMČ schválí u vybraných domů záměr prodeje jednotek.

3.2.2 V případě, že Nebytová jednotka je pronajata, bude Oprávněný nájemce o záměru prodeje Nebytové jednotky, o postupu a podmínkách jejího prodeje a o výši minimální ceny písemně informován. Písemná informace se považuje za doručenou (uskutečněnou) dnem doručení.

3.3 Výběrové řízení na prodej Nebytové jednotky

3.3.1 Prodej bude realizován na základě výsledků výběrového řízení.

3.3.2 Výběrové řízení vyhláší RMČ na základě schváleného záměru ve smyslu bodu 3.2.1 Zásad. Podmínky výběrového řízení schvaluje RMČ. V odůvodněných případech může RMČ rozhodnout o omezení způsobu využití příslušné nebytové jednotky po jejím prodeji k přesně vymezenému účelu, případně o zachování stávajícího účelu využití po dobu 10 let se sankcí odstoupení od smlouvy. Součástí podmínek je vždy požadavek na uchazeče, aby doložil schopnost uhradit nabídnutou kupní cenu a složil soutěžní jistotu ve výši 10% odhadní ceny Nebytové jednotky. Podmínky pro použití soutěžní jistoty a její případné propadnutí stanoví podmínky výběrového řízení. Součástí podmínek dále vždy je upozornění uchazečů, že nebytová jednotka je užívána oprávněným nájemcem a že před prodejem nebytové jednotky vítěznému uchazeči bude za podmínek těmito Zásadami stanovených nabídnut prodej nebytové jednotky oprávněnému nájemci.

3.3.3 Cena nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než cena stanovená ve Výběrovém řízení schváleném RMČ. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou nebude přihlédnuto. Tím není dotčeno ustanovení Zásad uvedené v bodu 3.3.9.

3.3.4 Hodnocení podaných nabídek provádí věcně příslušná komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Věcně příslušná Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.

3.3.5 RMČ schvaluje výběr nejvhodnější nabídky.

3.3.6 V případě, že v rámci výběrového řízení není podána žádná nabídka na prodej Nebytové jednotky, je vypsáno opakované výběrové řízení.

3.3.7 V případě, že dojde k vyhlášení minimálně tří výběrových řízení na odkup Nebytových jednotek, v rámci kterých není na jednotlivé Nebytové jednotky přijata jediná přihláška, může být odkup nabídnut Oprávněnému nájemci (pokud je jednotka pronajata), a to za minimální cenu.

3.3.8 Pokud Oprávněný nájemce nabídku neakceptuje, nebo jednotka není pronajata, je nabídka dle bodu 3.3.7 učiněna SV.

3.3.9 V odůvodněných případech, zejména s ohledem na špatný technický stav nebo umístění Nebytové jednotky může ZMČ rozhodnout, že minimální cena Nebytové jednotky v rámci výběrového řízení nebude stanovena. O tom, že minimální cena Nebytové jednotky v rámci výběrového řízení nebude stanovena, může rozhodnout RMČ rovněž v případě opakovaného výběrového řízení na prodej nebytové jednotky ve smyslu ustanovení bodu 3.3.6 těchto Zásad.

3.4 Další postup při Prodej pronajaté Nebytové jednotky formou výběrového řízení (obálková metoda)

3.4.1 Nebytová jednotka je pronajata

- po **schválení doporučení** nejvhodnější nabídky **RMČ komisí** dle bodu **5.3.5 3.3.4.** Zásad je Oprávněný nájemce Nebytové jednotky informován o výsledcích výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky a o výši cenové nabídky Vítězného uchazeče;
- zároveň s informací ve smyslu bodu 3.4.1 Zásad je Oprávněnému nájemci MČ zaslána Nabídka s možností dorovnat nejvyšší nabídku Vítězného uchazeče; součástí Nabídky k převodu jednotky je formulář Akceptace nabídky a text Smlouvy; lhůta pro přijetí Nabídky je 30 dní od dne jejího doručení;
- v případě, že Oprávněný nájemce Nebytové jednotky předloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 3.4.1 těchto Zásad Akceptaci nabídky na převod Nebytové jednotky do vlastnictví, jež mu byla zaslána MČ a jejímž předmětem je koupě Nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky Vítězného uchazeče, ke které je přiložen text Smlouvy opatřený podpisem Oprávněného nájemce a ve které je uvedeno, že Oprávněný nájemce souhlasí s přiloženým textem Smlouvy a která je opatřena úředně ověřeným podpisem Oprávněného nájemce, je RMČ a následně ZMČ předložen ke schválení prodej Nebytové jednotky Oprávněnému nájemci Nebytové jednotky;
- v případě, že Oprávněný nájemce Nebytové jednotky nepředloží MČ ve lhůtě stanovené v bodě 3.4.1 těchto Zásad řádně podepsanou Akceptaci nabídky na převod Nebytové jednotky do vlastnictví, která bude splňovat podmínky podle bodu

3.4.1 těchto Zásad, bude ZMČ předložen ke schválení prodej Nebytové jednotky Vítěznému uchazeči v rámci výběrového řízení na prodej Nebytové jednotky.

3.5 Prodej volné Nebytové jednotky formou výběrového řízení (elektronická aukce)

3.5.1 Nebytová jednotka je volná

- ZMČ schválí záměr prodeje volných nebytových jednotek.
- Vyhlášení výběrového řízení formou elektronické aukce na prodej volných nebytových jednotek je v kompetenci RMČ na základě schváleného záměru ve smyslu bodu 3.2.1 Zásad.
- Hodnocení podaných nabídek provádí věcně příslušná komise jmenovaná za tím účelem RMČ, která současně zařadí účastníky, kteří splní podmínky výběrového řízení, do druhého kola, tedy elektronické aukce.
- Výběr nejvhodnějších nabídek následně schválí Rada a poté bude návrh na prodej konkrétních volných nebytových jednotek vítězným uchazečům předložen ZMČ.

3.7 Zvláštní smluvní ujednání

3.7.1 V případě prodeje Nebytové jednotky Oprávněnému nájemci, který provedl na své náklady stavební úpravy odsouhlasené MČ, je ve Smlouvě výslovně ujednáno, že uzavřením Smlouvy jsou vyrovnány veškeré nároky Oprávněného nájemce vůči MČ jako pronajímateli z nájmu Nebytové jednotky, zejména pak z úprav a oprav Nebytové jednotky, a to i když bylo před uzavřením Smlouvy sjednáno něco jiného, a že Oprávněný nájemce nemá vůči MČ jakékoli nároky vyplývající z nájmu Nebytové jednotky a z provedených úprav či oprav Nebytové jednotky.

3.7.2 V případě prodeje Nebytové jednotky zatížené nájemním právem Oprávněného nájemce je ve Smlouvě s Vítězným uchazečem výslovně ujednáno, že vstupuje do všech práv a povinností MČ vyplývajících z nájmu Nebytové jednotky, zejména pak do všech povinností k úhradě nákladů na opravy či úpravy Nebytové jednotky provedené nájemcem či do povinností k úhradě náhrady za zhodnocení Nebytové jednotky provedené nájemcem.

3.7.3 Nebytové jednotky užívané na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě se stanou předmětem prodeje dle těchto Zásad až v okamžiku splnění všech povinností vyplývajících z příslušné smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a smlouvy o provedení stavebních úprav. Jejich případný prodej proběhne podle Zásad.

3.7.4 Výběrová řízení na odkup Nebytových jednotek jsou zveřejňována na Úřední desce ÚMČ, v novinách P10, v denním tisku a na realitních serverech.



ZÁPIS č. 9/2015

KMN – komise majetková a nebytových prostor
jednání komise KMN konané dne 29.9.2015
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně KMN
PhDr. Olga Richterová, Mgr. Tereza Hauffenová, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a pan Lukáš Rázl - členové komise KMN

Omluvili se: Mgr. Bohumil Zoufalík a Ing. Michal Narovec

Hosté: Ing. Helena Nováková a JUDr. Olga Doudová

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 8/2015 ze dne 31.8.2015
3. Schválení programu
4. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti vlastníka a prodeje nemovitého majetku
5. Projednání předložených materiálů oddělení nájemních vztahů a pohledávek
6. Různé
7. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání KMN zahájila a vedla od 17:00 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 5 členů. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

Poř. č. 4/6

Návrh na změnu Zásad pro prodej nebytových jednotek domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Komise doporučuje v předložených Zásadách tyto úpravy:

- *ve všech bodech kde je uvedeno „komise“ rozšířit toto označení na „věcně příslušná komise“*
- *v bodě 3.4 vypustit označení „VARIANTA A“*
- *v bodě 3.5 vypustit označení „VARIANTA B“*

KMN takto upravené Zásady doporučuje schválit v RMČ a ZMČ.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1 (pí.PhDr. O.Richterová)

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE V PŘEDLOŽENÝCH ZÁSADÁCH TYTO ÚPRAVY:**

- **VE VŠECH BODECH KDE JE UVEDENO „KOMISE“ ROZŠÍŘIT TOTO OZNAČENÍ NA „VĚCNĚ PŘÍSLUŠNÁ KOMISE“**
- **V BODĚ 3.4 VYPUSTIT OZNAČENÍ „VARIANTA A“**
- **V BODĚ 3.5 VYPUSTIT OZNAČENÍ „VARIANTA B“**

KMN TAKTO UPRAVENÉ ZÁSADY DOPORUČUJE SCHVÁLIT V RMČ A ZMČ.

- **poznámka PhDr. Olga Richterová – zdržela jsem se, protože si myslím, že výhodnější pro úřad by bylo, kdyby se formou elektronické aukce prodávaly nebytové jednotky volně i pronajaté.**

6. Různé

- PhDr. O. Richterová znovu zažádala o informace ohledně budovy OC Cíl na příštím jednání KMN a upozorňuje, že o toto žádá již ¼ roku.
- PhDr. O. Richterová poděkovala za příslib, že jí bude zaslán seznam NP, který je přílohou Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10.
- Pan L.Rázl také požádal o zaslání tohoto seznamu.

7. Závěr

- JUDr. M. Lukovičová informovala přítomné členy KMN, že ve středu **7. října od 18hod**, bude 6. mimořádné společné jednání KMN a FiV ohledně projednávání zakázky IT a poprosila členy KMN o účast.
- JUDr. M. Lukovičová požádala členy KMN, aby se zúčastnili mimořádného jednání KMN, které je naplánováno na **14. října 2015** a na programu bude jediný bod – Výběrové řízení na pronájem NP v BD Malešice. Komise se dohodla, že nejlepším časem pro toto jednání bude **18hod**. Svoji účast na tomto jednání potvrdili: JUDr. Magdaléna Lukovičová, PhDr. Olga Richterová, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a pan Lukáš Rázl
- JUDr. M. Lukovičová informovala přítomné členy KMN o termínu jednání říjnové KMN, které stanovila na **26. října od 17hod** a poprosila přítomné členy KMN o účast.
- JUDr. M. Lukovičová poděkovala všem přítomným a jednání KMN ukončila v 19:20hod.

Zapsal dne 30.9.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválila: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně komise majetkové a nebytových prostor.

