



**Městská část Praha 6
Zastupitelstvo městské části
Usnesení
ze dne 07. 11. 2003**

č. 154 / 03

Dokončení prodeje bytového fondu m.č. Praha 6

Zastupitelstvo městské části

I. Bere na vědomí

- předloženou důvodovou zprávu včetně jejích příloh
- usnesení Rady m.č. Praha 6 č. 867/03 ze dne 22.10.2003

II. Schvaluje

- A. Prodej bytů, vymezených prohlášením vlastníka podle § 4 zák. č. 72/94 Sb. v platném znění, v domech, svěřených z majetku hl.m. Prahy městské části Praha 6 a označených v seznamu, který je přílohou č.1 tohoto usnesení, ve sloupci "doporučení prodeje" písm. "A". Tento prodej bude uskutečněn oprávněným nájemcům těchto bytů, kteří splňují podmínky uvedené v příloze č. 2. Přílohy č. 1, 2 a 3 jsou nedílnou součástí tohoto usnesení.
- B. Prováděcí předpis prodeje bytů včetně platebních podmínek, uvedených v příloze č. 2, která je nedílnou součástí tohoto usnesení
- C. Ceny jednotlivých bytů jako nejvýše přípustné, uvedené v příloze č. 3, která je nedílnou součástí tohoto usnesení s tím, že režim těchto cen se řídí Prováděcím předpisem.
- D. Způsob stanovení pořadí rozesílání nabídek jednotlivým oprávněným nájemcům bytů podle přílohy č. 2 tohoto usnesení.

III. Ukládá

1. zástupkyni starosty - Ing. Marii Kousalíkové

zajistit postupný prodej bytů v domech, uvedených v čl. II odst. A tohoto usnesení, jejich oprávněným nájemcům, kteří splňují podmínky, uvedené v příloze č. 2 tohoto usnesení, v pořadí stanoveném podle přílohy č. 2 tohoto usnesení

Termín: 31.12.2006

2. zástupkyni starosty - Ing. Marii Kousalíkové

předložit střednědobý plán rekonstrukce, oprav a údržby bytových domů v majetku m.č. Praha 6 se zapojením finančních prostředků získaných prodejem bytového fondu

Termín: 30.06.2004

3. Starostovi MČ Praha 6 - Mgr. Tomáši Chalupovi

předložit střednědobý plán rozvoje m.č. Praha 6 se zapojením finančních zdrojů získaných prodejem bytového fondu

Termín: 31.12.2004

Předkladatel : Rada městské části Praha 6

Zpracovatel : Odbor správy obecního majetku ÚMČ

**starosta
Městské části Praha 6**

**místostarosta
Městské části Praha 6**

Usnesení bylo přijato poměrem hlasů : +35 -6 z1

**Prováděcí předpis k prodeji bytů,
schváleném usnesením Zastupitelstva m.č. Praha 6 č.**

(dále jen Předpis)

1. Právní vymezení

- 1.1. Prodeje, které tento Předpis provádí, se řídí příslušnými ustanoveními Zákona č.131/2000 Sb., ve znění p.p., o Hlavním městě Praze, Zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, Statutem hl.m. daným vyhláškou Hl.m. Prahy č. 55 z 21.12.2000, jakož i ostatními zákony podle platného právního řádu České republiky.
- 1.1. Při koncipování usnesení Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 154/03 a tohoto Předpisu se Zastupitelstvo řídilo čl. 1. Ústavního zákona č.2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod, zaručujícího rovný přístup všem občanům.

2. Předmět prodeje

- 2.1. Předmětem prodeje je byt jako jednotka vymezená prohlášením vlastníka podle § 4 zák.č. 72/1994 Sb., ve znění p.p. tj. včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a stejný podíl na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích (např. dvory, oplocené zahrady apod.) ve vlastnictví Hlavního města Praha, svěřeno Městské části Praha 6.
- 2.2. Prodeje schválené předchozími usneseními Zastupitelstva nejsou tímto usnesením nijak dotčeny a zůstávají i nadále v platnosti. Ustanovení tohoto bodu se vztahuje i na takové prodeje, o kterých bylo již rozhodnutím Zastupitelstva Městské části Praha 6 rozhodnuto, k plnému převodu vlastnictví však dosud z hlediska práva nedošlo.

3. Účastníci prodeje

- 3.1. Prodávajícím je Městská část Praha 6 jako pověřený vlastník.
- 3.2. Potencionálním kupujícím, dále účastníkem prodeje, je oprávněný nájemce bytu. Tím se rozumí nájemce, který užívá byt na základě platné nájemní smlouvy nebo jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (tzv. dekretu na byt).

Pokud jsou nájemci manželé, i když je nájemní smlouva vystavena pouze na jednoho z manželů, jsou účastníky prodeje oba manželé a kupují byt vždy do společného jmění manželů, nedoloží-li notářským zápisem, ze kterého jasně vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétního bytu je zúženo pouze na jednoho z nich. Pokud je k bytu uzavřena nájemní smlouva s právem společného nájmu více nájemcům, jsou účastníky prodeje všichni nájemci a budou nabývat byt do ideálního spoluvlastnictví rovným dílem.

3.3. Z prodeje jsou vyloučeni tito nájemci:

- 3.3.1. právnické osoby

- 3.3.2. devizoví cizozemci
- 3.3.3. nájemci, kteří získali nájem bytu rozhodnutím Rady městské části Praha 6 (nebo dříve rozhodnutím Obvodní rady městské části Praha 6 nebo na základě doporučení odborných komisí Rady městské části Praha 6) jako žadatelé o byt ze sociálních důvodů
- 3.3.4. nájemci, vůči nimž má Městská část Praha 6 jako pronajímatel pohledávku plynoucí z užívání bytu, tj. dlužníci
- 3.3.5. nájemci, s nimiž vede městská část Praha 6 soudní spor ve věci zrušení nájmu bytu.
- 3.4. Osoby uvedené v bodě 3.3.4. Předpisu budou zařazeny mezi účastníky prodeje podle bodu 3.2. v okamžiku, kdy bezezbytku vyrovnají výše uvedenou pohledávku.
- 3.5. Osoby uvedené v bodě 3.3.5. Předpisu budou zařazeny mezi účastníky prodeje podle bodu 3.2. Předpisu v případě, pokud bude platnost nájemní smlouvy potvrzena pravomocným rozhodnutím soudu.
- 3.6. Účastníky prodeje se stávají ti oprávnění nájemci, jejichž nájemní vztah vznikl po nabytí účinnosti tohoto Předpisu v případě, že se na ně nevztahuje některé z ustanovení tohoto Předpisu, které by je ze skupiny účastníků prodeje vylučovalo (zejména bod 3.3. Předpisu)

4. Organizátor prodeje

- 4.1. Městská část Praha 6 pověří organizací a zajištěním prací potřebných pro zpracování prohlášení vlastníka včetně souvisejících úkonů, nabídek a jejich rozesílání, komunikací s nájemci bytů a ostatními technickými a administrativními úkony, potřebnými k zajištění prodeje bytů a.s. SNEO.
- 4.2. Zakladatelem a jediným vlastníkem této společnosti je Městská část Praha 6.
- 4.3. SNEO a.s. bude prodeje zajišťovat na základě smlouvy, uzavřené s Městskou částí Praha 6, jménem a na účet Městské části Praha 6 a dle jejích pokynů. Prodávajícím zůstává Městská část Praha 6.
- 4.4. Jediným subjektem, který může jakkoliv změnit pravidla prodeje je Zastupitelstvo městské části Praha 6.
- 4.5. Tajemník Úřadu městské části pověří konkrétního pracovníka úřadu koordinací činností spojených s prodejem bytových jednotek, tento pracovník bude k dispozici účastníkům prodeje k řešení a rozhodování sporných otázek přesahujících oprávnění a.s. SNEO vyplývajících z příslušných smluv.
- 4.6. Pro zajištění aktuální komunikace s účastníky prodeje bude zřízena bezplatná telefonní linka.

5. Postup prodeje

- 5.1. Všichni účastníci prodeje (3.2. až 3.6. Předpisu) obdrží předběžnou informaci týkající se schváleného prodeje a možnosti získání dalších podrobných informací. Součástí informace bude i výzva k zasílání předběžných, nezávazných žádostí o odkoupení bytu. Čas doručení těchto předběžných žádostí od většiny nájemců bytů v domě bude rozhodující pro stanovení pořadí zpracování prohlášení vlastníka (viz níže).

- 5.2. Na základě schválených pravidel (bod 9 tohoto Předpisu, viz níže) bude do 31. ledna 2004 usnesením Rady Městské části Praha 6 stanoveno závazné pořadí jednotlivých účastníků prodeje v procesu prodeje, toto pořadí sestaví na základě schválených pravidel Komise majetkové politiky Rady městské části Praha 6.
- 5.3. Pověřená organizace zajistí postupné zpracování prohlášení vlastníka podle schváleného pořadí stanoveného podle bodu 9. Předpisu.
- 5.4. Prohlášení vlastníka bude zpracováváno ve skupinách, po zhruba 250 bytových jednotkách, a ihned po jejich zpracování bude postupováno Katastrálnímu úřadu Praha – město.
- 5.5. Po tomto zpracování prohlášení vlastníka zajistí organizátor prodeje zpracování kvalifikovaných nabídek na odkoupení bytu. Kvalifikovanou nabídkou se rozumí návrh kupní smlouvy.
- 5.6. Tyto kvalifikované nabídky rozešle do vlastních rukou nebo jiným prokazatelným způsobem zajistí jejich doručení účastníkům prodeje (3.2. až 3.6. Předpisu)
- 5.7. V případě, že nabídka nebude doručena, bude po uplynutí 1 měsíce zaslána znovu spolu s upozorněním obyčejným dopisem na její zaslání, případně podniknuty jiné účinné kroky k jejímu prokazatelnému doručení.
- 5.8. Prokazatelným převzetím nabídky počíná běh lhůty pro přijetí nebo odmítnutí nabídky. Délka této lhůty je 6 měsíců a začíná běžet den následující po dni prokazatelného doručení nabídky.
- 5.9. Přijetím nabídky se rozumí písemné oznámení o přijetí nabídky organizátorovi prodeje nebo přímo zaslání podepsaného návrhu smlouvy.
- 5.10. Na základě sdělení účastníka prodeje, že nabídku přijímá, mu bude předložen k podpisu v potřebném počtu vyhotovení -návrh kupní smlouvy, který kupující s ověřeným podpisem na jednom vyhotovení podepíše.
- 5.11. V případě, že účastník prodeje nabídku nepřijme, bude postupováno podle bodu 7. tohoto Předpisu.

6. Další postup po uzavření kupní smlouvy

- 6.1. Kupní smlouva bude předložena orgánům Hlavního města Praha k povinnému potvrzení souladu náležitostí, předkládaných se smlouvou jako přílohy k návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.
- 6.2. Po obdržení souhlasného stanoviska ~~tomto potvrzen~~ Hlavního města Praha bude kupující vyzván k zaplacení kupní ceny (ustanovení o platebních podmínkách viz bod 12. Předpisu)
- 6.3. Budoucí kupující má povinnost zaplatit kupní cenu ve lhůtě 4 měsíců. Tato lhůta počíná běžet den následující po prokazatelném obdržení výzvy podle bodu 6.2. Předpisu.
- 6.4. Vzápětí po zaplacení kupní ceny podá organizátor prodeje návrh na vklad práv do katastru nemovitostí.
- 6.5. Po obdržení smlouvy s vyznačeným provedením vkladu práv do katastru nemovitostí zajistí prodávající neprodlené vydání pokynu správci nemovitosti k protokolárnímu předání bytu.

11.2.9. **Zastavěné pozemky** jsou hodnoceny na základě tržní hodnoty majetku na pozemku postaveném a to obvyklou jednotnou sazbou ve výši 15% z ceny bytu.

~~11.2.~~11.3. Cena schválená usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 154/03 ze dne 7. listopadu 2003 v sobě zahrnuje všechny položky uvedené v bodě 11.1. Předpisu a jako taková je závaznou, nejvýše přípustnou cenou pro tzv. 2. nabídku (bod 7.3. Předpisu)

~~11.3.~~11.4. Cena tzv. 1. nabídky (bod 5.6. Předpisu) vychází z ceny tzv. 2. nabídky a vztahuje se na ni motivační sleva ve výši 20 % na každý jednotlivý byt.

11.5. Další 5 % motivační sleva z cena tzv. 1. nabídky se vztahuje na všechny takové prodeje bytových jednotek, pokud v domě, kde se tyto bytové jednotky nacházejí, všichni účastníci prodeje (bod 3.2. až 3.6. Předpisu) nabídku v postupu podle bodu 5. Předpisu přijmou a stanu se právoplatnými vlastníky dané bytové jednotky podle bodu 6. předpisu.

12. Platební podmínky

12.1. Cena bytu je splatná do 4 kalendářních měsíců ode dne obdržení výzvy k zaplacení podle bodu 6.2. Předpisu.

12.2. Aby bylo splnění této podmínky umožněno všem účastníkům prodeje, bude nabídka doplněna individuálně konstruovanými nabídkami finančních produktů ze strany finančních institucí. Základními parametry jsou: hypoteční úvěry s dobou splatnosti až 30 let, jištěné vlastním bytem, tedy převoditelné s vlastnictvím bytu.

~~12.3.~~12.3. Způsob podle bodu 12.2. Předpisu bude nabízen jako alternativní model, jeho přijetí je odvislé jen od vůle účastníka prodeje.

Důvodová zpráva:

Rada městské části Praha 6 se ve svém programovém prohlášení přihlásila k myšlence převodu převážné části bytového fondu, který dosud zůstává v majetku hl.m. Prahy, svěřen městské části Praha 6, do soukromých rukou. S tím byla zároveň deklarována myšlenka, že tyto majetkové převody musí být založeny na rovnosti práv jak kupujícího, tj. převážně nájemníků bytů v domech, které jsou prodávány, tak prodávajícího, tj. městské části Praha 6. Tato rovnost práv znamená i rovnost ve stanovení ceny vlastníkem, tedy ceny, která bude obsahovat jak prvky cen tržních, tak bude přihlížet ke skutečnosti, že jsou prodávány byty pronajaté, na které se vztahuje vysoká ochrana nájemníků podle občanského zákoníku.

Rada m.č. Praha 6 tím jednak podporuje myšlenku co nejefektivnější správy bytového fondu s přihlédnutím k oprávněným zájmům jeho uživatelů, jednak vychází vstříc dlouhodobému zájmu většiny nájemců obecních bytů o koupi bytů do svého vlastnictví. Proto také je předkládán návrh na prodej jednotlivých bytů, vymezených podle zákona č. 72/94 Sb., protože v případě prodeje celých domů právníkům osobám, založených nájemci bytů, stejně dochází v nejbližším možném čase k převodu bytů do vlastnictví členům těchto právnických osob.

1. Výběr bytů k prodeji.

1.1. Rozdělení domů. V Komisi majetkové politiky při RMČ Praha 6 a v Radě m.č. Praha 6 byl projednán návrh na rozdělení obytných domů, svěřených městské části Praha 6, na domy, v nichž budou byty prodávány jejich nájemcům (převážná část) a na domy, které si městská část ponechá. Tato malá část byla vybírána podle klíče, uvedeného v příloze č. 4. Tam je též uvedeno zdůvodnění návrhu na ponechání některých objektů v majetku m.č. Praha 6.

Takto vybrané domy jsou jednak domy na nejvýznamnějších obchodních třídách (Bělohorská, Dejvická, Vítězná nám.), dále domy s malými byty (např. ul. Jílkova, Nad Kajetánkou, část domů ve starší části ulice Patočkova), architektonicky ucelený blok domů v ul. Rooseveltově. Dále byl k ponechání v majetku HMP-m.č. Praha 6 navržen dvojdom Na okraji 72, 74/132, 133, u kterého byla provedena v r. 2001 úplná rekonstrukce včetně statického zajištění s celkovými náklady ve výši přes 17 mil. Kč.

V seznamu domů uvedené návrhy prodeje bytů v domech, k nimž probíhá soudní řízení ke vzneseným nárokům na jejich vydání podle restitučních předpisů (ozn. v seznamu "R", se rozumí schválením prodeje v případě, že nárok na vydání bude zamítnut. Dále jsou v seznamu uvedeny dva domy, sousedící s dnešním tržištěm na Vítězném nám., označené "D". Tam je navrhováno odložení prodeje do doby po vydání stavebního povolení na výstavbu polyfunkční budovy v severovýchodním sektoru Vítězného náměstí dnešní tržiště).

1.2. Určení nájemců, kteří obdrží nabídky na odkoupení bytu.

Příjemci návrhu na odkoupení obecního bytu jsou všichni jejich oprávnění nájemci, s výjimkou právnických osob, devizových cizozemců a nájemců, jimž byl byt pronajat ze sociálních důvodů. Prodej takto pronajatých bytů by se míjel s účelem jejich pronájmu. Dále nebude nabídka učiněna dlužníkům městské části, pokud svůj dluh i s příslušenstvím neuhradí, ani nájemcům, s nimiž vede městská část Praha 6 soudní spor o uznání neplatnosti nájemní smlouvy.

2.1. Metodiku oceňování jednotlivých bytů zpracoval znalecký ústav YBN Consult, s.r.o. Základem je výnosová metoda oceňování ve smyslu platné vyhlášky MF ČR, upravená řadou koeficientů, zohledňujících jak technické charakteristiky konkrétních nemovitostí, tak v řadě kritérií jejich lokalitu a kvalitu životního prostředí v širším slova smyslu. Tato metodika

oceňování je přílohou č. 5.

Za použití této metodiky byly vypočteny podle údajů správců ceny jednotlivých bytů, uvedené v příloze č. 3.

2.2. Porovnání cen stanovených s cenami, za které byly domy či byty prodávány v minulosti, je velice zavádějící. např. při průměrné ceně prodávaného bytu v r. 1994 (kdy byly prodeje bytů svěřených městské části Praha 6 zahájeny) 130.000,- Kč byla v té době průměrná mzda zhruba čtvrtinová proti průměrné mzdě dnešní. Ještě výrazněji by toto srovnání dopadlo při porovnání ceny s měsíčními nájemnými - byt i značně zkreslenými přetrvávající regulací. Nájemné vzrostlo od r. 1995 více než 6 x, přestože za poslední dva roky stagnuje.

3. Postup prodeje.

3.1. Prodej takového množství bytů je technicky značně náročný. Jednotlivé nutné kroky jsou pro informaci popsány v příloze č. 6, a lze je shrnout takto:

a) zjištění oprávněných nájemců, kteří splňují podmínky pro zaslání nabídky
b) zjištění předběžného zájmu nájemců o koupi bytu. Tento včas projevený zájem bude jedním ze dvou základních kritérií pro stanovení pořadí prodeje, jak je uvedeno dále. Všichni z hlediska prodeje relevantní nájemci bytů obdrží informaci pro nájemce bytů zároveň s formulářem pro zaslání předběžné žádosti.

c) nabídka prodeje oprávněným nájemníkům

d) nájemce má šest měsíců na zvážení, zda nabídku přijme, či nikoli

e) roční lhůta "tzv. ochranná" během které je garantována nezměnitelnost vlastnictví

f) nová nabídka k odkoupení nemovitosti a to za cenu platnou v bodě 1. O této druhé nabídce bude znovu rozhodovat Zastupitelstvo.

g) o dalším nakládání s byty, o které nebyl projeven ze strany jejich nájemců zájem, rozhodne

po ukončení celého procesu, tj. teprve poté, co etapami a) až f) projdou všechny byty

určené k prodeji,
Zastupitelstvo městské části.

3.2. Zpracování prohlášení vlastníka ke všem domům, v nichž se budou byty prodávat, potrvá delší dobu. Komise majetkové politiky se shodla na spravedlivém principu zpracovat přednostně prohlášení vlastníka k domům, jejichž nájemci o prodej podáním žádosti usilují nejdéle a dále pak přihlížet k rychlosti projevení zájmu jednotlivými nájemci

bytů po poskytnutí konkrétní informace o připravovaném prodeji městskou částí.

Po různých návrzích byl po projednání v komisi majetkové politiky a v Radě městské části Praha 6 navržen následující přístup :

a) pokud o koupi bytu bylo v minulosti nějakým relevantním způsobem požádáno, pak se přednostně budou realizovat prodeje těchto bytů (rozhodujícím faktorem pro určení pořadí bude datum podání žádosti).

b) u těch zbývajících případů, tj. zhruba jejich 1/2 se stanovuje dodatečná lhůta pro podání žádosti do 31.12.2003 s tím, že tato nezávazná žádost bude pro stanovení pořadí rozhodující, pokud ji podá nejméně 51 % oprávněných nájemníků v domě. Sice se prodeje budou uskutečňovat po bytech, ale vzhledem k praktickým důvodům (nutnost ustavení společnosti vlastníků, rozdělení domů na b.j. a zejména zpracování prohlášení vlastníka), se byty budou nabízet k prodeji vždy v celém domě najednou. Rozhodujícím okamžikem pro určení pořadí bude přesný čas podání žádosti vyznačený podatelnou v budově ÚMČ (doklady dodané poštou budou seřazeny podle abecedy vždy na závěr dne doručení žádosti do podatelny ÚMČ poštou).

Pozn.: Podání žádosti o přednostní zařazení nemá žádné náležitosti relevantního právního úkonu ve smyslu závaznosti přijetí nabídky ani se nijak nekrátí lhůta pro rozmyšlení přijetí nabídky, tj. výše uvedených 6 měsíců.

c) ostatní byty budou seřazeny podle abecedního

pořadí počátečního písmene
názvu ulice, ve které se byt
nachází, v případě více bytů ,
resp. domů v téže ulici
vzestupně podle čísel
orientačních, byty v domě pak
vzestupně podle čísel bytů dle
Evidence bytů a domů (nejsou-li
v domě očíslovány, rozhodují
početnější písmena příjmení
oprávněného nájemce, je-li v
bytě oprávněných nájemců s
různými příjmeními, pak
rozhoduje příjmení nejstaršího z
těchto nájemců). Počáteční
písmeno pro určení pořadí bytů v
této skupině bude určeno
losováním na veřejném jednání
zastupitelstva za účasti státního
notáře. Spolu s tímto určením
pořadí bytů k prodeji bude
stanoven k tomu zřízenému
subjektu nejnižší přípustný počet
bytů, které mají být prodány, a
jeden kalendářní úsek a na
základě toho bude ke každému
konkrétnímu bytu stanoven
nejpozdější termín, kdy jeho
oprávněný nájemce obdrží
právně závaznou a
vymahatelnou nabídku ke koupi
bytu, tedy okamžik, kdy
nejpozději začne běže první 6ti
měsíční lhůta na rozmyšlenou
(viz výše). V této souvislosti je
nutno poznamenat, že právě
toto určení času má v sobě pro
každého z oprávněných nájemců
bytů určených k prodeji pozitivu i
negativa zároveň. Na jednu
stranu nájemci s nižším
pořadovým číslem konzumují
výhodu rychlejšího získání bytu
do osobního vlastnictví, na
druhou stranu mají ale kratší čas
pro rozmyšlení i získání
finančních prostředků pro koupi i
s ohledem na výši příjmů v té
době (průměrný měsíční příjem
v Praha 6 podle údajů Českého
statistického úřadu vzrostl v roce
2002 oproti roku 1998 o 38,3
%). Naopak oprávnění nájemci
s vyšším pořadovým číslem

budou muset déle čekat na získání bytu do osobního vlastnictví, na druhou stranu mají delší časový úsek pro získání finančních prostředků pro koupi bytu.

Je nutné upozornit na skutečnost, že v případech, kdy městská část bude mít zájem ještě využít volné půdní prostory v domech, určených k prodeji, musí tak učinit ještě před zpracováním prohlášení vlastníka podle § 4 zák.č. 72/94 Sb. Jinak by byly půdní prostory prohlášením vlastníka vymezeny v souladu s jejich stavebním určením za společné části domu. V dosud proběhlých výběrových řízeních na poskytnutí těchto prostor k výstavbě bytů do vlastnictví byly nabízené ceny za 1 m² půdního prostoru minimálně srovnatelné s předkládanými cenami stávajících bytů. Proto v těchto případech bude pořadí zpracování prohlášení vlastníka podle uvedených kritérií změněno.

4. Platební podmínky jsou navrhovány tak, aby městské části bylo zapláceno v plné výši bezprostředně před zapsáním změny vlastnictví bytu v katastru nemovitostí. Dosud platí režim splátek u obce v rozsahu 10 let, úrok 5%. Od doby schválení současných zásad došlo k radikálnímu posunu primárně ve výši jak úrokových sazeb (radikální snížení), tak i v rozsahu nabídek služeb. Protože však i nadále zůstávají nepříznivé podmínky pro zejména osoby v poproduktivním věku, bude každému nabídnut zvláštní, přiměřený režim splácení, který budou zajišťovat finanční instituce.

5. Nebytové prostory.

Nakládání s nebytovými prostory není předmětem tohoto usnesení. Při zpracování prohlášení vlastníka podle § 4 zák.č. 72/94 Sb. v platném znění budou nebytové prostory určeny jako samostatné jednotky, o kterých bude rozhodováno později. Bude zpracován nový způsob nakládání s nimi, včetně případné úpravy orientační cenové mapy nájemného pro pronájem nebytových prostor. Návrh rozhodnutí o nebytových prostorech v domech, v nichž budou prodávány byty, bude učiněno do konce r. 2004.

Společné prostory v domě, určené za takové platným kolaudačním rozhodnutím, budou součástí vlastnictví každé jednotky jako všechny ostatní společné části domu. Stanovená cena bytů je pochopitelně včetně těchto společných částí domu a společných prostor.

6. V pokračujícím prodeji domů a bytů, jejichž prodej byl schválen předchozími usneseními Zastupitelstva m.č. Praha 6 nedojde k žádným změnám. Jejich prodej bude dokončen za podmínek, za kterých byl jejich prodej schválen. V příloze č. 9 je uveden přehled rozpracovaných prodejů.

zpracoval - OSOM, vedoucí Ing. Václav Pátek

Seznam příloh:

1. *Seznam domů, svěřených m.č. Praha 6, kde dosud nebylo rozhodnuto o prodeji*
2. *Prováděcí předpis k prodeji bytů*
3. *Ceny jednotlivých bytů*
4. *Kritéria pro výběr nemovitostí*
5. *Metodika stanovení cen bytů, zpracovaná YBN Consult, s.r.o.*
6. *Postup zajištění prodeje bytů*
7. *Právní stanovisko k prodeji bytů od advokátní kanceláře Kříž - Bělina*
8. *Platební podmínky*
9. *Přehled prodejů domů a bytů, schválených k prodeji předchozími usneseními ZMČ*



Městská část Praha 6
Zastupitelstvo městské části
Usnesení
ze dne 22. 04. 2005

č. 396 / 05

**Změna cen bytových jednotek schválených k prodeji usnesením Zastupitelstva
městské části Praha 6 č. 154/03 ze dne 7. 11. 2003 (9. změna)**

Zastupitelstvo městské části

I. Bere na vědomí

- předloženou důvodovou zprávu včetně příloh
- usnesení RMČ Praha 6 č. 2380/05 ze dne 20.04.2005

II. Schvaluje

změnu cen bytových jednotek schválených k prodeji usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 154/03 ze dne 7. 11. 2003 dle příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto usnesení

III. Ukládá

1. zástupkyni starosty - Ing. Marii Kousalíkové prostřednictvím vedoucího OSOM ve spolupráci s ředitelem SNEO a.s.

zajistit prodej bytů v domech vyjmenovaných v důvodové zprávě za finančních podmínek dle tohoto usnesení

Termín: 31.12.2006

Předkladatel : Rada městské části Praha 6
Zpracovatel : Odbor správy obecního majetku ÚMČ

starosta
Městské části Praha 6

místostarosta
Městské části Praha 6

Usnesení bylo přijato poměrem hlasů : +29 -0 z4

Důvodová zpráva:

ke změně cen bytových jednotek schválených k prodeji usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 154/03 ze dne 7. 11. 2003

Zastupitelstvo městské části Praha 6 svým usnesením č. 154/03 ze dne 7. 11. 2003 schválilo dokončení prodeje bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy - Městské části Praha 6. Za podmínek daných tímto usnesením bylo rozhodnuto nabídnout nájemcům jednotlivé bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb.

Na základě průběžně zpracovávaných prohlášení vlastníka, s tím spojených přeměrování podlahových ploch a posléze individuálního ověřování správnosti použití stanovených kritérií v dotčených domech je postupně zkoumán vliv zjištěných odchylek na výši kupních cen bytů, uvedených v příloze č. 3 usnesení Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 154/03. Zastupitelům jsou pak předkládány ke schválení návrhy na změnu kupních cen v již prověřených domech.

Nyní je navrhována změna cen u dalších 281 bytových jednotek v následujících 7 domech, která představuje snížení nabízených cen bytových jednotek ve výši 6 050 800 Kč, tj. o 5,64 %:

1. Ciolkovského 2
2. Ciolkovského 4
3. Ciolkovského 6
4. Na Čihadle 57
5. Terronská 45
6. Za Hládkovem 4
7. Zengrova 6
8. Zengrova 12

V případě schválení předloženého usnesení bude zajištěno aktuální ocenění bytových jednotek v domech umístěných v pořadníku prodeje na místě 1 - 194 s výjimkou objektů s vadami bránícími realizaci prodeje, tj. domů Českomalínská 767/16 (nutná rekolaudace 1. nadzemního podlaží), Uralská 769/4 (administrativně rozdělené byty ve dvou nadzemních podlažích), M. J. Lermontova 855/19 (nutná rekolaudace podkroví), Zengrova 2008/18 (nevyřešené vlastnictví pozemku pod domem) a Radimova 138/29 (řešena opatření zajišťující technický stav domu na základě znaleckého posudku).

Dále je předkládán návrh na samostatné přecenění bytové jednotky č. 518/22 v domě Svatovítská 3 (změna výměry bytové jednotky na základě dodatečně poskytnutých podkladů od zpracovatele prohlášení vlastníka).

V Praze dne 18. 4. 2005

Zpracovatel: Ing. Martin Pawinger, asistent vedoucího OSOM
Ing. Václav Pátek, vedoucí OSOM

Seznam příloh:

Tabulky změn cen bytových jednotek

k.ú.

Dejvice

Ulice

Na Čihadle

Č. p.

958

Č. o.

57

						2.nabídka								
byť č.	Podlaží	výměra bytu prohlášení	Výměra DES	Rozdíl	Cena/m ²	Celkem 1.nabídka	Cena původní 1.nab.	Rozdíl v 1.nab.	Cena nová bez pozemku	Cena nová s pozemkem	Popla- tek	Celkem 2.nabídka	Cena původní 2.nab.	Rozdíl v 2.nab.
958/57/1	0	66,12	69,1	-2,98	7659	472 000	635 200	-163 200	506 413	582 375	5 800	589 000	794 000	-205 000
958/57/3	1	70,59	70,25	0,34	7879	517 000	645 600	-128 600	556 179	639 605	5 800	646 000	807 000	-161 000
958/57/4	2	41,72	46,7	-4,98	8058	315 000	431 200	-116 200	336 180	386 607	5 800	393 000	539 000	-146 000
958/57/5	2	69,55	73,25	-3,70	8058	521 000	673 600	-152 600	560 434	644 499	5 800	651 000	842 000	-191 000
958/57/6	3	99,56	57,53	42,03	8058	744 000	529 600	214 400	802 254	922 593	5 800	929 000	662 000	267 000



**Městská část Praha 6
Zastupitelstvo městské části
Usnesení
ze dne 19.09.2014**

č. 517 / 14

Potvrzení platnosti prodeje bytových jednotek podle usnesení ZMČ č. 154/03 ze dne 07.11.2003

Zastupitelstvo městské části

I. Bere na vědomí

- důvodovou zprávu včetně příloh
- usnesení RMČ Praha 6 č. 3556/14 ze dne 17.09.2014

II. Potvrzuje

platnost prodeje bytových jednotek nabyvatelům včetně příslušných podílů na společných částech domu, zastavěných pozemcích a funkčně souvisejících pozemcích dle příloh č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí tohoto usnesení

III. Ukládá

1. zástupci starostky MČ Praha 6 JUDr. Štěpánu Stupčukovi prostřednictvím vedoucího OSOM ve spolupráci s generálním ředitelem SNEO a.s.
zajistit uzavření kupních smluv na prodej bytových jednotek dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení

Termín: 31.12.2014

Předkladatel : Rada městské části Praha 6

Zpracovatel : Odbor správy obecního majetku ÚMČ Praha 6

**starostka
Městské části Praha 6**

**zástupce starostky
Městské části Praha 6**

Usnesení bylo přijato poměrem hlasů : +28 -0 z1

Příloha č. 1 - Seznam bytových jednotek a jejich nabyvatelů

k.ú.	č.p.	ulice	č.o.	BJ č.	podíl na spol. částech	výměra m ²	nabyvatel	kupní cena
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	2	855/10756	85,50	Telvák Milan a Telváková Naděžda	602 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	4	1152/10756	115,20	Deyl Martin, Ing.	834 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	5	894/10756	89,40	Cajthaml Tomáš a Cajthamlová Jindřiška	650 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	6	1142/10756	114,20	Málek Ondřej, Ing. a Málková Hana	846 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	7	912/10756	91,20	Černý Josef a Černá Jaroslava	672 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	8	905/10756	90,50	Frnková Miroslava	667 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	9	1138/10756	113,80	Sixta Jaroslav, Ing. Arch. a Sixtová Hana, MUDr.	843 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	10	902/10756	90,20	Dlouhá Veronika, Mgr.	669 000 Kč
Bubeneč	938	Jugosl. partyzánů	4	11	1111/10756	111,10	Dlouhá Ivanka	823 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	1	6651/38811	66,51	Hrbek Daniel a Hrbková Michaela ✓ 9/8/7	474 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	2	4209/38811	42,09	Březina Tomáš ✓	311 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	3	7050/38811	70,50	Bálek Petr, Bálek Petr, Bálek Pavel ✓ 9/8/7	516 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	4	4357/38811	43,57	Rybář Jan, Ing. a Rybářová Jana, Bc. 9/8/7	328 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	5	6987/38811	69,87	Brabcová Zuzana 9/8/5	524 000 Kč
Dejvice	958	Na Čihadle	57	7	4537/38811	45,37	Herbrik Jakub 9/8/7	342 000 Kč

Ing. René Poruba, obchodní ředitel SNEO, a.s.

Seznam příloh:

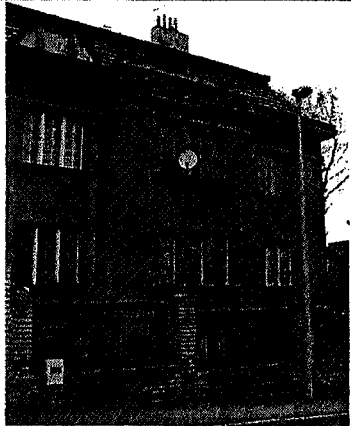
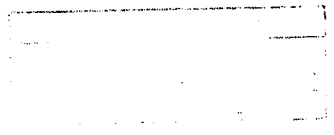
Příloha č. 1 - Seznam bytových jednotek a jejich nabyvatelů

Příloha č. 2 - Seznam domů a pozemků

YBN CONSULT - Znalecký ústav s.r.o.

Václavské náměstí 1
110 00 Praha 1

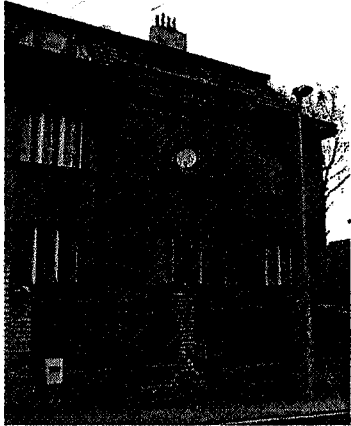
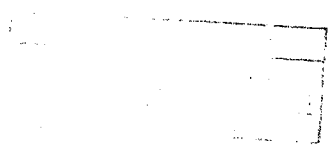
Tel./Fax: 224 224 800
e-mail: maly@ybn.cz, fialová@ybn.cz

Ocenění bytové jednotky (rekapitulace výsledných hodnot)					
č. ocenění:	1830/1/2005				
klient:	Hrbková Michaela				
č. byt. jednotky	958/57/1				
adresa nemovitosti:	Na Čihadle 57, Praha 6 - Dejvice				
LV:	1831				
věcná hodnota:	940 000	Kč	tržní hodnota s podílem na pozemku:	1 852 000	Kč
výnosová hodnota:	1 293 000	Kč	tržní hodnota bytu:	1 198 000	Kč
porovnávací hodnota:	1 852 000	Kč	kupní cena - včetně podílu na pozemku	472 000	Kč
podlahová plocha	66,12		POZEMEK		
velikost bytu	2+1		zastavěno	353	m ²
kategorie bytu:	I. kategorie		přílehlý pozemek	473	m ²
podlaží:	1. PP		tržní jednotková cena:	5000	Kč/m ²
podíl na pozemku a spol. částech domu:	6612 / 41734		tržní hodnota podílu na pozemku:	654 324	Kč
OBJEKT			VÝNOSOVÉ POSOUZENÍ		
konstrukční systém:	zděný		obvyklý nájem:	9 000	byť/měs.
zastavěná plocha:	353	m ²	výnos za rok:	108 000	Kč
rok pořízení:	1930		náklady za rok:	24 000	Kč
znehodnocení/ další životnost:	60%	40 let	kapitalizační míra:	6,5	%
Současná obchodovatelná hodnota			zpracovatel:		
cena byt. jed.	28 000	Kč/m ²			
ostatní informace:					

YBN CONSULT - Znalecký ústav s.r.o.

Václavské náměstí 1
110 00 Praha 1

Tel./Fax: 224 224 800
e-mail: maly@ybn.cz, fialová@ybn.cz

Ocenění bytové jednotky (rekapitulace výsledných hodnot)					
č. ocenění:	1830/2/2005				
klient:	Pitráková Pavla				
č. byt. jednotky	958/57/2				
adresa nemovitosti:	Na Čihadle 57, Praha 6 -Dejvice				
LV:	1831				
věcná hodnota:	597 000 Kč	tržní hodnota s podílem na pozemku:	1 175 000 Kč		
výnosová hodnota:	739 000 Kč	tržní hodnota bytu:	761 000 Kč		
porovnávací hodnota:	1 175 000 Kč	kupní cena - včetně podílu na pozemku	309 000 Kč		
podlahová plocha	41,93	POZEMEK			
velikost bytu	1+1	zastavěno	353 m ²		
kategorie bytu:	II.kategorie/balkon	přílehlý pozemek	473 m ²		
podlaží:	1.NP	tržní jednotková cena:	5000 Kč/m ²		
podíl na pozemku a spol.částech domu:	4193 / 41734	tržní hodnota podílu na pozemku:	414 940 Kč		
OBJEKT		VÝNOSOVÉ POSOUZENÍ			
konstrukční systém:	zděný	obvyklý nájem:	6 000 byt/měs.		
zastavěná plocha:	353 m ²	výnos za rok:	72 000 Kč		
rok pořízení:	1930	náklady za rok:	24 000 Kč		
znehodnocení/ další životnost:	60% 40let	kapitalizační míra:	6,5 %		
Současná obchodovatelná hodnota		zpracovatel:			
cena byt.jed.	28 000 Kč/m ²				
ostatní informace:					

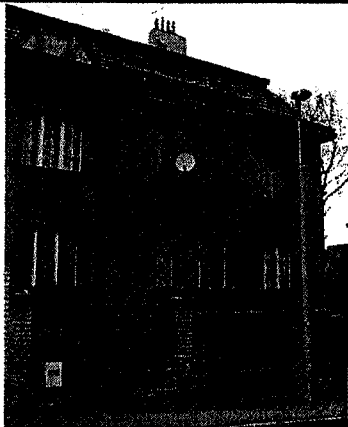

YBN CONSULT - Znalecký ústav s.r.o.

Václavské náměstí 1

110 00 Praha 1

Tel./Fax: 224 224 800



e-mail: maly@ybn.cz, fialová@ybn.cz

Ocenění bytové jednotky (rekapitulace výsledných hodnot)					
č.ocenění:	1830/3/2005				
klient:	Severínová Věra				
č.byť. jednotky	958/57/3				
adresa nemovitosti:	Na Čihadle 57, Praha 6 -Dejvice				
LV:	1831				
věcná hodnota:	1 004 000	Kč	tržní hodnota s podílem na pozemku:	1 977 000	Kč
výnosová hodnota:	1 385 000	Kč	tržní hodnota bytu:	1 279 000	Kč
porovnávací hodnota:	1 977 000	Kč	kupní cena - včetně podílu na pozemku	517 000	Kč
podlahová plocha	70,59		POZEMEK		
velikost bytu	2+1		zastavěno	353	m ²
kategorie bytu:	II.kategorie/balkon		přílehlý pozemek	473	m ²
podlaží:	1.NP		tržní jednotková cena:	5000	Kč/m ²
podíl na pozemku a spol.částech domu:	7059 / 41734		tržní hodnota podílu na pozemku:	698 559	Kč
OBJEKT			VÝNOSOVÉ POSOUZENÍ		
konstrukční systém:	zděný		obvyklý nájem:	9 500	byť/měs.
zastavěná plocha:	353	m ²	výnos za rok:	114 000	Kč
rok pořízení:	1930		náklady za rok:	24 000	Kč
znehodnocení/ další životnost:	60%	40let	kapitalizační míra:	6,5	%
Současná obchodovatelná hodnota			zpracovatel: 		
cena byt.jed.	28 000	Kč/m ²			
ostatní informace:					

YBN CONSULT - Znalecký ústav s.r.o.

Václavské náměstí 1
110 00 Praha 1

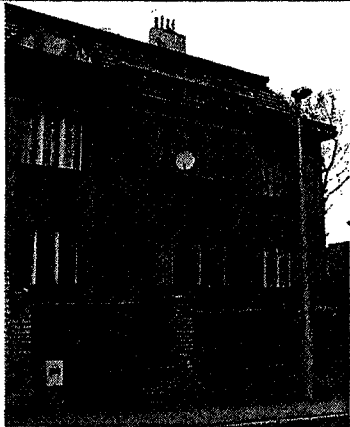
Tel./Fax: 224 224 800
e-mail: maly@ybn.cz, fialová@ybn.cz

Ocenění bytové jednotky (rekapitulace výsledných hodnot)					
č. ocenění:	1830/4/2005				
klient:	Čermáková Vlasta				
č. byt. jednotky	958/57/4				
adresa nemovitosti:	Na Čihadle 57, Praha 6 -Dejvice				
LV:	1831				
věcná hodnota:	594 000	Kč	tržní hodnota s podílem na pozemku:	1 169 000	Kč
výnosová hodnota:	739 000	Kč	tržní hodnota bytu:	757 000	Kč
porovnávací hodnota:	1 169 000	Kč	kupní cena - včetně podílu na pozemku	315 000	Kč
podlahová plocha	41,72		POZEMEK		
velikost bytu	1+1		zastavěno	353	m ²
kategorie bytu:	II.kategorie/balkon		přílehlý pozemek	473	m ²
podlaží:	2.NP		tržní jednotková cena:	5000	Kč/m ²
podíl na pozemku a spol. částech domu:	4172 / 41734		tržní hodnota podílu na pozemku:	412 861	Kč
OBJEKT			VÝNOSOVÉ POSOUZENÍ		
konstrukční systém:	zděný		obvyklý nájem:	6 000	byť/měs.
zastavěná plocha:	353	m ²	výnos za rok:	72 000	Kč
rok pořízení:	1930		náklady za rok:	24 000	Kč
znehodnocení/ další životnost:	60%	40let	kapitalizační míra:	6,5	%
Současná obchodovatelná hodnota			zpracovatel:		
cena byt.jed.	28 000	Kč/m ²			
ostatní informace:					

YBN CONSULT - Znalecký ústav s.r.o.

Václavské náměstí 1
110 00 Praha 1

Tel./Fax: 224 224 800
e-mail: maly@ybn.cz, fialová@ybn.cz

Ocenění bytové jednotky (rekapitulace výsledných hodnot)					
č. ocenění:	1830/5/2005				
klient:	Šmucrová Hana				
č. byt. jednotky	958/57/5				
adresa nemovitosti:	Na Čihadle 57, Praha 6 -Dejvice				
LV:	1831				
věcná hodnota:	989 000	Kč	tržní hodnota s podílem na pozemku:	1 948 000	Kč
výnosová hodnota:	1 385 000	Kč	tržní hodnota bytu:	1 260 000	Kč
porovnávací hodnota:	1 948 000	Kč	kupní cena - včetně podílu na pozemku	521 000	Kč
podlahová plocha	69,55		POZEMEK		
velikost bytu	2+1		zastavěno	353	m ²
kategorie bytu:	II.kategorie/balkon		přílehlý pozemek	473	m ²
podlaží:	2.NP		tržní jednotková cena:	5000	Kč/m ²
podíl na pozemku a spol. částech domu:	6955 / 41734		tržní hodnota podílu na pozemku:	688 267	Kč
OBJEKT			VÝNOSOVÉ POSOUZENÍ		
konstrukční systém:	zděný		obvyklý nájem:	9 500	byt/měs.
zastavěná plocha:	353	m ²	výnos za rok:	114 000	Kč
rok pořízení:	1930		náklady za rok:	24 000	Kč
znehodnocení/ další životnost:	60%	40let	kapitalizační míra:	6,5	%
Současná obchodovatelná hodnota			zpracovatel:		
cena byt.jed.	28 000	Kč/m ²			
ostatní informace:					