

# PRAVIDLA PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ

ve vlastnictví České republiky - příslušnosti hospodaření Ministerstva obrany České republiky a příspěvkové organizace Správa vojenského bytového fondu Praha  
(dále jen „Pravidla“)

## I. Úvod

- (1) Tato Pravidla upravují postup při prodeji dále specifikovaného majetku.
- (2) Postup při nakládání s bytovými domy a některými pozemky na území hlavního města Prahy včetně „Pravidel prodeje bytových domů“ byl schválen ministrem obrany dne 13. ledna 2011.

## II. Předmět prodeje

- (1) Předmětem prodeje je funkčně ucelený soubor nemovitostí včetně součástí a příslušenství, které tvoří zejména stavební a související pozemky, vedlejší stavby nezapisované do katastru nemovitostí, venkovní úpravy, inženýrské sítě a porosty, spolu s movitým majetkem tvořícím vybavení těchto bytových domů (dále jen „bytový technologický celek, popř. BTC“).
- (2) Ministerstvo obrany (dále jen MO) rozdělilo prodávaný majetek do celkem 21 bytových technologických celků (přesné vymezení rozsahu těchto BTC viz příloha č. 1) a takto definované BTC budou nabídnuty kupujícímu ke koupi.
- (3) V případě nesouhlasu kupujícího s rozsahem BTC, navrženým Ministerstvem obrany, bude o nové definici BTC jednat Ministerstvo obrany se zástupci kupujícího individuálně.
- (4) Používá-li se v těchto Pravidlech výraz „bytový dům“, nerozumí se tím automaticky „vchod“ nebo „číslo popisné“.

## III. Kupující

- (1) Bytový technologický celek bude nabídnut ke koupi právnické osobě (bytovému družstvu, tam, kde to není možné popřípadě sdružení fyzických osob podle § 18 odst. 2. písm. a. ObčZ), která bude založena pro tento účel z nájemců minimálně 55 % bytů v daném bytovém technologickém celku. Do bytového družstva nemůže vstoupit nájemce nebytového prostoru, není-li zároveň nájemcem bytu.
- (2) Nájemcem se pro tento účel rozumí osoba, která byt užívá na základě rozhodnutí o přidělení bytu před 1.1.1995 nebo platné nájemní smlouvy, a zároveň nesplňuje podmínky pro výpověď z nájmu podle § 711 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“) a nemá dluh na nájemném z bytu nebo z nebytového prostoru.
- (3) Dále se nájemcem rozumí osoba, se kterou bude uzavřena nová nájemní smlouva na základě doporučení bytové komise na dobu určitou maximálně 8 let. Nájemcem se rovněž mohou stát pozůstalí manželé nebo děti, kteří žili s vojákem

z povolání, kterému zanikl služební poměr z důvodů uvedených § 61 odst. 3 zákona č. 221/1999 Sb., ve služebním bytě a tyto osoby po smrti vojáka v tomto bytě nadále žijí nebo osoby, které splňují podmínky § 706 odst. 1 ObčZ a dále zůstávající manželé, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost podle § 708 ObčZ, za předpokladu, že tyto osoby nesplňují podmínky pro výpověď z nájmu podle § 711 ObčZ a nemají dluh na nájemném z bytu nebo z nebytového prostoru

- (4) Pro účely koupě bytového technologického celku může být založena pouze jedna právnická osoba – bytové družstvo, jejímiž členy jsou nájemci dle odst. 2 (dále jen „kupující“).
- (5) Pokud nebude s prodejem bytového technologického celku souhlasit ve stanoveném termínu příslušný počet nájemců bytů nebo ve stanoveném termínu (dle čl. VII. odst. 5 Pravidel) nebude doložen vznik kupujícího nebo nedojde-li k uzavření kupní smlouvy ve stanovené lhůtě z důvodů na straně kupujícího a kupující nepožádá o prodloužení této lhůty z objektivních důvodů, nebude takový bytový technologický celek prodáván a ministr obrany předloží vládě ČR návrh na další nakládání s tímto BTC do jednoho roku po ukončení prodeje ostatních BTC. Ukončením prodeje se rozumí den přechodu vlastnictví posledního BTC do rukou kupujícího.
- (6) S nájemci dle odst. III. (2), kteří mají nájemní smlouvu na dobu určitou, ale nevstoupí do právnické osoby, bude uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, podléhající schválení výjimky Ministerstvem financí v souladu s § 27 odst. 4 zákona o majetku státu. Tyto nájemní smlouvy budou Ministerstvu financí předkládány současně s kupní smlouvou a musí být schváleny před schválením kupní smlouvy. Toto schvalování tak může ovlivnit termín schválení kupní smlouvy. Práva a povinnosti z těchto nájemních smluv přecházejí na kupujícího.

#### **IV.**

##### **Kupní cena**

- (1) Kupní cena bude sjednána podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen zákon č. 219/2000 Sb., o majetku státu)..Východiskem pro stanovení kupní ceny bude platný znalecký posudek zpracovaný podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a podle platné oceňovací vyhlášky

#### **V.**

##### **Úhrada kupní ceny**

- (1) Úhrada kupní ceny bude provedena v plné výši před návrhem vkladu do katastru nemovitostí, přičemž nejpozději do 10 dnů od vyrozumění prodávajícího o schválení kupní smlouvy Ministerstvem financí (dle § 22 odst. 3 a § 44 zákona o majetku státu) bude kupujícímu zaslána faktura na uhrazení celé kupní ceny, s lhůtou splatnosti do 60 dnů.
- (2) Úhradu kupní ceny ve splátkách Ministerstvo obrany povolí pouze v odůvodněných případech a za předpokladu, že kupující splňuje podmínky stanovené § 31 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, tzn. prokáže schopnost splatit kupní cenu smluveným způsobem před podpisem kupní smlouvy.

## VI.

### Další podmínky prodeje

- (1) Vedle podstatných náležitostí kupní smlouvy dle ObčZ, bude kupní smlouva obsahovat ujednání v tom smyslu, že dnem účinnosti kupní smlouvy na kupujícího přecházejí rovněž veškerá práva a závazky související s předmětem prodeje v oblastech obchodních, občanskoprávních a správních.
- (2) Při prodeji příslušného bytového technologického celku budou, v případě zájmu kupujícího, postoupeny veškeré pohledávky za nájemci, jimž byla ke dni prodeje BTC doručena výpověď z nájmu nebo je již veden soudní spor ve věci výpovědi z nájmu. S kupujícím bude v tomto případě uzavřena samostatná smlouva o postoupení pohledávek se splatností nejdéle 60 dnů od podpisu smlouvy. Výše pohledávek bude vyčíslena ke dni podpisu smlouvy o převodu pohledávek. Cenu tvoří 100% nominální hodnoty pohledávky a náklady soudního řízení. Tato smlouva bude uzavírána mezi Správou vojenského bytového fondu Praha (dále jen SVBF Praha) a kupujícím ke stejnému datu, jako kupní smlouva na bytový technologický celek. Právní účinky smlouvy o postoupení pohledávek budou podmíněny vznikem právních účinků kupní smlouvy na prodej bytového technologického celku.
- (3) Po schválení kupní smlouvy Ministerstvem financí podá Ministerstvo obrany návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí do 10 dnů ode dne uhrazení kupní ceny kupujícím.
- (4) Dále bude kupní smlouva obsahovat ustanovení o tom, že pokud kupující ve stanoveném termínu neuhradí kupní cenu nebo jakoukoliv její část, je Ministerstvo obrany oprávněno bez dalšího od kupní smlouvy odstoupit (§ 48 ObčZ).
- (5) Prodávající kupujícího upozorní, že kupní smlouva podléhá schválení Ministerstvem financí dle § 22 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, protože se jedná o převod nemovitých věcí, které se evidují v katastru nemovitostí.
- (6) Smluvní pokuta - pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky, s jejíž úhradou se kupující dostal do prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury prodávajícího a za podmínek na faktuře uvedené. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.
- (7) Úroky z prodlení - pokud se kupující dostane do prodlení s úhradou jakékoli částky, k jejímuž zaplacení je na základě této smlouvy vůči prodávajícímu zavázán, je kupující povinen uhradit též úroky z prodlení podle § 517 odst. 2 občanského zákoníku, a to ze všech částek, s jejichž placením je kupující vůči prodávajícímu v prodlení.
- (8) Nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu budou nájemcem uhrazeny za celý měsíc, v němž bude podán návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Vyúčtování nájemného provede pronajímatel do 2 měsíců po provedení vkladu změny vlastnictví na katastru nemovitostí.

## VII.

### Postup realizace prodeje bytových technologických celků

- (1) Jednání mezi zástupci bytových družstev a Ministerstva obrany. Zodpovězení otázek a odsouhlasení rozsahu bytových technologických celků.

**Termín:** v průběhu měsíce února 2011.

**Odpovídá:** MO ČR, kupující.

- (2) Zadání vypracovat znalecké posudky pro ocenění BTC dle zákona č. 151/1997 Sb.

**Termín:** do 30 dnů po získání písemného souhlasu s rozsahem bytového technologického celku.

**Odpovídá:** SBVF Praha.

- (3) Vypracování znaleckých posudků pro ocenění.

**Termín:** do 30 dnů po zadání zpracovateli znaleckých posudků.

**Odpovídá:** SBVF Praha.

- (4) Doručení nabídky na odkoupení předmětu prodeje včetně výše kupní ceny nájemcům ve formě konceptu kupní smlouvy.

Nabídka bude obsahovat :

- *přesnou identifikaci nabízeného předmětu prodeje tak, jak bude obsažen v kupní smlouvě,*
- *vyčíslení splatných pohledávek, pokud takové pohledávky u bytového technologického celku vznikly, ke dni zaslání nabídky, jako podklad pro případné uzavření samostatné smlouvy o postoupení pohledávek dle odst. VI. (2),*
- *výzvu k doložení existence právnické osoby,*
- *výši kupní ceny,*
- *termín pro vyjádření k nabídce dle bodu (5).*

**Termín:** do 30 pracovních dní po předložení znaleckého posudku Ministerstvu obrany.

**Odpovídá:** MO (součinnost SVBF Praha).

- (5) Vyjádření právnické osoby – bytového družstva k nabídce dle bodu (4), vzájemné vyjasnění si případných připomínek ke konceptu kupní smlouvy.

Vzniklá právnická osoba doručí na MO:

- *ověřenou kopii výpisu z Obchodního rejstříku, prokazující existenci příslušné právnické osoby, a současně doloží skutečnost, že právnická osoba vznikla z nájemců minimálně 55% bytů, v daném bytovém technologickém celku (nerozhoduje výměra bytu) a kteří splňují podmínky dle čl. III. odst. 2 Pravidel;*

Bezdlužnost právnické osoby bude doložena:

- *potvrzením příslušného finančního úřadu,*
- *České správy sociálního zabezpečení,*
- *příslušné zdravotní pojišťovny,*

**Termín:** stanovený v nabídce – do 60 dnů od doručení nabídky.

**Odpovídá:** právnická osoba.

(6) Předložení finálního návrhu kupní smlouvy kupujícímu:

po vyhodnocení vyjádření právnické osoby k nabídce a doručení všech požadovaných dokumentů právnickou osobou.

**Termín:** do 30 dnů od doručení vyjádření právnické osoby.

**Odpovídá:** MO, SVBF Praha.

(7) Uzavření kupní smlouvy a případné smlouvy o postoupení pohledávek ze strany kupujícího a jejich doručení zpět prodávajícímu.

**Termín:** do 15 dnů od doručení návrhu smlouvy dle bodu 6.

**Odpovídá:** kupující ve spolupráci s MO, SVBF Praha.

(8) Předložení kupní smlouvy Ministerstvu financí:

Kopie dopisu, kterým bude kupní smlouva odeslána ke schválení Ministerstvu financí, bude zaslána na vědomí kupujícímu. Totéž platí i v případě, že před odesláním smlouvy na Ministerstvo financí bude ze strany Ministerstva obrany po kupujícím vyžadováno doplnění podkladů.

**Termín:** do 15 pracovních dnů ode dne, kdy kupující doručí oboustranně podepsanou kupní smlouvu.

**Odpovídá:** MO.

(9) Vyrozumění kupujícího o schválení (neschválení) kupní smlouvy:

V případě, že Ministerstvo financí bude požadovat pouze doplnění spisu o další doklady, které bude možné zajistit bez součinnosti kupujícího, nebude o této skutečnosti kupující vyrozuměn.

**Termín:** do 10 pracovních dnů ode dne doručení stanoviska Ministerstva financí.

**Odpovídá:** MO.

(10) Úhrada kupní ceny a úhrada částky za postoupení případné pohledávky, zaslání návrhu na vklad vlastnického a případně zástavního práva vyplývajícího ze smlouvy do katastru nemovitostí.

**Termín úhrady:** dle kupní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky.

**Odpovídá:** kupující

**Termín podání návrhu na vklad:** do 10 pracovních dnů po úhradě kupní ceny případné pohledávky

**Odpovídá:** MO, SVBF Praha

(11) Po provedení vkladu do katastru nemovitostí:

Fyzické předání bytového technologického celku kupujícímu, včetně odečtů měřidel energií.

**Termín:** do 30 dnů po doručení kupní smlouvy po vkladu do KN.

**Odpovídá:** MO ve spolupráci se SVBF Praha a kupujícím.

Finanční vypořádání záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytů (služeb).

**Termín:** do 90 dnů po fyzickém předání BTC.

**Odpovídá :** MO a SVBF Praha ve spolupráci s kupujícím.

V Praze dne 13. ledna 2011