

Prováděcí předpis, **kterým se stanoví podmínky pro prodej a pronájem pozemků zastavěných** **bytovými domy, funkčně souvisejících pozemků a ostatních pozemků**

Článek 1 **Výklad pojmů**

1. Zastavěným pozemkem se rozumí pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.
2. Funkčně souvisejícím pozemkem se rozumí pozemek přímo sousedící se zastavěným pozemkem, zpravidla užívaný vlastníkem/vlastníky domu na zastavěném pozemku.
3. Oprávněným kupujícím se rozumí každý jednotlivý vlastník popř. spoluvlastník jednotky nebo vlastník, popř. spoluvlastník bytového domu, v němž zatím nedošlo k vymezení jednotek.
4. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu pokud k jejich vzniku došlo v době účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a dále jednotka ve smyslu ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, pokud vznikla v době účinnosti tohoto zákona.
5. Odmítnutím koupě se rozumí jakýkoliv písemný nebo elektronický projev vůle oprávněného kupujícího o tom, že nemá zájem o koupi zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku odpovídajícího velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu nebo jeho nečinnost tzn. nereagování na výzvu Městské části Praha 6 ve lhůtě 30 dnů ode dne učinění takové výzvy.
6. Ostatním pozemkem se rozumí jakýkoli jiný pozemek, část pozemku nebo spoluvlastnický podíl na pozemku, který nespadá pod vymezení pozemků uvedené v odst. 1. a 2. tohoto článku.

Článek 2 **Účel prováděcího předpisu**

1. Účelem prováděcího předpisu je vypořádat nedořešené právní vztahy související s odděleným vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím jednotky nebo bytového domu či jiné stavby (dále jen domu) od vlastnictví zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku.
2. Účelem tohoto prováděcího předpisu je také úprava a přesné stanovení podmínek a pravidel pro prodej a pronájem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících tak, aby každý

jednotlivý vlastník nebo spoluvlastník jednotky byl spoluvlastníkem zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku v poměru odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li dále stanoveno jinak.

3. Účelem tohoto prováděcího předpisu je také stanovení postupu v případě odmítnutí koupě nebo pronájmu zastavěného pozemku a funkčně souvisejícího pozemku oprávněným kupujícím.

4. Účelem tohoto prováděcího předpisu je také dále stanovení postupu v případě prodeje a pronájmu ostatních pozemků.

Článek 3

Prodej zastavěných a funkčně souvisejících pozemků oprávněnému kupujícímu

1. Každému jednotlivému oprávněnému kupujícímu bude ze strany Městské části Praha 6 (prostřednictvím SNEO a.s.) učiněna písemná (popř. elektronická) nabídka na tzv. přímý prodej části zastavěného a funkčně souvisejícího pozemku dle velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu za cenu stanovenou způsobem dle čl. 4 Prováděcího předpisu.

2. Pokud zájem o koupi funkčně souvisejícího pozemku projeví pouze někteří z oprávněných kupujících, mohou být tito oprávnění kupující kupujícími celého předmětu prodeje, tzn. mohou koupit spoluvlastnický podíl k funkčně souvisejícímu pozemku nad rámec velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

3. Oprávněný kupující není oprávněn koupit pouze spoluvlastnický podíl na funkčně souvisejícím pozemku, aniž by zároveň koupil spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku ve velikosti odpovídající jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

4. Prodej zastavěného a funkčně souvisejícího pozemku se musí uskutečnit v celém rozsahu, tzn. musí dojít k prodeji všech zastavěných a funkčně souvisejících pozemků souvisejících s každým jednotlivým bytovým domem. V případě, že některou část pozemků lze samostatně využít, bude tato část pozemků oddělena oddělovacím plánem a nebude součástí prodeje (bude ponechána k dalšímu nakládání Městské části Praha 6).

Článek 4

Stanovení kupní ceny zastavěných a funkčně souvisejících pozemků

1. Kupní cena za prodej části zastavěného nebo funkčně souvisejícího pozemku bude stanovena dle aktuální hodnoty pozemku, a to podle cenové mapy stavebních pozemků.

2. Odmítne-li oprávněný kupující cenu pozemku stanovenou dle cenové mapy stavebních pozemků, zadá Městská část Praha 6 zpracování znaleckého posudku, a to na náklad oprávněného kupujícího. Cena za zpracování znaleckého posudku bude připočtena ke kupní ceně pozemku.

3. Od stanovení ceny podle cenové mapy nebo znaleckého posudku je možno se odchýlit pouze v odůvodněných případech (nepřístupné pozemky, neoplocené pozemky, pozemky se zvlášť vysokými náklady na údržbu apod.).

Článek 5

Obchodní podmínky prodeje zastavěných a funkčně souvisejících pozemků

1. Po schválení prodeje Zastupitelstvem městské části Praha 6 bude kupující vyzván k uzavření kupní smlouvy. Kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít do 60 dnů od doručení písemné výzvy.

2. Kupní cena je splatná

a) jednorázově ve lhůtě 12 měsíců od uzavření kupní smlouvy

b) první splátkou ve výši 25 % kupní ceny ve lhůtě do 60 dnů od uzavření smlouvy a dále pravidelnými ročními splátkami po dobu max. 6 let; nesplacená částka bude úročena 3 % p.a. s tím, že v případě odchylky diskontní sazby ČNB o více než 0,5 procentního bodu může Zastupitelstvo městské části Praha 6 jednostranně rozhodnout o změně úrokové sazby

3. Při prodlení s úhradou kupní ceny nebo její části se kupující zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 200 Kč z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

4. Městská část Praha 6 může odstoupit od kupní smlouvy, bude-li kupující v prodlení s úhradou déle než 6 měsíců od splatnosti kupní ceny nebo její splátky.

5. Při úhradě kupní ceny dle čl. 5 odst. 2 písm. a) bude návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí podán Městskou částí Praha 6 a to až po úplném zaplacení celé kupní ceny. Při úhradě kupní ceny dle čl. 5 odst. 2 písm. b) bude návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí podán Městskou částí Praha 6 po zaplacení první splátky ve výši 25 % kupní ceny s tím, že pohledávka městské části bude zajištěna zástavním právem k předmětu prodeje a notářským zápisem s doložkou vykonatelnosti. Náklady spojené s pořízením notářského zápisu a poplatky spojené s podáním návrhu na vklad hradí kupující.

Článek 6

Právní postup v případě odmítnutí přímého prodeje zastavěných nebo funkčně souvisejících pozemků

1. V případě, že zastavěný a funkčně související pozemek nebude oprávněným kupujícím prodán jako celek dle čl. 3 odst. 4 Prováděcího předpisu, je Městská část Praha 6 oprávněna uskutečnit výběrové řízení na prodej funkčně souvisejícího pozemku jakékoliv třetí osobě, a to za minimální cenu stanovenou způsobem dle čl. 4 Prováděcího předpisu.
2. Zastavěný a funkčně související pozemek je možné na základě písemné žádosti doručené společnosti SNEO a.s. pronajmout společenství vlastníků jednotek nebo vlastníku popř. spoluvlastníkům bytového domu, v němž zatím nedošlo k vymezení jednotek, a to za podmínek stanovených dle čl. 7 Prováděcího předpisu, ale vždy jen jako celek tzn. bude vždy pronajat pouze celý zastavěný pozemek spolu s funkčně souvisejícím pozemkem souvisejícím s jednotlivým bytovým domem.
3. Nebude-li dohoda s uživatelem pozemku dle předchozích ustanovení tohoto Prováděcího předpisu možná, bude Městská část Praha 6 (prostřednictvím SNEO a.s.) užívání považovat za bezdůvodné obohacení a bude vymáhat soudní cestou v souladu s ust. § 35 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, veškeré finanční nároky vyplývající z protiprávního užívání zastavěných a funkčně souvisejících pozemků.
4. V případě odmítnutí koupě Městská část Praha 6 zabezpečí kontroly skutečného užívání pozemků.

Článek 7

Pronájem zastavěných a funkčně souvisejících pozemků

1. Pronájem zastavěných a funkčně souvisejících pozemků musí odpovídat skutečnému rozsahu užívání části zastavěných a funkčně souvisejících pozemků.
2. Výše nájemného za zastavěný a funkčně související pozemek bude odvozena od aktuální hodnoty pozemku, a to podle cenové mapy stavebních pozemků. Roční nájemné za 1 m² takového pozemku je stanoveno ve výši 1/20 ceny pozemku dle cenové mapy.
3. Pokud nebude existovat pro daný zastavěný a funkčně související pozemek ocenění dle cenové mapy, bude vypracován znalecký posudek. Zpracování znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny nájemného zajistí Městská část Praha 6, a to na náklady nájemce.
4. Nájemné je splatné vždy k datu 30. června příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné hrazeno.

5. Od stanovení ceny podle cenové mapy nebo znaleckého posudku je možno se odchýlit pouze v odůvodněných případech (nepřístupné pozemky, neoplocené pozemky, pozemky se zvlášť vysokými náklady na údržbu apod.).

Článek 8

Organizace prodeje zastavěných a funkčně souvisejících pozemků

Organizací prodeje a pronájmu zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících popř. domáhání se soudní cestou zaplacení oprávněného nároku za vydání bezdůvodného obohacení nebo oprávněného úplatného věcného břemene je pověřena společnost SNEO, a.s.

Článek 9

Prodej a pronájem ostatních pozemků

1. Nájemné z pozemků v zahrádkářských osadách a z pozemků užívaných výhradně k zahrádkářským účelům je stanoveno ve výši 11 Kč/m²/rok.

2. Tento prováděcí předpis se použije obdobně i na postup při prodeji a pronájmu ostatních pozemků, vyjma ustanovení čl. 5 odst. 2.

Článek 10

Účinnost

1. Tento prováděcí předpis nabývá účinnosti dnem 25.6.2015 (dnem schválení Zastupitelstvem městské části Praha 6).

2. Nabytím účinnosti tohoto prováděcího předpisu současně zaniká účinnost předpisů předchozích (usnesení ZMČ č. 85/2011 a usnesení RMČ č. 1658/2012).