

ZÁSADY PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ

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

I. Úvod

- (1) Tyto Zásady upravují postup při prodeji dále specifikovaného majetku.
- (2) Postup při nakládání s bytovými domy a některými pozemky na území hlavního města Prahy včetně „Zásad prodeje bytových domů“ byl schválen ministrem obrany dne 2. července 2010 na základě informační zprávy pro ministra obrany – doplnění čj. 565-41/2010-2697 ze dne 9. června 2010 a náměstkem ministra obrany pro zahraničí dne 9. července 2010 na základě informační zprávy pro náměstka ministra obrany pro zahraničí čj. 565-50/2010-2697 ze dne 9. července 2010.

II.

Předmět prodeje

- (1) Předmětem prodeje je bytový dům resp. více bytových domů jako 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“).
- (2) Používá-li se v těchto Zásadách výraz „bytový dům“, nerozumí se tím automaticky „vchod“ nebo „číslo popisné“.
- (3) O přesné specifikaci předmětu prodeje, tj. o tom, které domy tvoří pro účely prodeje bytový technologický celek, jež bude nabízen ke koupi kupujícímu (dle čl. III. Zásad), rozhoduje ředitel Odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem SSM MO (dále jen ONNM) na základě návrhu Správy vojenského bytového fondu Praha (dále jen SVBF Praha) a doporučení komise pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem.

III.

Kupující

- (1) Bytový technologický celek bude přednostně nabídnut ke koupi právnické osobě, založené z nájemců v bytovém technologickém celku (dle čl. II. odst. 1 Zásad), která bude v případě projeveného zájmu nájemců založena pro tento účel z minimálně 55 % nájemců bytů v daném bytovém technologickém celku. Do právnické osoby 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 platnou nájemní smlouvu 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 není dlužníkem vůči státu. Dále se tímto 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 v § 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 zůstávají 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 nejsou dlužníky vůči státu (dále jen „nájemce“).

- (3) Pro účely koupě bytového technologického celku může být založena pouze jedna právnická osoba, jejímiž členy jsou nájemci dle odst. 2 (dále jen „kupující“).
- (4) Pokud nebude s prodejem bytového technologického celku souhlasit ve stanoveném termínu příslušný počet nájemců bytů nebo ve stanoveném termínu (dle čl. VIII. odst. 4 Zásad) nebude doložen vznik kupujícího (právnická osoba vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku) 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, bude bytový technologický celek nabídnut ve výběrovém řízení ke koupi třetí osobě (dále jen „třetí osoba“).
- (5) Nabídka třetí osobě platí i v případě, že by v bytovém technologickém celku bylo pro účely koupě založeno více právnických osob, než stanoví odst. 3.
- (6) S nájemci, kteří mají nájemní smlouvu na dobu určitou, ale nevstoupí do právnické osoby, bude uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, podléhající povolení výjimky Ministerstvem financí v souladu s § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“). Práva a povinnosti z těchto nájemních smluv přecházejí na kupujícího.

IV.

Kupní cena

- (1) Kupní cena bude sjednána podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona o majetku státu – nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. 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 § 22-23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V.

Úhrada kupní ceny

- (1) Úhrada kupní ceny bude provedena v plné výši před návrhem vkladu do katastru nemovitostí nebo ve splátkách, přičemž nejpozději do 30 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 nebo min. 25% kupní ceny v případě úhrady kupní ceny ve splátkách, s lhůtou splatnosti 60 dnů, zbývající část kupní ceny bude uhrazena ve 3 stejných ročních bezúročných splátkách. Lhůty splatnosti splátek budou uvedeny v kupní smlouvě se smlouvou zástavní (dále jen kupní smlouva). Předčasné splacení dlužné částky je možné.
- (2) Splátky kupní ceny je možné povolit pouze za předpokladu, že kupující splňuje podmínky stanovené § 31 odst. 1 zákona o majetku státu. Schopnost splatit kupní cenu smluveným způsobem je povinen kupující prokázat před podpisem kupní smlouvy (např. příslib úvěru, výpis z účtu právnické osoby, apod.).

VI. Další podmínky prodeje

- (1) Při prodeji příslušného bytového technologického celku bude s kupujícím uzavřena samostatná smlouva o postoupení pohledávek z titulu dlužného nájemného za byty a nebytové prostory, využívání služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor, a to včetně příslušenství a nákladů soudních řízení, vzniklých v souvislosti s vymáháním těchto pohledávek, se splatností nejdéle 24 měsíců od podpisu smlouvy. Výše pohledávek bude vyčíslena ke dni podpisu smlouvy o převodu pohledávek. Tato smlouva bude uzavírána mezi SVBF Praha a právnickou osobou 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.
- (2) 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.
- (3) Návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy po jejím schválení Ministerstvem financí bude podán ONNM do 30 dnů ode dne uhrazení první části kupní ceny kupujícím nebo ceny v plné výši.
- (4) Dále bude kupní smlouva obsahovat ustanovení o tom, že pokud kupující ve stanoveném termínu neuhradí kupní cenu nebo první část kupní ceny, resp. první splátku ve výši min. 25% kupní ceny (dle čl. V. odst. 1 Zásad), je Ministerstvo obrany oprávněno bez dalšího od kupní smlouvy odstoupit (§ 48 ObčZ).
- (5) Při úhradě kupní ceny ve splátkách bude kupní smlouva dále obsahovat ustanovení :
 - a) o zřízení zástavního práva (dle § 152 a násl. ObčZ) ve prospěch prodávajícího k zajištění pohledávky (splátek kupní ceny) prodávajícího za kupujícím,
 - b) o dohodě smluvních stran, že prodávající (jako věřitel) je oprávněn žádat zaplacení celé pohledávky při nesplnění kterékoliv splátky (§ 565 ObčZ a § 31 odst. 1 zákona o majetku státu),
 - c) do doby uhrazení ceny nebude povolena změna vlastnictví bytových technologických celků ani převod bytů do vlastnictví nájemců.
- (6) Prodávající kupujícího upozorní, že kupní smlouva podléhá schválení Ministerstvem financí dle § 22 odst. 3 zákona o majetku státu, protože se jedná o převod nemovitých věcí, které se evidují v katastru nemovitostí.
- (7) Smluvní pokuta - pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, resp. kteroukoliv její část či celý zbytek ceny, 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 ve lhůtě uvedené ve faktuře a na číslo účtu uvedené ve faktuře. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.
- (8) 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.

- (9) Nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu budou nájemci uhrazeny za celý měsíc, v němž bude podán návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Vyúčtování přeplatků nájemného provede pronajímatel do 6 měsíců po podání návrhu na vklad.

VII.

Prodej třetí osobě

- (1) Vyjma bližší specifikace předmětu prodeje (dle čl. II. Zásad) se tyto Zásady na prodej bytového technologického celku třetí osobě nevztahují. Zjišťování zájemce o koupi (třetí osoby) bude realizováno postupem dle § 21 a násl. Vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů.

VIII.

Postup realizace prodeje bytových technologických celků

- (1) Uzavření nájemních smluv s nájemci dle čl. III. odst. 2 Zásad na dobu určitou, maximálně na 8 let, k volným bytům a popřípadě s pozůstalými manželi nebo dětmi, kteří žili s vojákem z povolání, kterému zanikl služební poměr z důvodů uvedených v § 61 odst. 3 zákona č. 221/1999 Sb., ve služebním bytě, a po smrti vojáka v tomto bytě nadále žijí nebo s osobami, které splňují podmínky § 706 odst. 1 ObčZ a dále se zůstavšími manželi, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost podle § 708 ObčZ.

Termín: průběžně.

Odpovídá: SBVF Praha.

- (2) Předběžné informování nájemců o zámyslu MO prodat bytové technologické celky včetně zaslání těchto Zásad s anketní otázkou pro zjištění procentuálního počtu zájemců o založení právnické osoby z nájemců (dle čl. III. Zásad). Za jednotlivé byty vyjádří stanovisko i manželé nájemců. Stanoviska nájemců nebudou považována za závazná vzhledem k tomu, že anketní otázka neobsahuje výši kupní ceny a přesné vymezení předmětu prodeje.

Termín na vyjádření nájemců: 30 dnů od doručení anketní otázky.

Odpovídá: SVBF Praha.

- (3) Doručení nabídky nájemcům na odkoupení včetně výše kupní ceny předmětu prodeje dle čl. IV. Zásad.

Nabídka bude obsahovat :

- *přesnou identifikaci nabízeného předmětu prodeje tak, jak bude obsažen v kupní smlouvě,*
- *vyčíslení splatných pohledávek dle čl.VI odst.1 Zásad, pokud takové pohledávky u bytového technologického celku vznikly,ke dni zaslání nabídky*
- *výzvu k doložení existence právnické osoby,*
- *výzvu k doložení potvrzení finančního úřadu, České správy sociálního zabezpečení a příslušné zdravotní pojišťovny o bezdlužnosti nájemců, nejpozději k datu vzniku právnické osoby,*
- *výši kupní ceny,*
- *termín pro vyjádření k nabídce dle bodu (4).*

Termín: do 30 pracovních dní ode dne posouzení předloženého znaleckého posudku MO.

Odpovídá: ONNM (součinnost SVBF Praha).

(4) Vyjádření právnické osoby k nabídce dle bodu (3):

vzniklá právnická osoba doručí na ONNM:

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

Bezdlužnost nájemců bude doložena nejpozději k datu založení právnické osoby každým členem právnické osoby, a to:

- *potvrzením příslušného finančního úřadu,*
- *České správy sociálního zabezpečení,*
- *příslušné zdravotní pojišťovny,*
- *SVBF Praha a Regionálního finančního odboru MO;*

Bezdlužnost nájemců bude předkládána právnické osobě.

Bezdlužnost právnické osoby bude doložena:

- *potvrzením příslušného finančního úřadu,*
- *České správy sociálního zabezpečení,*
- *příslušné zdravotní pojišťovny,*
- *SVBF Praha a Regionálního finančního odboru MO.*

To neplatí v případě, když souhlas s koupí nevysloví dostatečný počet nájemců (dle čl. III. odst. 1 Zásad) – v takovém případě pak bude realizován odprodej bytového technologického celku třetí osobě (dle čl. III. odst. 4 a čl. VII. Zásad).

Termín: stanovený v nabídce – do 90 dnů od doručení nabídky.

Odpovídá: právnická osoba, SVBF Praha, ONNM.

(5) Předložení návrhu kupní smlouvy kupujícímu včetně případné smlouvy o postoupení pohledávek:

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

Termín: do 60 dnů.

Odpovídá: ONNM, SVBF Praha.

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

Termín: do 30 dnů od doručení návrhu smlouvy dle bodu 5.

Odpovídá: kupující ve spolupráci s ONNM, SVBF Praha.

(7) 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 30 pracovních dnů ode dne, kdy kupující doručí oboustranně podepsanou kupní smlouvu.

Odpovídá: ONNM.

(8) 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 30 dnů ode dne doručení stanoviska Ministerstva financí.

Odpovídá: ONNM.

(9) 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: dle kupní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky.

Termín podání návrhu na vklad: neprodleně po úhradě kupní ceny a případné pohledávky.

Odpovídá: ONNM, SVBF Praha.

(10) Po provedení vkladu do katastru nemovitostí:

Fyzické předání bytového technologického celku kupujícímu.

Termín: do 60 dnů po doručení kupní smlouvy po vkladu do KN.

Odpovídá: VUSS Praha a SVBF Praha ve spolupráci s kupujícím.

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

Termín: do 90 dnů po uzavření účtovacího období.

Odpovídá : VUSS Praha a SVBF Praha ve spolupráci s kupujícím.

V Praze dne 20.7.2010

Česká republika - Ministerstvo obrany

Ing. Josef LACHMAN

v. r.

ředitel odboru

pro nakládání s nepotřebným majetkem
sekce správy majetku MO