

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 splácení kupní ceny nepřevadlo vlastnictví k prodáváním nemovitostem, (ii) bez souhlasu městské části Praha 2 nezřídilo věcné břemeno vztahující se k prodáváním nemovitostem, (iii) nevydalo prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě, (iv) nerozdělilo prodáváním pozemek.

d) Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo požadovat po družstvu, aby pojistilo prodávané nemovitosti, zejména dům na celou dobu do úplného splácení 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 prodávaných 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 prodlení 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 započít 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 nezciží. 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 prvé 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 dní 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 věčné.

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 zcižit, (ii) nesmí zřídit k prodávané nemovitosti věčné 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

lhůtě nebude kupujícím uhrazena i případná smluvní pokuta dle písm. a) tohoto článku a také případný zákonný úrok z prodlení, je městská část Praha 2 oprávněna od této smlouvy odstoupit s tím, že je v tomto případě oprávněna požadovat po kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny, kterou je městská část Praha 2 oprávněna započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení již zaplacené části kupní ceny.

e) Kupní smlouva bude obsahovat závazné prohlášení kupujícího, že je ke dni podpisu kupní smlouvy osobou oprávněnou žádat o odkup předmětného bytu. Pokud se toto prohlášení kupujícího ukáže být kdykoliv po podpisu kupní smlouvy nepravdivým, je městská část Praha 2 oprávněna odstoupit od kupní smlouvy a požadovat od kupujícího zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % kupní ceny, jakož i úhradu příp. vzniklé škody či jiné újmy, která by tím městské části Praha 2 vznikla. Městská část Praha 2 je oprávněna započíst smluvní pokutu proti kupujícím již zaplacené části kupní ceny.

Článek 4

Pravidla prodeje bytových jednotek

a) Při prodeji bytových jednotek se bude postupovat v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

b) Městská část Praha 2 zajistí vymezení jednotlivých bytových jednotek v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění a sepsání návrhu kupní smlouvy na převod bytové jednotky spolu s příslušnými podíly na společných částech domu a pozemku a dalších smluv s tím souvisejících.

c) Osoby oprávněné žádat o odkup bytových jednotek v určených domech budou městskou částí Praha 2 vyzvány k tomu, aby městské části předložily písemnou nabídku na uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude příslušná bytová jednotka, včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku. Součástí nabídky bude i prohlášení, že osoba oprávněná žádat o odkup je učiněnou nabídkou vázána po dobu jednoho roku. Osoba oprávněná žádat o odkup ručí za správnost a aktuálnost osobních údajů uvedených v nabídce.

d) Městská část Praha 2 bude nabídky na uzavření kupních smluv učiněné podle písm. c) akceptovat v případě, že je učiní osoby oprávněné žádat o odkup bytů užívající minimálně 70 % podlahové plochy všech bytů osob oprávněných žádat o odkup v daném domě. Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha uvedená v prohlášení vlastníka.

e) Městská část Praha 2 umožní účastnit se prodeje bytových jednotek i nájemníkům Stavebního bytového družstva, budou-li s tím titi nájemníci i Stavební bytové družstvo souhlasit.

f) 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 kupující.

Článek 5

Postoupení pohledávek

Případné pohledávky z titulu dlužného nájemného za byty a nebytové prostory a plateb za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, případně bezdůvodného obohacení, budou řešeny při prodeji jednotky, ke které se váží.

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.