Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 582
ze dne 15.5.2012

k návrhu transformace majetku hl.m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeným Statutem hl.m. Prahy městským částem formou prodeje

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s Pravidly postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. z r u š u j e

usnesení Rady HMP č. 1545 ze dne 7.9.2010

III. u k l á d á

1. náměstkovi primátora Kabickému
   1. předložit bod I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 24.5.2012

Doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc.
primátor hl.m. Prahy

RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora Kabický
Tisk: R-5289
Provede: náměstek primátora Kabický
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 582 ze dne 15. 5. 2012

PRAVIDLA POSTUPU PŘI PRODEJI BYTOVÝCH JEDNOTEK, BYTOVÝCH DOMŮ, ZASTAVĚNÝCH A FUNKČNĚ SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
(dále jen „Pravidla“)

Preambule

Na základě programového prohlášení Rady hl. m. Prahy schváleného dne 21.12.2011 usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2138 se přistupuje k transformaci bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřeného městským částem formou prodeje domů, bytů a souvisejících pozemků nájemcům bytů ve vybraných nemovitostech.

Článek 1

Vymezení pojmů

1. **Předmětnými nemovitostmi** se rozumí pro účely těchto Pravidel již existující bytové jednotky (které byly již vymezeny prohlášením vlastníka budovy) v rámci jednotlivých bytových domů, a dále celé bytové domy jako technologicky-funkční celky (včetně nebytových prostor), a rovněž zastavěné, popř. i funkčně související pozemky s bytovým domem nebo již existující bytovou jednotkou, ve vlastnictví hl. m. Prahy.

2. **Kupujícím** se dle těchto Pravidel rozumí pro případ prodeje bytové jednotky oprávněný nájemce a pro případ prodeje technologicky-funkčního celku bytové družstvo s tím, že před zápisem tohoto bytového družstva do obchodního rejstříku se případnými kupujícími dle těchto Pravidel rozumí všichni oprávnění nájemci dle čl. 1 odst. 5 těchto Pravidel, kteří budou zakládat bytové družstvo.

3. **Prodávajícím** se dle těchto Pravidel rozumí hl. m. Praha.

4. **Oprávněným nájemcem** se pro účely těchto Pravidel v případě prodeje podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt), která nemá ke dni doručení nabídky ke koupi bytu žádné nevypořádané závazky vůči hl. m. Praze, vztahující se k nájmu bytu či nebytového prostoru, současně s ní není vedeno soudní či exekuční řízení a není nájemcem ani vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či nemovitosti určené k bydlení (vyjma případů, že na ní nelze spravedlivě požadovat, aby užívala pouze jeden byt). Za oprávněného nájemce se

považují v případě prodeje podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů též společní nájemci, kterým bude realizován prodej do podílového spoluvlastnictví.

5. **Oprávněným nájemcem** se pro účely těchto Pravidel v případě prodeje technologicky-funkčního celku rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy, popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt). Pokud je nájemcem právnická osoba, pak je oprávněným nájemcem pro účely těchto Pravidel fyzická osoba podnájemce, má-li platnou podnájemní smlouvu. Oprávněný nájemce nesmí mít ke dni založení bytového družstva žádné nevypořádané závazky vůči hl. m. Praze, vztahující se k nájmu bytu či nebytového prostoru, současně s ním není vedeno soudní či exekuční řízení a není nájemcem ani vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či nemovitosti určené k bydlení (vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat aby užíval pouze jeden byt). Při prodeji technologicky-funkčních celků se v rámci společného nájmu pro účely těchto Pravidel považují za oprávněné nájemce výhradně manželé nebo jeden ze společných nájemců, který předloží dohodu mezi společnými nájemci s úředně ověřenými podpisy, z které vyplyne, který z nich se stane členem bytového družstva.

6. **Závazkem** se dle těchto Pravidel rozumí zejména dlužné nájemné, neuhrazené poplatky za poskytované služby včetně předepsaných zálohových plateb na služby, nezaplacené smluvní pokuty a poplatky z prodlení a neuhrazené náklady spojené s vymáháním dlužných pohledávek ve vztahu k hlavnímu městu Praze.

7. **Bytovou jednotkou** se dle těchto Pravidel rozumí byt jako jednotka již vymezená prohlášením vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

8. **Společnými částmi domu** dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody 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).

9. **Zastavěným pozemkem** se pro účely těchto Pravidel rozumí v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, pozemek zastavěný vybraným bytovým domem a ohraničený obvodem tohoto bytového domu.

10. **Pozemkem funkčně souvisejícím** se pro účely těchto Pravidel rozumí pozemek dotvářející jeden funkční celek a plnící doplňkové funkce domu jako zahrada, dvorek, aj.

11. **Sporným zastavěným pozemkem a sporným funkčně souvisejícím pozemkem** se pro účely těchto Pravidel rozumí nemovitost, o které je v současné době vedeno soudní řízení o určení vlastnického práva.

12. **Technologicky-funkčním celkem** se pro účely těchto Pravidel rozumí celý vybraný bytový dům nebo domy s ohledem na stavebně-technické řešení a funkční samostatnost.

Článek 2

Obecné zásady

1. Pravidla se v následujících ustanoveních vztahují na dále specifikované způsoby prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, a to v čl. 3 na prodej celých bytových domů s pěti a více byty a v čl. 4 na prodej bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

2. V případě, kdy jsou podle těchto Pravidel prodávány nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřené Statutem hl. m. Prahy městským částem, v nichž nebo na nichž se nacházejí jakákoliv zařízení civilní ochrany, bude při prodeji zatížena prodávaná nemovitost bezúplatným věcným břemenem ve prospěch hl. m. Prahy. Stejným nebo obdobných způsobem bude postupováno i v případech, bude-li to vyžadovat veřejný zájem (zajištění práva průchodu, průjezdu, povinnost strpění umístění zařízení veřejné infrastruktury atp.).

3. Prodej bude realizován v jednotlivých etapách dle přílohy č. 1 Pravidel. Nová etapa bude zahájena již v průběhu předchozí etapy a to v době, kdy bude předchozí kupující vyrozuměn, že je daný prodej možno realizovat.

Článek 3

Prodej technologicky-funkčních celků

Stanovení kupní ceny a platební podmínky

1. Celkovou kupní cenu předmětné nemovitosti určí svým rozhodnutím Zastupitelstvo hl. m. Prahy. Při určování kupní ceny bude Zastupitelstvo hl. m. Prahy HMP vycházet ze:

a) základní ceny technologicky-funkčního celku, která bude stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

b) ceny zastavěného pozemku, která bude stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

c) případně i ceny funkčně souvisejících pozemků a ceny vedlejších staveb, které budou rovněž stanoveny znaleckým posudkem jako ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

2. Znalecké posudky zajistí a uhradí prodávající.

3. Bytové družstvo bude povinno uzavřít smlouvu o úplatném postoupení pohledávek včetně příslušenství hlavního města Prahy vůči stávajícím nájemcům a stávajícím uživatelům bytů a nebytových prostor v rámci prodávaného technologicky-funkčního celku. Výše pohledávek včetně příslušenství bude vyčíslena ke dni uzavření kupní smlouvy. Pro případ, že v mezidobí od uzavření kupní smlouvy do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího vzniknou hl. m. Praze další pohledávky za stávajícími nájemci a uživateli bytů a nebytových prostor v tomto celku, bude vždy uzavřena mezi prodávajícím a kupujícím smlouva o smlouvě budoucí o postoupení pohledávky.

Postup při prodeji

1. Každá etapa prodeje bude zahájena zasláním výzvy všem fyzickým osobám v postavení nájemce nebo podnájemce bytů v domech tvořících technologicky-funkční celek k projevení zájmu o koupi (dále jen „výzva“).

2. Do 90 dnů dle rozhodovací lhůty uvedené ve výzvě mohou fyzické osoby uvedené v předchozím odstavci projevit svoji vůli. Právo zúčastnit se koupě předmětné nemovitosti má pouze oprávněný nájemce dle čl. 1 odst. 5 těchto Pravidel. Předáním vyplněného formuláře, který bude přílohou výzvy a ve kterém oprávnění nájemci svými podpisy stvrdí zvolení maximálně tří zástupců oprávněných nájemců v technologicky-funkčním celku, bude zahájeno jednání se zvolenými zástupci, kteří obdrží na informační schůzce formulář pro společnou žádost, Pravidla, znalecký posudek o ocenění předmětné nemovitosti a další materiály a informace k prodeji. Společná žádost s úředně ověřenými podpisy zájemců musí být podána ve lhůtě 90 dnů od prvního dne rozhodovací lhůty uvedené ve výzvě. Bude-li žádost doručena po této lhůtě, bude zařazena k realizaci do poslední etapy prodeje dle těchto Pravidel.

3. Do 60 dnů po dni uplynutí lhůty uvedené v předchozím odstavci těchto Pravidel budou zájemci vyrozuměni, zda je v konkrétním případě možné prodej realizovat. Prodej bude možné realizovat pouze v případě zájmu alespoň 60% oprávněných nájemců v rámci jednoho technologicky-funkčního celku.

4. Do 90 dnů ode dne tohoto vyrozumění mají zájemci o koupi technologicky-funkčních celků povinnost předložit výpis z obchodního rejstříku potvrzující zapsání bytového družstva do obchodního rejstříku.

Ke dni podpisu kupní smlouvy musí být členem družstva každý oprávněný nájemce, který projeví zájem stát se členem družstva a který splní podmínky členství.

5. Předáním originálu výpisu z obchodního rejstříku začíná běžet 120denní lhůta, během níž prodávající zveřejní záměr prodeje dle § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů a následně rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy o prodeji předmětné nemovitosti konkrétnímu kupujícímu. V případě schválení prodeje předmětné nemovitosti bude kupujícímu zaslána k podpisu kupní smlouva v termínu daném usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy.

6. Kupující je povinen kupní smlouvu podepsat a doručit zpět hl. m. Praze do 30 dnů ode dne jejího převzetí. V případě, že podepsaná kupní smlouva nebude vrácena v uvedeném termínu, má prodávající právo od prodeje ustoupit.

7. Kupující zaplatí na bankovní účet dle instrukcí prodávajícího celkovou kupní cenu do 90 dnů od podpisu kupní smlouvy. Pokud kupující ve lhůtě 90 dnů od podpisu kupní smlouvy kupní cenu nezaplatí, je prodávající oprávněn odstoupit od kupní smlouvy.

8. Po zaplacení celé kupní ceny bude do 60 dnů podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poplatky za podání tohoto návrhu a daň z převodu nemovitosti zaplatí hl. m. Praha.

9. Nejpozději do 70 dnů od doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu o zápisu, kterým byl povolen vklad vlastnického práva prodávajícímu, budou zástupcem prodávajícího předány předmětné nemovitosti kupujícímu. Předání a převzetí bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí předmětné nemovitosti oběma smluvními stranami.

Článek 4

Prodej bytových jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

1. Hl. m. Praha přistoupilo k prodeji podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, pouze v případech, kdy byla budova rozdělena na jednotky ve smyslu tohoto zákona již před schválením těchto Pravidel.

2. Předmětem převodu je byt jako jednotka vymezená prohlášením vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně i včetně stejného podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem.

3. Pokud nebude zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem bytové jednotky, má hl. m. Praha právo nezařadit předmětnou jednotku do prodeje do doby, než bude tato skutečnost hodnověrným způsobem prokázána, např. i v soudním řízení.

4. Dojde-li před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky ke změně osoby nájemce (zejména v důsledku přechodu nájmu bytu, výměny bytů apod.), vztahují se tato Pravidla i na nového nájemce, kterému bude zaslána nová nabídka k převodu bytové jednotky, bude-li splňovat definici oprávněného nájemce.

Stanovení kupní ceny a platební podmínky

1. Celkovou kupní cenu předmětné nemovitosti určí svým rozhodnutím Zastupitelstvo hl.m. Prahy. Při určování kupní ceny bude Zastupitelstvo hl. m. Prahy vycházet ze:

a) základní ceny převáděné bytové jednotky, která bude stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

b) ceny příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zastavěném pozemku a stejného podílu na bezprostředně funkčně souvisejících pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, budou-li funkčně související pozemky předmětem prodeje, stanovené znaleckým posudkem jako ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

2. Znalecké posudky zajistí a uhradí prodávající.

Postup při prodeji

1. Prodávající zveřejní záměr prodeje ve smyslu § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů. Po uplynutí zákonné lhůty bude předloženo k projednání Zastupitelstvu hl. m. Prahy rozhodnutí o prodeji bytových jednotek včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a případně i včetně stejného podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem oprávněným nájemcům.

2. Po schválení prodeje dle předchozího odstavce Zastupitelstvem hl. m. Prahy bude zaslána oprávněným nájemcům nabídka se všemi náležitostmi dle § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Kupující zaplatí na bankovní účet dle instrukcí prodávajícího celkovou kupní cenu do 90 dnů od podpisu smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky. Pokud kupující ve lhůtě 90 dnů od podpisu smlouvy o převodu

vlastnictví bytové jednotky kupní cenu nezaplatí, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do 60 dnů po zaplacení kupní ceny na účet prodávajícího. Poplatky za podání tohoto návrhu a daň z převodu nemovitosti zaplatí hl. m. Praha.

5. Prodávající v případech, kdy stanoví zákon a nebylo tak ještě učiněno, svolá ustavující shromáždění společenství vlastníků jednotek a zajistí svoji účast v případech, kdy zůstanou některé jednotky v jeho vlastnictví.

Článek 5

Závěrečná ustanovení

1. V případě prodeje technologicky-funkčních celků

   Před uskutečněním prodeje musí být vypořádány vzájemné vztahy plynoucí ze společného nájmu bytu, a to s ohledem na platné právní předpisy České republiky, na základě kterých může společný nájem u družstevního bytu vzniknout pouze mezi manžely.

   Pokud jsou oprávněnými nájemci bytu manželé, popř. je-li oprávněným nájemcem pouze jeden z manželů, jsou účastníky prodeje dle těchto Pravidel oba manželé.

2. V případě prodeje bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

   Pokud jsou oprávněným nájemcem bytové jednotky manželé, popř. je nájemní smlouva vystavena pouze na jednoho z manželů, jsou účastníky prodeje bytové jednotky dle těchto Pravidel oba manželé a kupují bytovou jednotku vždy do společného jmění manželů, nedoloží-li notářský zápis, ze kterého vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétní bytové jednotky bylo zúženo pouze na jednoho z nich, popř. nedoloží-li pravomocným rozsudkem soudu zúžení společného jmění manželů dle ust. § 148 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, až na věci tvořící obvyklé vybavení domácnosti.

   Pokud užívá jednu bytovou jednotku z platného právního titulu více oprávněných nájemců (nikoliv manželů), jsou účastníky prodeje všichni tito nájemci a převedenou bytovou jednotku budou nabývat do podílového spoluvlastnictví rovným dílem.

3. Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem hl. m. Prahy a vztahují se pouze na budovy uvedené v Příloze č. 1 těchto Pravidel. Nebude-li realizován prodej budov uvedených v Příloze č. 1

těchto Pravidel postupem podle těchto Pravidel, bude další nakládání s tímto majetkem odvislé od budoucích rozhodnutí orgánů hl. m. Prahy.

Příloha č. 1 Pravidel:

Harmonogram etap prodeje vybraných předmětných nemovitostí

Městská část	katastr	ulice	správní firma	č.p.	počet bytů
I.ETAPA - prodej technologicky funkčních celků					
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	944	57
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	945	57
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	956	31
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	957	31
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	958	31
Praha 5	Hlubočepy	Pivcova	VAS v.o.s.	959	31
					124
Praha 5	Hlubočepy	Peškova	VAS v.o.s.	960	31
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	961	31
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	962	31
					93
Praha 5	Hlubočepy	Slivenecká	Acton s.r.o.	871	6
Praha 5	Hlubočepy	Šejbalové	VAS v.o.s.	888	7
Praha 5	Hlubočepy	Šejbalové	VAS v.o.s.	889	11
					18
Praha 5	Hlubočepy	Šejbalové	VAS v.o.s.	890	11
Praha 5	Hlubočepy	Šejbalové	VAS v.o.s.	891	11
					22
Praha 5	Hlubočepy	Štěpařská	VAS v.o.s.	892	10
Praha 5	Hlubočepy	Štěpařská	VAS v.o.s.	893	7
					17
Praha 5	Hlubočepy	Štěpařská	VAS v.o.s.	878	17
Praha 5	Hlubočepy	Štěpařská	VAS v.o.s.	879	17
					34
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	880	15
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	881	15
					30
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	882	15
Praha 5	Hlubočepy	Voskovcova	VAS v.o.s.	883	16
					31
Praha 5	Hlubočepy	Záhorského	VAS v.o.s.	884	16
Praha 5	Hlubočepy	Záhorského	VAS v.o.s	885	16
					32

Praha 5	**Hlubočepy**	**V remízku**	**Centra a.s.**	982	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**V remízku**	**Centra a.s.**	983	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	984	**21**
					63
Praha 5	**Hlubočepy**	**V remízku**	**Centra a.s.**	1030	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**V remízku**	**Centra a.s.**	1031	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	1032	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	1033	**21**
					84
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	1034	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	1035	**21**
					42
Praha 5	**Hlubočepy**	**Voskovcova**	**Centra a.s.**	1036	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1037	**21**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1038	**14**
					56
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1039	**14**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1040	**14**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1041	**14**
					42
Praha 5	**Hlubočepy**	**Wassermannova**	**Centra a.s.**	1043	**57**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	946	**57**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	947	**57**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	948	**31**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	949	**31**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	950	**31**
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**VAS v.o.s.**	951	**31**
					124
Praha 5	**Hlubočepy**	**Werichova**	**Centra a.s.**	981	**48**
Praha 5	**Košíře**	**Pod Kotlářkou**	**Centra a.s.**	1152	**11**
Praha 5	**Košíře**	**Slavická**	**Centra a.s.**	1153	**10**
Praha 5	**Košíře**	**Slavická**	**Centra a.s.**	1154	**9**
Praha 8	**Libeň**	**Zenklova**	**Acton s.r.o.**	356	**7**

Celkový počet bytů v I. etapě					**1188**
II.ETAPA - prodej technologicky funkčních celků					
Praha 9	**Libeň**	**nám. Na Balabence**	**Centra a.s.**	1439	**24**
Praha 9	**Vysočany**	**Podnádražní**	**Centra a.s.**	293	**23**
Praha 9	**Vysočany**	**Podnádražní**	**Centra a.s.**	296	**23**
Praha 9	**Vysočany**	**Podnádražní**	**Centra a.s.**	367	**21**
Praha 9	**Vysočany**	**Zbuzkova**	**Centra a.s.**	285	**20**
Praha 10	**Strašnice**	**Průběžná**	**PMC Facility**	288	**59**
Praha 10	**Strašnice**	**Průběžná**	**PMC Facility**	296	**47**
					106
Praha 10	**Vršovice**	**V Olšinách**	**PMC Facility**	1340	**15**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	701	**8**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	702	**8**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	703	**8**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	704	**8**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	705	**8**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	706	**8**
					48
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	707	**32**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	708	**32**
Praha 11	**Háje**	**Cyprichova**	**PMC Facility**	709	**32**
					96
Praha 11	**Chodov**	**Kloknerova**	**PMC Facility**	2211	**17**
Praha 11	**Chodov**	**Kloknerova**	**PMC Facility**	2212	**17**
Praha 11	**Chodov**	**Kloknerova**	**PMC Facility**	2214	**17**
Praha 11	**Chodov**	**Kloknerova**	**PMC Facility**	2215	**17**
Praha 11	**Chodov**	**Kloknerova**	**PMC Facility**	2216	**17**
					85
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1538	**35**
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1539	**35**
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1540	**35**
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1541	**35**
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1542	**35**
Praha 11	**Chodov**	**V jezírkách**	**PMC Facility**	1543	**35**
					210
Praha 12	**Modřany**	**Plevenská**	**Centra a.s.**	3115	**23**
Praha 12	**Modřany**	**Plevenská**	**Centra a.s.**	3116	**23**
Praha 12	**Modřany**	**Plevenská**	**Centra a.s.**	3117	**22**

					68
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2375	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2376	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2377	**39**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2378	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2379	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2380	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2381	**15**
					129
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2382	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2383	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2384	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2385	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Borovanského**	**Centra a.s.**	2386	**38**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2387	**23**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2388	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2389	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2390	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2391	**15**
					181
Praha 13	**Stodůlky**	**Janského**	**Centra a.s.**	2370	**9**
Praha 13	**Stodůlky**	**Janského**	**Centra a.s.**	2371	**23**
Praha 13	**Stodůlky**	**Janského**	**Centra a.s.**	2372	**38**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2373	**23**
Praha 13	**Stodůlky**	**Kurzova**	**Centra a.s.**	2374	**23**
					116
Praha 13	**Stodůlky**	**Mezi školami**	**Centra a.s.**	2324	**17**
Praha 13	**Stodůlky**	**Mezi školami**	**Centra a.s.**	2325	**17**
Praha 13	**Stodůlky**	**Mezi školami**	**Centra a.s.**	2326	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Mezi školami**	**Centra a.s.**	2327	**15**
Praha 13	**Stodůlky**	**Mezi školami**	**Centra a.s.**	2328	**17**
					81
Celkový počet bytů ve II. etapě					**1246**

III.ETAPA - prodej technologicky funkčních celků					
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	837	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	838	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	839	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	840	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	841	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	842	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Anderleho**	**Centra a.s.**	843	**8**
					56
Praha 14	**Černý Most**	**Bojčenkova**	**Centra a.s.**	1094	**12**
Praha 14	**Černý Most**	**Bojčenkova**	**Centra a.s.**	1095	**12**
Praha 14	**Černý Most**	**Bojčenkova**	**Centra a.s.**	1096	**12**

Praha 14	**Černý Most**	**Bojčenkova**	**Centra a.s.**	1097	**12**
Praha 14	**Černý Most**	**Bojčenkova**	**Centra a.s.**	1098	**12**
					60
Praha 14	**Černý Most**	**Doležalova**	**Centra a.s.**	1036	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Doležalova**	**Centra a.s.**	1037	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Doležalova**	**Centra a.s.**	1038	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Doležalova**	**Centra a.s.**	1039	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Doležalova**	**Centra a.s.**	1040	**23**
					115
Praha 14	**Černý Most**	**Gen. Janouška**	**Centra a.s.**	965	**35**
Praha 14	**Černý Most**	**Gen. Janouška**	**Centra a.s.**	966	**35**
					70
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	851	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	852	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	853	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	854	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	855	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	856	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Jíchova**	**Centra a.s.**	857	**8**
					56
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	830	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	831	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	832	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	833	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	834	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	835	**8**
Praha 14	**Černý Most**	**Smikova**	**Centra a.s.**	836	**8**
					56
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	819	**31**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	820	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	821	**31**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	822	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	823	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	824	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	825	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	826	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	827	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	828	**22**
Praha 14	**Černý Most**	**Dygrýnova**	**Centra a.s.**	829	**23**
					268
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1015	**16**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1016	**16**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1017	**16**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1018	**16**
					64

Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1029	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1030	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1031	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1032	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1033	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1034	**23**
Praha 14	**Černý Most**	**Vašátkova**	**Centra a.s.**	1035	**23**
					161
Praha 14	**Černý Most**	**Vlčkova**	**Centra a.s.**	1068	**24**
Praha 14	**Černý Most**	**Vlčkova**	**Centra a.s.**	1069	**24**
					48
Praha 17	**Řepy**	**Laudova**	**Acton s.r.o.**	1020	**13**
Praha 17	**Řepy**	**Laudova**	**Acton s.r.o.**	1021	**13**
Praha 17	**Řepy**	**Laudova**	**Acton s.r.o.**	1022	**13**
Praha 17	**Řepy**	**Laudova**	**Acton s.r.o.**	1023	**13**
					52
Praha 17	**Řepy**	**Nevanova**	**Acton s.r.o.**	1028	**8**
Praha 17	**Řepy**	**Nevanova**	**Acton s.r.o.**	1029	**8**
					16
Praha 17	**Řepy**	**Nevanova**	**Acton s.r.o.**	1045	**13**
Praha 17	**Řepy**	**Nevanova**	**Acton s.r.o.**	1046	**13**
					26
Praha 17	**Řepy**	**Skuteckého**	**Acton s.r.o.**	1088	**46**
Praha 17	**Řepy**	**Skuteckého**	**Acton s.r.o.**	1089	**46**
					92
Praha 17	**Řepy**	**Španielova**	**VAS v.o.s.**	1327	**16**
Praha 17	**Řepy**	**Španielova**	**VAS v.o.s.**	1328	**16**
Praha 17	**Řepy**	**Španielova**	**VAS v.o.s.**	1329	**14**
					46
Celkový počet bytů ve III. etapě					**1186**

Městská část	**katastr**	**ulice**	**správní firma**	**č.p.**	**počet bytů**
IV.ETAPA					
- prodej technologicky funkčních celků					
Čakovice	**Miškovice**	**Chmelířova**	**Acton s.r.o.**	203	**18**
Dubeč	**Dubeč**	**Nad mlýn. pot.**	**Acton s.r.o.**	508	**20**
Dubeč	**Dubeč**	**Nad mlýn. pot.**	**Acton s.r.o.**	509	**20**
Dubeč	**Dubeč**	**Nad mlýn. pot.**	**Acton s.r.o.**	510	**20**
					60
Koloděje	**Koloděje**	**Podzámecká**	**Acton s.r.o.**	211	**6**
- prodej po bytových jednotkách					

Praha 14	**Kyje**	**Dřítenská**	**Centra a.s.**	1266	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Dřítenská**	**Centra a.s.**	1267	**10**
Praha 14	**Kyje**	**Dřítenská**	**Centra a.s.**	1268	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1259	**10**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1260	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1261	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1262	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1263	**11**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1264	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Koberkova**	**Centra a.s.**	1265	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Zacharská**	**Centra a.s.**	1269	**4**
Praha 14	**Kyje**	**Zacharská**	**Centra a.s.**	1270	**12**
Praha 14	**Kyje**	**Zacharská**	**Centra a.s.**	1271	**12**
Čakovice	**Miškovice**	**Polabská**	**Acton s.r.o.**	47	**4**
Lochkov	**Lochkov**	**Za ovčínem**	**Acton s.r.o.**	183	**4**
Celkový počet bytů ve IV. etapě					**235**

Důvodová zpráva

Materiál je předkládán v souladu s Programovým prohlášením Rady hl. m. Prahy (vizí pro Prahu 2020 & priority pro Prahu 2014), které tvoří *přílohu č. 1 důvodové zprávy*. Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy schválil na svých jednáních Projekt „Transformace majetku tvořeného bytovým fondem hlavního města Prahy formou jeho prodeje (zápis z jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7.9.2011 a 5.10.2011 tvoří *přílohu č. 2 důvodové zprávy*).

„Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeným Statutem hl. m. Prahy městským částem formou prodeje“ zahrnuje prodej nemovitostí s cílem změnit strukturu bytového fondu, čímž dojde ke zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem a k efektivnějšímu naplňování aktivní bytové politiky hl. m. Prahy.

Přehled bytového fondu hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem:

Hlavní město Praha je k 31.12.2011 vlastníkem 10.887 bytů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem (dále jen byty). Tyto byty se nacházejí v 616 bytových, nebytových nebo rodinných domech.

Na výstavbu nebo dostavbu 4.265 bytů byla hl. m. Praze poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů. Dle nařízení vlády České republiky č. 481/2000 Sb., ze dne 4. prosince 2000, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů obec (jako příjemce dotace) nesmí po dobu 20 let od kolaudace převést vlastnictví budovy ani bytu nebo nebytového prostoru podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů na jinou osobu (tato podmínka se vztahuje i na spoluvlastnické podíly). Tyto byty nelze v současné době prodávat.

Dalších 861 bytů bylo postaveno výhradně z rozpočtu hl. m. Prahy (bez použití dotace).

Podrobný přehled je uveden v následujících tabulkách a grafech:

Byty hl. m. Prahy nesvěřené Statutem hl. m. Prahy městským částem k 31.12.2011

druh výstavby	**počet bytů**	**nájemné**
bez dotace	5 761	regulované
se státní dotací	4 265	věcně usměrňované
bez dotace – nová výstavba	861	volně sjednané
celkem	10 887	

Zdroj: SVM MHMP

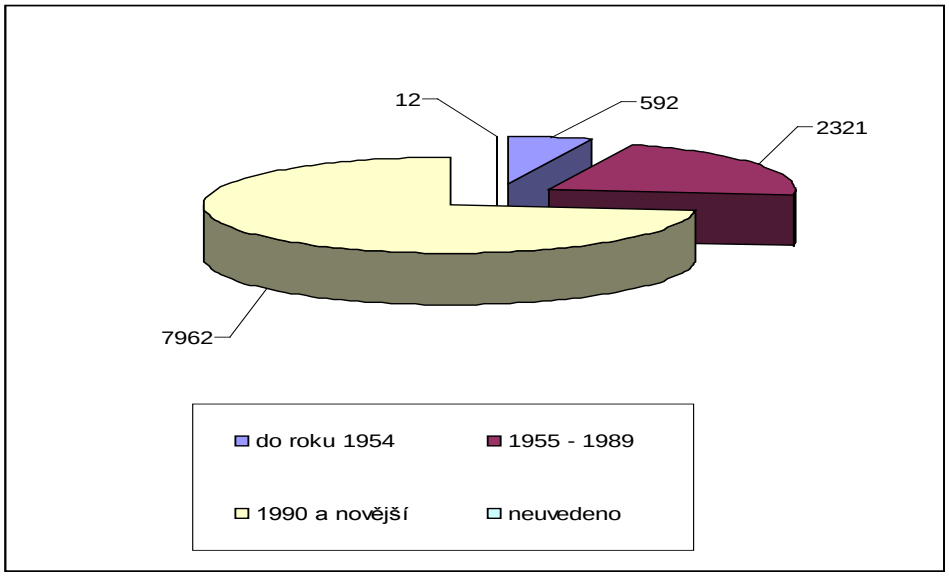
Poznámka:

- *regulované nájemné je upravováno dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.*
- *věcně usměrňované nájemné je stanoveno u bytů, na které byla poskytnuta dotace; toto nájemné nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333. Takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících,*

upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem

- *volně sjednané nájemné je nájemné stanovené rozhodnutím Rady hl. m. Prahy v objektech z nové výstavby (bez použití dotace) a ve vybraných bytech pronajatých formou výběrového řízení.*

Bytový fond hl. m. Prahy - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

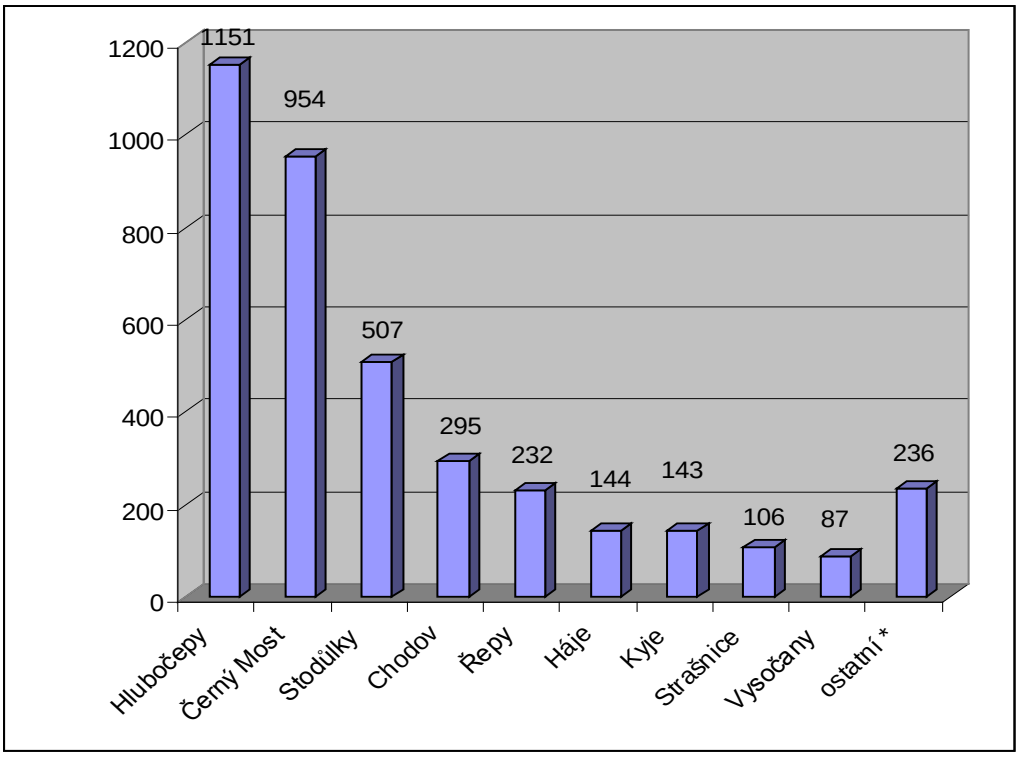
V domech postavených s dotací, novostavbách postavených bez využití dotace a v uvolněných bytech ze „staré výstavby“ jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou, v souladu s pravidly, která tvoří *přílohu č. 3 důvodové zprávy*.

Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou uzavřeny zejména v domech s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se o režim nájemních smluv s nepřiměřenou právní ochranou. Oproti novým nájemcům bytů hl. m. Prahy, u kterých v případě uzavírání nájemní smlouvy na dva roky a dále při každém jednání o prodloužení nájemní smlouvy dochází vždy ke zkoumání finančních příjmů domácnosti a prověřování případného vlastnictví nemovitosti vhodné k bydlení, k tomuto u původních klientů nedocházelo. Pro nepřiměřenou právní ochranu není možné, až na taxativně stanovené důvody občanským zákoníkem, tyto nájemní smlouvy vypovědět. Hl. m. Praha tak poskytuje pomoc ve formě bydlení lidem (na úkor potřebných skupin obyvatel), kteří takovou pomoc nepotřebují. Důsledkem je nižší efektivita užívání bytového fondu (počet uzavíraných nájemních smluv na 1 byt je tak nižší než u bytového fondu s novým režimem uzavírání nájemních smluv). Přes zvyšující se tlak na efektivní využívání bytového fondu (detektivní šetření, důsledné využívání legislativních možností, přísná pravidla pro pronájem bytů) se jeví jako nejvhodnější způsob transformace vybrané části bytového fondu hl. m. Prahy - jeho prodej.

Domy vhodné k prodeji jsou tedy domy s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami a jejich přehled je uveden v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

K prodeji je navrženo celkem 3.855 bytů. Tyto byty se nacházejí v lokalitách uvedených v následujícím grafu.

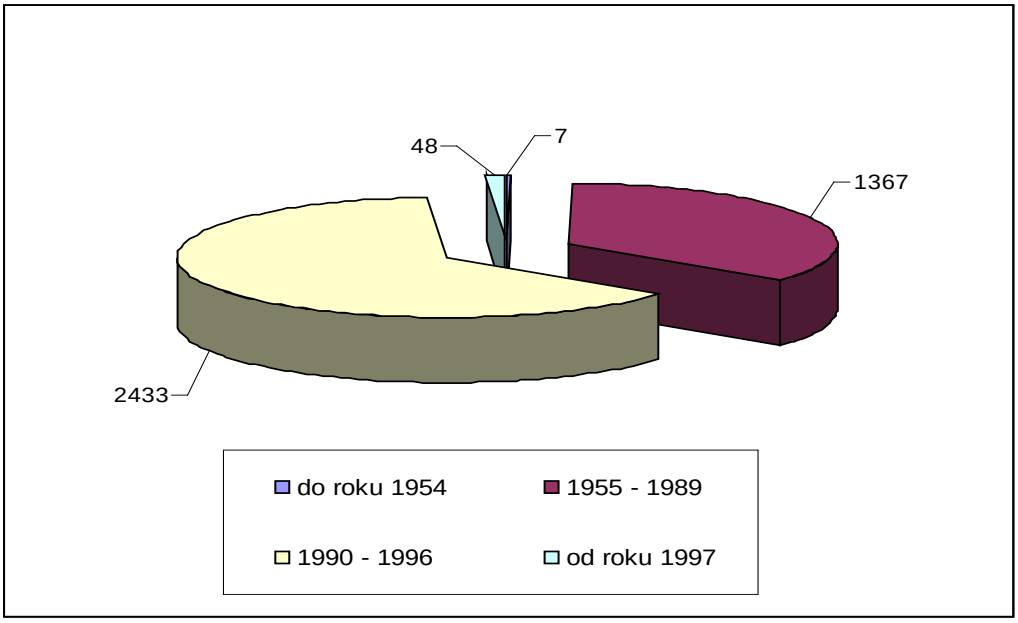
Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle umístění (k 31.12.2011)



* ostatní (Košíře, Libeň, Vršovice, Miškovice, Lochkov, Čakovice, Koloděje, Dubeč, Modřany)
Zdroj: SVM MHMP

Převážná část bytového fondu navrženého k prodeji pochází z 80. let a z 1. poloviny 90. let 20. století. Rozdělení dle stáří je uvedeno v následujícím grafu.

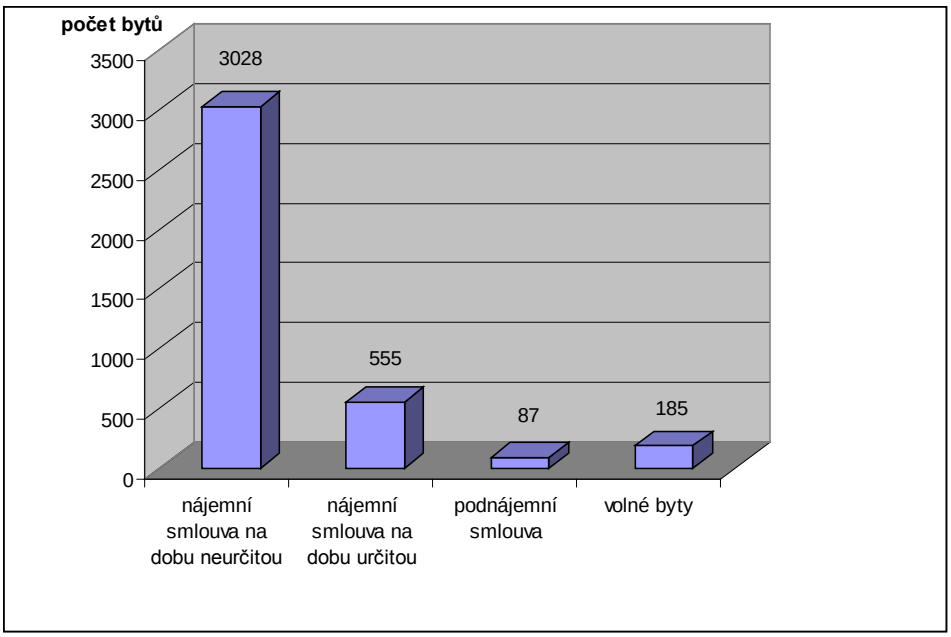
Bytový fond hl. m. Prahy navržený k prodeji - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

Přehled pronajatých bytů v domech vhodných k prodeji - dle typu nájemní smlouvy je uveden v následujícím grafu.

Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle typu nájemní smlouvy (k 5.1.2012)



Zdroj: SVM MHMP

Navrhován je prodej po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám, tj. bytovým družstvům, které v případě akceptace podmínek prodeje založí oprávnění nájemci bytů. Důvodem pro volbu tohoto způsobu prodeje je jednak společné technické zázemí daného celku, jednak maximální efektivita prodeje, menší administrativní náročnost a návratnost alokovaných finančních prostředků.

Dalšími důvody pro zvolenou formu prodeje po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám je vysoká provozní náročnost velkých technologických celků panelové výstavby v okrajových částech Prahy a zatíženost nájemního vztahu tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se vesměs o bytový fond z 80. let a počátku 90. let 20. století.

Pokud by byl navrhován prodej po jednotkách, jednalo by se o značnou časovou a finanční náročnost spočívající v nutnosti provést digitální zaměření jednotek u objektů, jež v této formě zaměřeny a evidovány nikdy nebyly; následně na to zpracovat prohlášení vlastníka nemovitosti a zajistit zápis do Katastru nemovitostí. Z časového hlediska by se jednalo (vzhledem k rozsahu) o prodlení v řádech měsíců. Z ekonomického hlediska pak výdaj v řádech milionů Kč, neboť s tím souvisí rovněž ocenění nemovitosti jako celku. V navrženém postupu byl zohledněn rovněž další, ne nevýznamný fakt, související s funkčními celky. Zejména v sídlištních celcích, kdy panelové domy jsou umístěné na jednom velkém pozemku, nejsou geometrickým plánem odděleny funkční celky a předmětem ocenění byly pouze zastavěné pozemky.

K prodeji podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů přistoupilo hlavní město Praha pouze v těch případech, kdy byla budova rozdělena na jednotky ve smyslu uvedeného zákona a tento stav byl zanesen do Katastru nemovitostí již před schválením těchto Pravidel.

Podmínky a postup prodeje jsou definovány v Pravidlech postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou uvedeny v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy. Vzor výzvy k projevení zájmu o koupi a vzor žádosti o koupi nemovitosti ve smyslu těchto pravidel

tvoří *přílohu č. 4 a 5 důvodové zprávy*. Grafický přehled postupu prodeje tvoří *přílohu č. 6 důvodové zprávy.*
Z důvodu změny „Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem formou jeho prodeje“ je Radě hl. m. Prahy současně navrženo zrušení usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1545 ze dne 7.9.2010, které tvoří *přílohu č. 7 důvodové zprávy*.

Cíle transformace

- prodej bytového fondu, který je užíván na základě historických nájemních smluv s dobou neurčitou (cílem je změna struktury bytového fondu);
- zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem;
- získané finanční prostředky budou příjmem do rozpočtu hl. m. Prahy;
- využití části finančních prostředků k investicím do majetku hl. m. Prahy a vytvoření vhodného bytového fondu hl. m. Prahy pro účely sociální péče nebo bydlení s pevně stanoveným regulovaným nájemným

Poznámka: *Přílohu č. 8 důvodové zprávy* tvoří Posouzení souladu privatizace obecních bytů s evropským subvenčním právem, vypracované Advokátní kanceláří Olejníček & Sirovátko Legal.

Příloha č. 1 důvodové zprávy:

Programové prohlášení Rady hl. m. Prahy
(vize pro Prahu 2020 & priority pro Prahu 2014)

Budoucnost pražského bydlení

V rámci zajištění potřeb Pražanů v oblasti bydlení vznikne koncepce bytové politiky na území metropole, která bude vycházet z aktuálních požadavků a nastaví priority v desetiletém horizontu. Bytová oblast se bude nově zabývat řešením dopadů deregulace nájemného a bude reflektovat změny podmínek na trhu bydlení. Systém podpory bydlení se v této souvislosti zaměří na nejvíce ohrožené skupiny obyvatel – seniory, mladé rodiny s dětmi nebo samoživitele s dětmi. Provedena bude restrukturalizace bytového fondu s návazností na jeho následnou obnovu.

K tomu Rada do konce volebního období:

- bude pokračovat v transformaci bytového fondu;
- bude pokračovat v prodejích pozemků zastavěných objekty ve vlastnictví bytových družstev;
- vytvoří koncepci bytové politiky s důrazem na řešení sociální problematiky v souvislosti s dopadem deregulace nájemného;
- zpřísní dohled nad využíváním bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy, zejména při jeho neoprávněném užívání a neplacení nájemného, včetně analýzy oprávněného využívání sociálního bydlení.

Příloha č. 2 důvodové zprávy

Zápis

z jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy, ze dne 7. září 2011

Přítomni: dle prezenční listiny

I. Schválení programu, určení ověřovatele

- v 15:13 hod. zahájil jednání **předseda** Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy **Roman Petrus**,
- program jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy byl schválen beze změn,
  Hlasování přítomných členů výboru 6 – 0 – 0
- členové Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy zvolili **ověřovatelkou** zápisu paní **MUDr. Ivetu Borskou**,
  Hlasování přítomných členů výboru 6 – 0 – 0

II. Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem formou prodeje

- Zpracovatel materiálu Ing. Milan Lindner, Ph.D. přítomné provedl materiálem a seznámil je s důvody vedoucími k jeho zpracování.
- Dotazy přítomných k materiálu byly zodpovězeny předsedou výboru Romanem Petrusem a radním Petrem Dolínkem.
- Členové výboru pro bydlení schválili materiál „Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem formou prodeje“
  Hlasování přítomných členů výboru 8 – 0 – 0

III. Informace předsedy výboru o plnění úkolu Výboru pro bydlení ze dne 14.3.2011

- Roman Petrus informoval o zpracování materiálů týkajících se bytové problematiky, které byly zaslány jednotlivým pražským Městským částem společně s doporučením jejich otištění v časopisu Městské části a uveřejnění na webových stránkách.

IV. Diskuse

- V rámci diskuse radní hl. m. Prahy Petr Dolínek přislíbil členům výboru v pondělí 12.09.2011 do jejich e-mailových schránek zaslat zpracovaný konkrétní seznam ulic a domů, u kterých přichází v úvahu jejich prodej.

Předseda Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy Roman Petrus poděkoval všem členům výboru za aktivní účast na jednání a následně jednání výboru ukončil.

MUDr. Iveta Borská, ověřovatelka zápisu: ……

Roman Petrus, předseda Výboru pro bydlení: ……

Zápis

z jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy, ze dne 5.10. 2011

Přítomni: dle prezenční listiny

I. Schválení programu, určení ověřovatele

- V 15:10 hod. zahájil jednání **předseda** Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy **Roman Petrus**,
- program jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy byl schválen beze změn.
  Hlasování přítomných členů výboru: 5 – 0 – 0
- Členové Výboru pro bydlení Zastupitelstva Hl. m. Prahy zvolili **ověřovatelem** zápisu paní **MUDr. Ivetu Borskou.**
  Hlasování přítomných členů výboru: 5 – 0 – 0

II. Projednání seznamu domů a bytů určených k prodeji dle materiálu Transformace bytového fondu hl. m. Prahy

- Po uvedení materiálu Romanem Petrusem, který seznámil s jednotlivými částmi materiálu se slova ujal radní Petr Dolínek, který zdůraznil, že v seznamu není uvedena Praha 1.
- Zpracovatelka materiálu Ing. Helena Švrčinová, vedoucí bytového oddělení, seznámila přítomné se změnami v materiálu a s důvody vedoucími k jejich zapracování. Zároveň okomentovala část materiálu, která obsahuje domy a byty, které nejsou určeny k prodeji.
- Radní Petr Dolínek seznámil přítomné s možnou pomocí úřadu obyvatelům při přípravě transformace bytových jednotek.
- Po projednání materiálu a zodpovězení všech dotazů zastupitelů a občanů se předseda Roman Petrus dotázal členů výboru, zda je možné o projednaných seznamech bytů obsahující byty určené k prodeji po jednotlivých bytech, byty určené k prodeji po technologických celcích a byty neurčené k prodeji hlasovat souhrnně. Protože se neobjevil návrh na hlasování po jednotlivých částech materiálu, předseda výboru nechal hlasovat o usnesení k předloženému materiálu jako celku:

„Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy schvaluje všechny tři části materiálu Seznam domů a bytů určených k prodeji dle materiálu Transformace bytového fondu hl. m. Prahy.“
Hlasování přítomných členů výboru: 7 – 0 – 0

III. Projednání materiálu k výběrovému řízení na „volné“ bytové jednotky v domech určených k prodeji

- Předseda Roman Petrus uvedl a okomentoval projednávaný materiál. V té souvislosti seznámil přítomné s návrhem složení sedmičlenné hodnotící komise, kde budou zasedat kromě zaměstnanců úřadu i zástupci politických stran (4 zástupci politických stran zastoupených v Zastupitelstvu hl. m. Prahy, 3 zaměstnanci úřadu).

- V rámci diskuse k předloženému materiálu Mgr. Marta Semelová avizovala své nesouhlasné stanovisko k formě obálkové metody výběrového řízení.
- Po projednání materiálu a zodpovězení všech dotazů zastupitelů a občanů předseda výboru Roman Petrus nechal hlasovat o přeloženém materiálu:

„Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy schvaluje materiál týkající se výběrového řízení o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o nájmu bytu ve vlastnictví hl. m. Prahy."
Hlasování přítomných členů výboru: 6 – 1 – 0

„Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy navrhuje v rámci hodnocení nabídek podaných ve výběrovém řízení na „volné" bytové jednotky v domech v domech nabízených k prodeji po technologických celcích ustanovit sedmičlennou hodnotící komisi , kde by byli zastoupeni 3 zaměstnanci úřadu a 4 zástupci politických stran zastoupených v Zastupitelstvu hl. m. Prahy."
Hlasování přítomných členů výboru: 7– 0 – 0

V rámci diskuse bylo dohodnuto, že zástupce stran do hodnotící komise a náhradníky dodají jednotlivé kluby stran.

VI. Diskuze

- Roman Petrus uvedl materiál Zpráva o Činnosti Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy za 1. pololetí 2011. V té souvislosti informoval o záměru zařadit tuto zprávu na program jednání Zastupitelstva hl. m. Prahy a požádal přítomné o prostudování materiálu a sdělení případných připomínek do 14.10.2011.

Předseda Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy Roman Petrus poděkoval všem členům výboru za aktivní účast na jednání a následně jednání výboru ukončil.

MUDr. Iveta Borská, ověřovatelka zápisu: ……

Roman Petrus, předseda Výboru pro bydlení: ……

Příloha č. 3 důvodové zprávy:

Pravidla pronájmu bytů hlavního města Prahy

Bydlení je poskytováno pouze v souladu se schválenou Koncepcí bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období (schválenou usn. ZHMP č. 19/12 ze dne 24.6.2004) a dle dále uvedených schválených Pravidel.

Usnesení RHMP č. 1360 ze dne 20.9.2005
- pravidla na pronájem bytů žadatelům navrhovaným městskými částmi (změněna usnesením RHMP č. 0533 ze dne 11.4.2006)

Usnesení RHMP č. 1360 ze dne 20.9.2005
- pravidla pro pronájem bytů v domě čp. 624 v ulici Myjavská, k.ú. Čakovice

Usnesení RHMP č. 0665 ze dne 9.5.2006
- pravidla pro pronájem bytů v domě čp. 622 v ulici Něvská, k.ú. Čakovice

Usnesení RHMP č. 1564 ze dne 10.10.2006
- pravidla pro pronájem bytů v Praze-Dubči, ul. U Dubečské tvrze 1664 a 1665 v Praze-Čakovicích, a bytů v ul. Dr. Marodyho čp. 912

Součástí pravidel je zejména:
- žadatel nemá možnost jiného bydlení;
- nevlastní nemovitost vhodnou k bydlení;
- plní vymezené příjmové limity;
- nájemní smlouva je uzavírána na dva roky;
- u určených bytových domů je nájemní smlouva uzavírána mezi hl. m. Prahou a správní firmou, která je oprávněna uzavírat podnájemní smlouvu s konkrétním uživatelem bytu s tím, že součástí podnájemní smlouvy je exekutorský zápis kterým podnájemce svolí k nařízení a provedení exekuce nebo výkonu rozhodnutí vyklidit byt při neplnění podmínek podnájmu.

Usnesení RHMP č. 1514 ze dne 9.10.2007
- které řeší pronájem bytů seniorům

Usnesení RHMP č. 931 ze dne 1.6.2010
- kterým byly schváleny „Zásady pro pronájem/podnájem jiného – odpovídajícího bytu nájemcům/podnájemcům bytů v bytovém fondu hl. m. Prahy nesvěřeném městským částem“.

Usnesení RHMP č. 1338 ze dne 17.8.2010
- kterým byla schválena pravidla, která sjednotila režim pronájmu a prodlužování doby pronájmu bytů pro všechny profese (Policie ČR, Městská policie hl.m.Prahy, Zdravotnická záchranná služba hl.m.Prahy, Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy, učitelé, …)

Příloha č. 4 důvodové zprávy

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR EVIDENCE, SPRÁVY A VYUŽITÍ MAJETKU

PID

VÝZVA

Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. .....ze dne ..... schválilo Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidla“).

Jednou z nemovitostí schválených k prodeji dle přílohy č. 1 těchto „Pravidel“ je dům(domy)

č.p. .....

s pozemkem(ky) parc. č. .....

Vyzýváme

tímto všechny oprávněné nájemce bytů v uvedené nemovitosti (dle článku 1 odst. 5 „Pravidel), aby v rozhodovací lhůtě 90 kalendářních dnů zvážili, zda za podmínek stanovených v „Pravidlech“ využijí nabídky hl. m. Prahy na společnou koupi výše uvedených nemovitostí. Jako první den rozhodovací lhůty bude počítán den uvedený níže na této „Výzvě“, zaslané doporučeně do vlastních rukou každému oprávněnému nájemci bytu v uvedeném domě.

Přílohou této „Výzvy“ je vzor „Pověření k zastupování oprávněných nájemců bytů pro prodej technologicky-funkčních celků“. Na tomto „Pověření“ minimálně 60% oprávněných nájemců bytů stvrdí svým podpisem jména maximálně tří pověřených zástupců za technologicky funkční celek. Podpisy na tomto „Pověření“ nemusí být úředně ověřené.

Zmocnění zástupci za technologicky-funkční celek budou jednat s prodávajícím a na prvním jednání se prokáží tímto „Pověřením“. Od prvního dne rozhodovací lhůty mohou pověření zástupci kontaktovat níže uvedeného pracovníka, s kterým bude dohodnut termín osobního jednání. Na této informační schůzce obdrží pověření zástupci vzor společné žádosti o koupi nemovitosti, „Pravidla“, znalecký posudek o ocenění předmětné nemovitosti (cena stanovená znaleckým posudkem je závazná) a další informace k prodeji.

V případě, že bude mít i nadále zájem o koupi minimálně 60% oprávněných nájemců, musí do konce rozhodovací lhůty předat prodávajícímu společnou žádost. Pro určení data podání této žádosti je rozhodující den podání žádosti do podatelny Magistrátu hl. m. Prahy. V žádosti je třeba uvést jména všech oprávněných nájemců, kteří mají o koupi uvedené nemovitosti zájem s úředně ověřenými podpisy .

V případě, že úvodní schůzi nesvolá iniciativně některý z oprávněných nájemců bytů výše uvedené nemovitosti, doporučuje se na základě této „Výzvy“ nájemcům bytů uskutečnit „domovní“ schůzi ve 20.00 hodin třetího dne rozhodovací lhůty na obvyklém shromažďovacím místě v domě.

První den rozhodovací lhůty:

Kontaktní pracovník odboru:
Telefon:
E-mail:

V Praze dne:
ČJ.:

Ing. Radek Svoboda
ředitel odboru

Příloha: vzor Pověření k zastupování

Pověření k zastupování oprávněných nájemců bytů pro prodej technologicky-funkčních celků (VZOR)

Na základě výzvy ze dne ..... žádáme o koupi nemovitostí uvedených ve výzvě, tj. domu(ů) čp. ..... a pozemku(ů) parc. č. .....v katastrálním území .....

Zastupováním v záležitosti koupě domů při jednání s prodávajícím zmocňují níže uvedení oprávnění nájemci bytů tyto své zástupce:

Jméno a příjmení	Datum narození	Bydliště	Kontakt

Nájemci bytů v domě čp. .....

Číslo bytu	Jméno a příjmení (strojem nebo hůlkovým písmem)	Podpis

Podpisy na tomto pověření nemusí být úředně ověřené.
Pověření k zastupování oprávněných nájemců bytů musí obsahovat alespoň 60% podpisů oprávněných nájemců bytů.

Příloha č. 5 důvodové zprávy

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor evidence, správy a využití majetku
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

V Praze dne .....

ŽÁDOST O KOUPI NEMOVITOSTI (VZOR)

Na základě „Výzvy“ ze dne ..... žádáme o koupi nabídnutých nemovitostí, tj. domu(ů) č.p. .....ulice.....Praha....., a pozemku(ů) parc. č. .....vše v k.ú.....

Zastupováním v záležitosti koupě nemovitosti při jednáním s prodávajícím zmocňují níže uvedení oprávnění nájemci bytů, zakladatelé budoucího bytového družstva, tyto své zástupce:

Jméno a příjmení	Datum narození	Bydliště	Kontakt

Celkový počet stran žádosti:

Nájemci bytů v domě č.p. .....

Číslo bytu (za sebou vzestupně)	Jméno a příjmení (strojem nebo hůlkovým písmem)	Datum narození	Stav	Úředně ověřený podpis

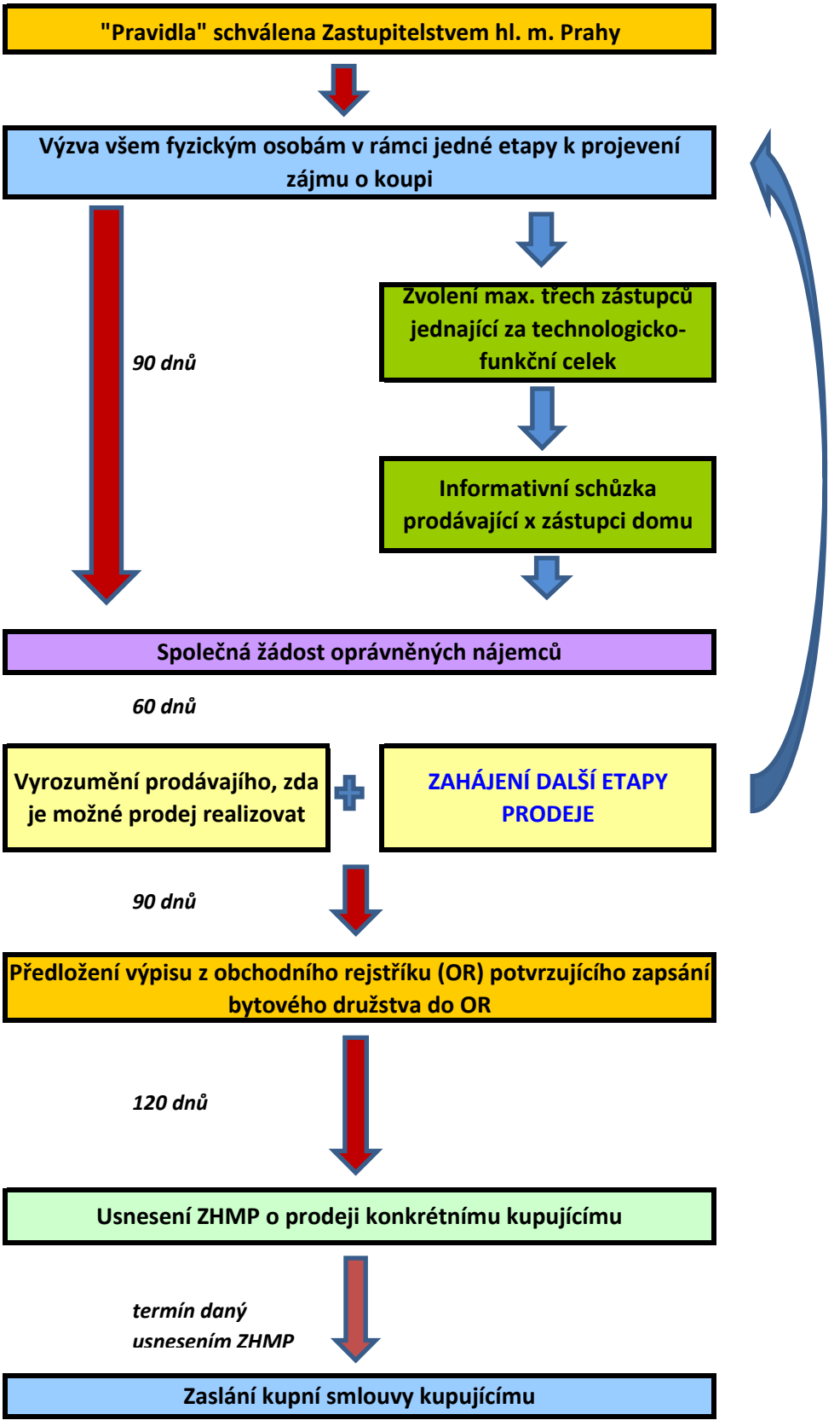
Instrukce pro vyplnění: při větším počtu bytů pokračujte na novém předtištěném listu.

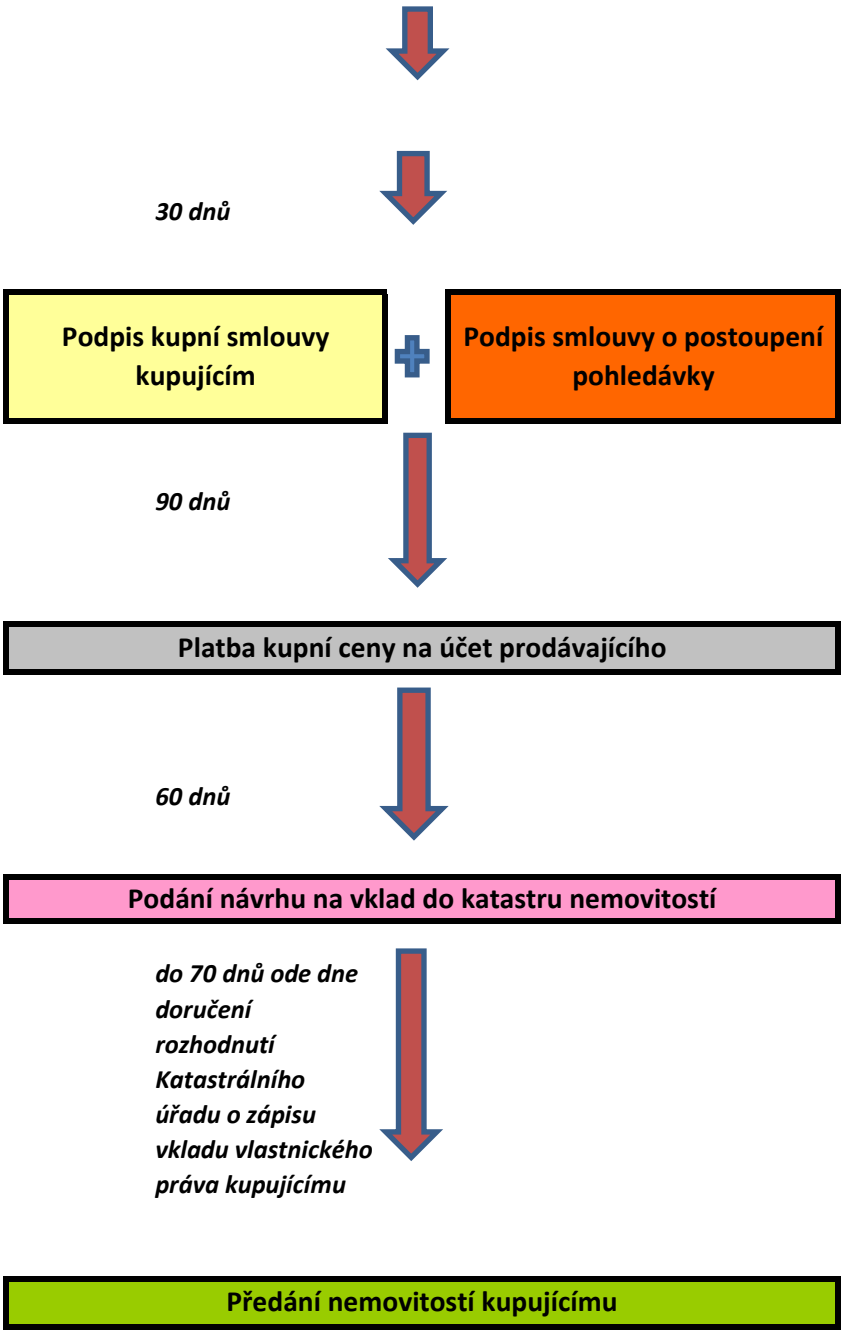
Výše uvedené osoby svým podpisem udělují souhlas prodávajícímu ke zpracování svých osobních údajů, jak jsou uvedeny výše, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně

osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů za účelem prodeje bytového fondu ve vlastnictví prodávajícího bytovým družstvům zakládaným nájemníky jednotlivých bytů v domech ve vlastnictví prodávajícího. Výše uvedené osoby souhlasí, aby prodávající poskytnul jejich osobní údaje subjektům, které případně budou na základě smluvního vztahu s prodávajícím činit vybrané úkony v průběhu prodeje jednotlivých nemovitostí ve vlastnictví prodávajícího. Výše uvedené osoby udělují svůj souhlas na dobu od podání této žádosti do uskutečnění prodeje příslušných nemovitostí a dále na dobu nezbytně nutnou pro jejich uchovávání v souladu s příslušnými právními předpisy. Výše uvedené osoby svým podpisem zároveň prohlašují, že byly ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů řádně informovány o zpracování a uchovávání osobních údajů a o svém právu přístupu k osobním údajům, právu na jejich opravu a dalších právech stanovených v § 21 citovaného zákona.

Příloha č. 6 důvodové zprávy

Schéma postupu prodeje technologicko-funkčního celku




30 dnů
Podpis kupní smlouvy kupujícím
Podpis smlouvy o postoupení pohledávky
90 dnů
Platba kupní ceny na účet prodávajícího
60 dnů
Podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí
do 70 dnů ode dne doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu o zápisu vkladu vlastnického práva kupujícímu
Předání nemovitostí kupujícímu

Příloha č. 7 důvodové zprávy:

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1545
ze dne 7.9.2010

k návrhu harmonogramu transformace majetku hl.m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeného Statutem hl.m. Prahy městským částem formou jeho prodeje

Rada hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

harmonogram postupu transformace majetku hl.m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeného Statutem hl.m. Prahy městským částem formou prodeje dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

I I. ž á d á

1. člena ZHMP Zoufalíka
   1. o podpis dopisu, jímž hl.m. Praha osloví stávající nájemce bytů v domech ve vlastnictví hl.m. Prahy nesvěřených Statutem hl.m. Prahy městským částem, jejichž případnému prodeji nebrání právní předpisy ani smluvní závazky hl.m. Prahy, za účelem zjištění zájmu ze strany nájemců o účast na prodeji

Kontrolní termín: 10.9.2010

I I I . u k l á d á

1. náměstkovi primátora Klegovi
   1. podepsat za hl.m. Prahu dopis ve smyslu bodu II.1.1. tohoto usnesení

      Kontrolní termín: 10.9.2010
2. MHMP - BYT MHMP
   1. zpracovat návrh a zajistit rozeslání dopisů ve smyslu bodu II.1.1. tohoto usnesení

      Kontrolní termín: 30.9.2010

MUDr. Pavel Bém
primátor hl.m. Prahy

JUDr. Rudolf Blažek
náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora Klega, radní Janeček
Tisk: R-2448
Provede: náměstek primátora Klega, MHMP - BYT MHMP
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 8 důvodové zprávy:

Posouzení souladu privatizace obecních bytů s evropským subvenčním právem

Otázka privatizace obecního bytového fondu, resp. pokračování tohoto procesu dalšími vlnami privatizace, je v poslední době v mnoha obcích znovu aktuální. V této souvislosti se objevily v médiích názory, že prodej bytů oprávněným nájemcům za cenu nižší než tržní není přípustný, neboť by se jednalo o porušení norem evropského práva.

Cílem materiálu je proto analyzovat soulad privatizace obecního bytového fondu s evropskou úpravou státních podpor. Klíčová je otázka, zda privatizace obecního bytu oprávněnému nájemci za cenu nižší než tržní přestavuje nedovolenou státní podporu či zda naopak tento typ dispozice s obecním majetkem je s evropským právem konformní.

Pro komplexní uchopení této aktuální problematiky je nutné její zasazení do širšího kontextu. Z toho důvodu se úvodní část materiálu věnuje obecnějším otázkám právní úpravy státních podpor, nicméně pouze v rozsahu nezbytném pro posouzení výše položené otázky. Poté se zaměříme na znázornění pozitivní definice státní podpory a její aplikaci na privatizaci obecně a privatizaci obecního bytu zvlášť. V návaznosti na to budou rozebrány jednotlivé možnosti privatizace s tím, zda konkrétní způsob prodeje vyvolává z hlediska evropského subvenčního práva pochyby či zda je možné jej jako bezproblémový doporučit.

Problematika státních či veřejných podpor je součástí ochrany hospodářské soutěže, jíž je v evropském právu věnována značná pozornost jakožto jednomu z hlavních elementů volného pohybu základních ekonomických faktorů. Státní podporu je třeba obecně chápat jako jakoukoliv formu hospodářské výhody, která je poskytnuta z veřejných prostředků konkrétně určeným ekonomickým subjektům. Jedná se o akt státního intervencionismu do oblasti, v níž má stát důležitý zájem na prosperitě určitého odvětví či podnikatelských subjektů. Z pohledu tržních mechanismů představuje státní podpora zásah do fungování tohoto systému, neboť za prvé zvýhodněný subjekt získává ekonomickou výhodu na trhu vůči ostatním subjektům a za druhé institut státních podpor se využívá ve vztahu k domácím podnikům, tedy může docházet k narušení volné hospodářské soutěže a k vytváření překážek pro volný pohyb zboží mezi jednotlivými evropskými státy.

Evropská úprava státních podpor se nachází v normách primárního i sekundárního práva. Jedná se o velice rozsáhlou oblast s řadou hmotněprávních i procesněprávních norem, jejichž podrobnější rozbor není v této souvislosti možný ani nutný. Znázorněny proto budou hlavní rysy právní úpravy, přičemž bližší pozornost bude zaměřena na pozitivní definici státní podpory.

Základem právní regulace státních podpor je jejich zákaz s tím, že jsou možné různé druhy výjimek. V primárním právu tuto úpravu najdeme v ustanovení čl. 107-109 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“). Zde je zakotven zásadní zákaz poskytování podpor z veřejných prostředků ve prospěch určitého podniku či odvětví, pokud taková podpora může narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy.[1] Tento zákaz je doplněn systémem několika druhů výjimek, přičemž úprava v primárním právu

[1] Čl. 107 odst. 1 SFEU: „Podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.“

rozlišuje mezi výjimkami ex lege, výjimkami na základě rozhodnutí Komise a výjimkami na základě rozhodnutí Rady.[2]

Tato úprava výjimek v primárním právu je provedena[3] rozsáhlou oblastí norem sekundárního práva, v níž jsou zakotveny podrobnější kategorie státních podpor slučitelných se společným trhem.[4] Na hmotněprávní úpravu navazuje v primárním[5] i sekundárním[6] právu souhrn norem procesních, jež se týkají kontroly a vynucování souladu s normami hmotného práva.[7] Rozlišuje se zde řízení před Komisí jakožto kontrolním orgánem pro oblast státních podpor a řízení před Soudním dvorem EU. Před Komisí může probíhat několik typů řízení, např. řízení o existujících podporách, povolovací řízení, řízení o protiprávních podporách a zneužití podpor.

Východiskem této analýzy musí být pohled na pozitivní definici státní podpory dle čl. 107 odst. 1 SFEU. Podle tohoto ustanovení podpory poskytované v jakékoliv formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.

Tato obecná pozitivní definice se skládá z několika znaků, jež všechny musí být kumulativně splněny, aby se jednalo o státní podporu. Konkrétně se jedná o následující prvky: podpora musí být poskytnuta členským státem, musí přinášet příjemci určité zvýhodnění, tímto příjemcem musí být podnik nebo odvětví výroby a podpora musí ovlivňovat obchod mezi členskými státy, a tak alespoň potenciálně narušovat hospodářskou soutěž. Při definici

[2] První skupina výjimek se vztahuje ke státním podporám sociální povahy poskytovaným individuálním spotřebitelům při splnění podmínky nediskriminace podle původu výrobků, k podporám v souvislosti s přírodními katastrofami a podporám týkajícím se rozděleného Německa (čl. 107 odst. 2 SFEU). Tento druh výjimek je slučitelný se společným trhem per se, není tedy třeba žádného předchozího rozhodnutí orgánu EU, neboť jejich slučitelnost plyne přímo z primárního práva. Druhá kategorie výjimek, která je znatelně frekventovanější a považuje se za slučitelnou se společným trhem pouze po rozhodnutí Komise, se vztahuje k podporám rozvoje oblastí s mimořádně nízkou životní úrovní, podporám významných evropských projektů, usnadnění rozvoje určitých hospodářských činností a rozvoje kultury (čl. 107 odst. 3 SFEU). Třetí skupina výjimek se vztahuje k veřejným podporám, jež mohou být považovány za slučitelné na základě rozhodnutí Rady. Podrobně k této problematice např. Běhan, P.: Státní podpory slučitelné se společným trhem, Právní fórum 8/2005, s. 297- 301 a Právní fórum 9/2005, s. 347- 355 či Kincl, M.: Veřejná podpora v Evropské unii, Polygon, 2004, s. 55- 71

[3] Čl. 109 SFEU zmocňuje Radu k přijímání prováděcích nařízení k čl. 107 a 108. Rada svým nařízením 994/98 zmocnila Komisi k vydávání jednotlivých nařízení o tom, které kategorie státních podpor jsou slučitelné se společným trhem.

[4] Rozlišují se zde přitom tzv. horizontální pravidla, která jsou určena pro řešení problémů různého charakteru, jež se mohou objevit v kterémkoliv odvětví hospodářství, např. pro malé a střední podniky, pro rozvoj zaměstnanosti, podporu vzdělávání, podporu záchrany a restrukturalizace podniků v obtížích, ochranu životního prostředí či výzkum a vývoj - srov. např. nařízení Komise čl. 800/2008, kterým se v souladu s čl. 87 a 88 SES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (tzv. „obecné nařízení o blokových výjimkách“), a tzv. sektorová pravidla vztahující se k jednotlivým výrobním odvětvím.
Přehled relevantních norem sekundárního práva lze nalézt na stránkách Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže http://www.compet.cz/legislativa/verejna-podpora/evropska-unie/ a na evropské úrovni podrobněji na stránkách Komise http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/legislation.html

[5] Čl. 108 SFEU

[6] Zejména nařízení 659/99, kterým se stanoví prováděcí pravidla k čl. 93 Smlouvy ES (tzv. „procesní nařízení“), a předpisy na ně navazující. Pro přehled viz http://www.compet.cz/legislativa/verejna-podpora/evropska-unie/

[7] Podrobnosti k procesní úpravě lze nalézt např. v Tichý et al., Evropské právo, 4. vydání, 2011, s. 571- 577 či Kincl, M.: Veřejná podpora v Evropské unii, Polygon, 2004, s. 72- 98.

pojmu státní podpory se vychází z tohoto ustanovení primárního práva; žádná jiná obecná vyčerpávající definice unijními orgány podána nebyla. Rozhodovací činnost relevantních orgánů, tedy Komise a Soudního dvora, se zaměřuje na jednotlivé elementy této definice a jejich aplikaci na konkrétní situace. Je třeba předeslat, že unijní orgány sehrávají v tomto směru klíčovou úlohu a stejně jako v řadě jiných oblastí i zde dochází k procesu, kdy orgány evropské právo nejen pouze vykládají, nýbrž i obsahově dotvářejí. Tento jev je u pojmu státní podpory patrný jak pokud jde o okruh subjektů podporu poskytující, tak i pokud jde o subvenční předmět jako takový (tedy vlastní obsah zvýhodnění).

Shrneme-li dosavadní vývoj rozhodovací činnosti v této věci, lze k jednotlivým prvkům definice státní podpory uvést následující.[8]

Poskytnutí „státem nebo ze státních prostředků“ souvisí s terminologickou neujasněností celé oblasti subvenčního práva, kdy se hovoří buď o „státní podpoře“ anebo o „veřejné podpoře“. Adjektivum „státní“ je obecně používáno v primárním i sekundárním právu, a to i v dalších jazycích (např. „state aid“, „staatliche Beihilfe“). Obsahově je však na základě judikatury nepochybné, že tento pojem je třeba vykládat široce a že zahrnuje vedle „státních“ zdrojů i další veřejné zdroje. Lze shrnout, že podpory zahrnují opatření těch orgánů či organizací, které disponují veřejnými prostředky[9], tedy např. prostředky ze strany územních celků státu, měst, obcí či svazů těchto entit, stejně jako prostředky ze státních fondů, právnických osob pod přímou či nepřímou kontrolou státu či soukromých osob, jimž bylo uděleno pověření přerozdělit veřejné prostředky.[10]

Druhým pojmovým prvkem je samotná „podpora“, kterou je taktéž třeba chápat v širokém smyslu jako jakoukoli hospodářskou výhodu, kterou by podnikatelský subjekt v rámci své činnosti běžně nezískal. Státní podpora se může vyskytovat v celé řadě forem[11], např. přímé investiční pobídky, příplatky na úroky, daňová zvýhodnění, osvobození od dávek, převzetí záruk, prodej majetku za zvýhodněnou cenu, převzetí ztrát, pomoc v oblasti výzkumu či vzdělání apod.[12] Je patrné, že „podpora“ může mít jak formu aktivní spočívající v plnění státem, tak i pasivní, která omezuje či odstraňuje povinnosti jejího příjemce.

Další imanentní součást podpory spočívá ve „zvýhodnění“, které je nedílně spjato přímo s pojmem „podpory“ a znamená poskytnutí určitých prostředků nebo zmírnění povinností, které jsou poskytovány bez odpovídajícího protiplnění. Zvýhodnění obecně vyjadřuje, že s určitým subjektem je zacházeno způsobem, který není poskytován ostatním, jde tedy o kritérium selektivity.

Nezbytnou podmínku představuje dále charakteristika příjemce podpory, jímž musí být „podnik“ či „odvětví výroby“. Podnik ve smyslu evropského práva je chápán extenzivně jako jakákoliv entita, která provádí ekonomickou činnost. Vychází se z klasické definice platné pro celé soutěžní právo, podle níž je podnikem soubor personálních, materiálních a imateriálních faktorů podřazených samostatnému právnímu subjektu, s nimiž je sledován

[8] Podrobný výklad k pojmu státní podpory lze nalézt např. Heidenhain, M. (ed.), European State Aid Law, Handbook, C.H.Beck, München, 2010, s. 13-60; Plender, R.: Definition of Aid, in: Biondi, A., Eeckhout, P., Flynn, J. (ed.), The Law of State Aid in the European Union, Oxford, 2004, s. 3-39. Z české literatury lze doporučit např. Kincl, M.: Veřejná podpora v Evropské unii, Polygon, 2004, s. 13- 27.

[9] Tichý et al, Evropské právo, 4. vydání, 2011, s. 566 s odkazy na relevantní judikaturu.

[10] Čtvrtníková, I., Jabůrková, M. a kol.: Veřejná podpora a veřejné zakázky po vstupu do EU, Linde, 2005, s. 55

[11] Bližší výklad k jednotlivým formám podpory lze nalézt např. v Ondrejová, D.: Národní šampioni a hospodářská soutěž, Linde, Praha, 2007, s. 189-193; Čtvrtníková, I., Jabůrková, M. a kol.: Veřejná podpora a veřejné zakázky po vstupu do EU, Linde, 2005, s. 55-56, s. 83 a násl., Kincl, M.: Veřejná podpora v Evropské unii, Polygon, 2004, s. 31an.

[12] Srov. např. odpověď Komise č. 48, Úřední věstník 1963, dopis Komise SG, 89 D/4328 ohledně ručení a záruk.

určitý dlouhodobý hospodářský účel.[13] Může se jednat nejen o podnikatelské subjekty, nýbrž i subjekty s jiným statusem, např. příspěvkové organizace, neziskové organizace apod.[14] Rovněž „odvětví výroby" se vykládá extenzivně a vztahuje se nejen na podniky vyrábějící zboží, nýbrž i na podniky služeb a další odvětví.

Dalším prvkem je alespoň potenciální vliv na hospodářskou soutěž, jenž je navázán na předchozí znaky, zejména ono zvýhodnění, které mění podmínky na trhu a přináší konkrétnímu subjektu výhodnější pozici. Posuzování v každém jednotlivém případě se zaměřuje zejména na míru vážnosti ohrožení hospodářské soutěže a prokázání kauzální souvislosti mezi podporou a potenciálním narušením soutěže.

Konečně posledním elementem zakázané podpory je její negativní účinek na obchod mezi členskými státy, což je předpoklad platný pro celé soutěžní právo. Představuje rozlišovací kritérium územní působnosti mezi evropskou a národní úpravou. Podmínka vlivu na mezistátní obchod je vykládána extenzivně v tom směru, že při překročení stanovené minimální úrovně má fakticky každá státní podpora negativní dopad na unijní obchod. V této souvislosti je nutné zmínit zvláštní úpravu o podporách malého rozsahu (tzv. podpory de minimis),[15] která znamená, že podpora nedosahující určité výše nepředstavuje zakázanou státní podporu. Vychází se z předpokladu, že ve většině případů nemají nízké částky podpory účinek na obchod a hospodářskou soutěž mezi členskými státy.

V návaznosti na objasnění jednotlivých obligatorních elementů státní podpory je možné obrátit pozornost konkrétněji na problematiku privatizace státního majetku.

Úvodem je třeba poznamenat, že privatizace majetku obecně, tedy převod majetku z vlastnictví státu do vlastnictví soukromých subjektů, z hlediska výše podané definice zakázané státní podpory relevantní je. Jedná se o transakci, v níž jde o veřejné finance a v konkrétním případě je pak třeba zkoumat naplnění ostatních nutných znaků nedovolené podpory. Konkrétně zda je v aktu privatizace obsažen moment zvýhodnění, zda tu lze najít některou z forem podpory, kdo je příjemcem a jaký může mít takový prodej vliv na hospodářskou soutěž a obchod mezi členskými státy. Tato otázka byla mnohokrát předmětem rozhodovací činnosti Komise[16] i Evropského soudního dvora[17] a na základě této činnosti byla vypracována kritéria souladu privatizace se subvenčním právem[18]. Podle nich se o nedovolenou státní podporu nejedná tehdy, je-li chování členského státu v souladu s jednáním

[13] Jde o tradiční pojetí zastávané Soudním dvorem již od 60. let, srov. Tichý a kol., Evropské právo, 4. vydání, 2011, s. 515- 516 s odkazy na relevantní judikaturu.

[14] Ondrejová,D.: Národní šampioni a hospodářská soutěž, Linde, 2007, s. 183 s odkazy na další literaturu.

[15] Nařízení Komise č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis. Aby se na podporu vztahovalo pravidlo de minimis, strop podpory činí obecně 200.000 eur pro jeden podnik v kterémkoliv tříletém období. Pro podrobnosti srovnej např. Jurčík, R., Černý, P., Kincl, M., Neubauerová, G., Vedra, J.: Právní úprava veřejné podpory v České republice, Linde, 2001, s. 26- 28.

[16] Rozhodovací činnost Komise v této oblasti lze najít na stránkách Komise – Generálního ředitelství pro hospodářskou soutěž http://ec.europa.eu/competition/state_aid/register/

[17] Základní přehled judikatury ESD k subvenčnímu právu lze najít na stránce Úřadu pro hospodářskou soutěž http://www.compet.cz/fileadmin/user_upload/Sekce_VP/seznjudi.pdf

[18] Srov. 23. zprávu Komise o soutěžní politice, r. 1993, s. 255, bod 403; sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodejích pozemků a staveb orgány veřejné moci (C209/1997). Z odborné literatury je k tématu privatizace a veřejným podporám možné doporučit např. Klasse, M.: Privatisation, in: European State Aid Law Handbook, vyd. Heidenhain, M., C.H. Beck, München, 2010, s. 471-498 či Kincl, M.: Veřejná podpora v Evropské unii, Polygon, 2004, s. 48- 54.

soukromého prodávajícího v tržním hospodářství. Pokud prodejní cena odpovídá ceně tržní, prodej neposkytuje kupci žádné zvýhodnění a jedna z kumulativních podmínek nedovolené státní podpory by tak nebyla splněna. Kritéria jsou dále šířeji kladena na celé řízení, v němž je státní majetek prodáván; musí se jednat o nediskriminační, transparentní a otevřené nabídkové řízení přístupné všem, majetkový podíl musí být prodán subjektu, který předložil nejvyšší nabídku, a všichni účastníci musí mít dostatek času a informací k řádnému ocenění aktiv jako základu své nabídky.[19]

Po analýze obligatorních předpokladů nedovolené státní podpory a postoje relevantních orgánů k otázce vztahu privatizace a státních podpor je nyní možné se soustředit

na vlastní předmět našeho zájmu, tedy na otázku, zda privatizace obecního bytu představuje takovou nedovolenou státní podporu, resp. za jakých podmínek tato transakce pod pojem státní podpory vůbec nespadá. V tomto směru je třeba rozlišovat mezi vícero možnými způsoby privatizace obecního bytu, přičemž rozhodnutí o formě prodeje je v rukou jeho vlastníka.

Jako první připadá v úvahu prodej bytu fyzické osobě, která je jeho oprávněným nájemcem.[20] Podrobné podmínky si v jednotlivém případě stanovují obce samotné; v našem kontextu je především podstatné to, že takový prodej se uskutečňuje za cenu nižší než tržní. Aby se však jednalo o nedovolenou státní podporu, musely by být kumulativně splněny všechny výše zmiňované předpoklady. O poskytnutí „státem nebo ze státních prostředků“ se tu jedná, neboť jak bylo vyloženo výše, tento pojem je vykládán široce jako všechny veřejné zdroje a finanční prostředky obcí sem zcela nepochybně patří.

Kritéria „podpory“ a „zvýhodnění“ jsou dána také, neboť prodej majetku za cenu nižší než tržní je její typickou formou, která pro kupujícího jednoznačnou výhodu oproti jiným přináší. Hodnocení privatizace obecního bytu fyzické osobě, která je jeho oprávněným nájemcem, jako nedovolené státní podpory však naráží na další nutný požadavek, jímž je charakteristika příjemce podpory. Z předchozího výkladu pojmu „podnik“ nebo „odvětví výroby“ bez jakýchkoliv pochybností vyplývá, že příjemcem takové podpory může být pouze subjekt vykonávající podnikatelskou činnost, nikoliv však fyzická osoba uspokojující své osobní bytové potřeby. Další nutné předpoklady nedovolené státní podpory, tj. alespoň potenciální narušení hospodářské soutěže a vliv na obchod mezi členskými státy, pak již není třeba zkoumat. Tedy dílčí závěr je ten, že privatizace obecního bytu fyzické osobě jakožto jejímu oprávněnému nájemci, byť se jedná o prodej za cenu nižší než tržní, vůbec nespadá pod pojem zakázané státní podpory ve smyslu evropského práva.

[19] Zcela aktuálně měla Komise možnost tato kritéria znovu analyzovat v případě, který se týkal České republiky a byl od počátku hojně mediálně sledován, tzv. kauza bytů OKD. Komise svým rozhodnutím ze dne 13. 7. 2011 rozhodla, že privatizace státního podílu (45,88 %) v OKD společnosti Karbon Invest neobsahovala žádný prvek nedovolené státní podpory s tím, že konečná prodejní cena byla cenou tržní a na straně kupujícího nedošlo k žádnému „zvýhodnění“. Rovněž Komise konstatovala, že cena odpovídala ceně volně obchodovaných akcií OKD na burze, dále, že vedle nabídky Karbon Investu nabízela za státní podíl velmi podobnou cenu i jiná společnost a konečně že prodejní cena byla vyšší než cena stanovená dvěma nezávislými znaleckými posudky. Srov. rozhodnutí Komise, č. případu SA 25076 ze dne 13.7.2011.

[20] Jedná se o prodej jednotlivých bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákona, v platném znění., a následné vytvoření Společenství vlastníků bytových jednotek.

Tímto hodnocením však problematika není vyčerpána, neboť obce v minulosti využívaly rovněž jinou formu privatizace, a to prodej celých bytových domů právnické osobě pro tento účel vytvořené z nájemců bytů, typicky bytovému družstvu. Oproti první variantě je situace jiná v tom, že kupujícím není fyzická nepodnikající osoba, nýbrž právnická osoba s vnitrostátním statusem podnikatele. Pojetí bytového družstva podle národního práva však není relevantní, neboť evropské právo je postaveno na zásadě samostatného výkladu, kdy pojmy užívané primárním či sekundárním právem jsou interpretovány příslušnými orgány nezávisle na národním právu. Klíčová otázka tedy zní, zda bytové družstvo je „podnikem" ve smyslu evropské definice státní podpory. Komise dosud žádné řízení v této věci nevedla, neexistuje tedy zatím žádné formální rozhodnutí, v němž by evropské orgány měly možnost se přímo k této otázce závazně vyjádřit. S ohledem na praktickou relevanci této otázky však opakovaně probíhala jednání příslušných českých úřadů, konkrétně Úřadu pro hospodářskou soutěž a Ministerstva pro místní rozvoj, se zástupci Komise. V rámci těchto jednání Komise jednoznačně vyjádřila názor, že bytové družstvo založené nájemci bytů by mohlo být chápáno z hlediska státní podpory jako „podnik", subjekt vyvíjející ekonomickou aktivitu tím, že dále pronajímá byty svým členům nebo jiným osobám[21], a že tedy tato forma privatizace

z hlediska státní podpory je relevantní. Jaké jsou tedy možné privatizační postupy vedle výše uvedeného přímého prodeje fyzickým osobám – oprávněným nájemcům?

Z pohledu státní podpory zcela bezproblémové řešení by byla privatizace domu bytovému družstvu za nikoliv zvýhodněnou cenu, tedy tržní cenu. Takovou cenu by bylo možné zjistit jako nejvyšší nabídku ve výběrovém řízení, případně na základě znaleckého posudku. Z praktického pohledu je však tato varianta jen obtížně představitelná.

Další uvažovanou cestu lze opřít o podmínku nedovolené podpory spočívající v alespoň potenciálním vlivu na hospodářskou soutěž a obchod mezi členskými státy, resp. o argumentaci využívající tzv. pravidlo de minimis. V tomto případě by musel být stanoven rozdíl mezi výší tržní ceny prodávaného majetku a skutečnou cenou prodejní. Pokud by pak tento rozdíl představující výši státní podpory nepřekročil pro jeden subjekt (např. bytové družstvo) v průběhu tří fiskálních roků částku 200.000 eur, jednalo by se o podporu de minimis, kterou mohou státy poskytovat bez jakýchkoliv schvalovacích kroků ze strany Evropské unie. Podle analýz příslušných orgánů totiž naprostá většina privatizovaných domů, které přecházely do vlastnictví bytových družstev, tuto podmínku splňuje.[22] Samozřejmě kdyby měla výše podpory tento limit přesahovat, je rovněž možné postupovat cestou pokusu o legalizaci takové podpory a předem požádat Komisi o souhlas.[23]

Konečně lze zmínit ještě jednu teoretickou možnost, a sice privatizace bytovému družstvu jen jako zprostředkovateli prodeje s tím, že bude jednoznačně stanoveno, že družstvo

[21] Tuto klíčovou informaci ze dne 7. září 2005 lze dohledat např. na stránce Ministerstva pro místní rozvoj http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2005/Informace-z-jednani-zastupcu-MMR-CR-s-Evropskou-ko , http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni/Informace-pro-obce--mesta--mestske-casti-a-kraje .Obdobné stanovisko zastává rovněž Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, viz http://www.compet.cz/fileadmin/user_upload/Sekce_VP/bytfon1.pdf

[22] Viz stránka Ministerstva pro místní rozvoj http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2005/Informace-z-jednani-zastupcu-MMR-CR-s-Evropskou-ko

[23] Do srpna 2011 však zatím Komise žádné konkrétní podání ve věci prodeje bytového fondu neobdržela. Viz http://moderniobec.ihned.cz/c1-16790750

je založeno pouze za účelem koupě domu a byty budou neprodleně převedeny členům družstva do vlastnictví. O této možnosti se Komise vyjádřila v tom smyslu, že takový prodej by patrně státní podporou nebyl, nicméně pouze za podmínky, že by musela být jasně vymezena jediná a krátkodobá role subjektu, tedy bytového družstva, s cílem, aby konečnými nabyvateli bytů byli jejich původní nájemci.[24]

Z opačného úhlu pohledu lze konstatovat, že z hlediska státní podpory je naopak problematická transakce, kdy by obec privatizovala bytový dům či jeho část jakékoliv právnické nebo fyzické osobě, jenž by tento majetek nabývala za účelem nikoliv uspokojení vlastní bytové potřeby, nýbrž za účelem podnikání. V takovém případě by pak bylo nutno dále zkoumat výši podpory, resp. případnou podporu de minimis a rovněž naplnění podmínky vlivu na hospodářskou soutěž a obchod mezi členskými státy.[25]

Pro účely praxe lze závěrem shrnout. Problematika privatizace obecního bytového fondu je z pohledu evropské státní podpory relevantní. Nicméně není v žádném případě nutno podléhat poplašným zprávám, že by další vlny privatizace, o nichž některé obce uvažují, byly z důvodu kolize s evropským právem vyloučené. Prodej obecních bytů fyzickým osobám-oprávněným nájemcům, a to i za cenu nižší než tržní, totiž pod pojem zakázané státní podpory vůbec nespadá a evropské právo se této formy transakce nijak nedotýká. U privatizace bytových domů bytovým družstvům složeným z nájemců bytů je sice na místě opatrnější

přístup, nicméně ani tato varianta není předem vyloučena s ohledem na reálně možnou aplikaci pravidla de minimis o podporách malého rozsahu.

[24] viz pozn. č. 21

[25] V této souvislosti je nutno zdůraznit skutečnost, že veřejné podpory poskytnuté do 30.4.2004 do pravomoci Komise nespadají. Pro stanovení data poskytnutí státní podpory je přitom rozhodující den přijetí právně závazného aktu na straně příslušného orgánu, jímž je přesně stanoveno, jakému subjektu bude majetek prodán a za jakou prodejní cenu.

Důvodová zpráva

Materiál je předkládán v souladu s Programovým prohlášením Rady hl. m. Prahy (vizí pro Prahu 2020 & priority pro Prahu 2014), které tvoří *přílohu č. 1 důvodové zprávy*. Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy schválil na svých jednáních Projekt „Transformace majetku tvořeného bytovým fondem hlavního města Prahy formou jeho prodeje (zápis z jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7.9.2011 a 5.10.2011 tvoří *přílohu č. 2 důvodové zprávy*).

„Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeným Statutem hl. m. Prahy městským částem formou prodeje“ zahrnuje prodej nemovitostí s cílem změnit strukturu bytového fondu, čímž dojde ke zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem a k efektivnějšímu naplňování aktivní bytové politiky hl. m. Prahy.

Přehled bytového fondu hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem:

Hlavní město Praha je k 31.12.2011 vlastníkem 10.887 bytů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem (dále jen byty). Tyto byty se nacházejí v 616 bytových, nebytových nebo rodinných domech.

Na výstavbu nebo dostavbu 4.265 bytů byla hl. m. Praze poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů. Dle nařízení vlády České republiky č. 481/2000 Sb., ze dne 4. prosince 2000, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů obec (jako příjemce dotace) nesmí po dobu 20 let od kolaudace převést vlastnictví budovy ani bytu nebo nebytového prostoru podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů na jinou osobu (tato podmínka se vztahuje i na spoluvlastnické podíly). Tyto byty nelze v současné době prodávat.

Dalších 861 bytů bylo postaveno výhradně z rozpočtu hl. m. Prahy (bez použití dotace).

Podrobný přehled je uveden v následujících tabulkách a grafech:

Byty hl. m. Prahy nesvěřené Statutem hl. m. Prahy městským částem k 31.12.2011

druh výstavby	**počet bytů**	**nájemné**
bez dotace	5 761	regulované
se státní dotací	4 265	věcně usměrňované
bez dotace – nová výstavba	861	volně sjednané
celkem	10 887	

Zdroj: SVM MHMP

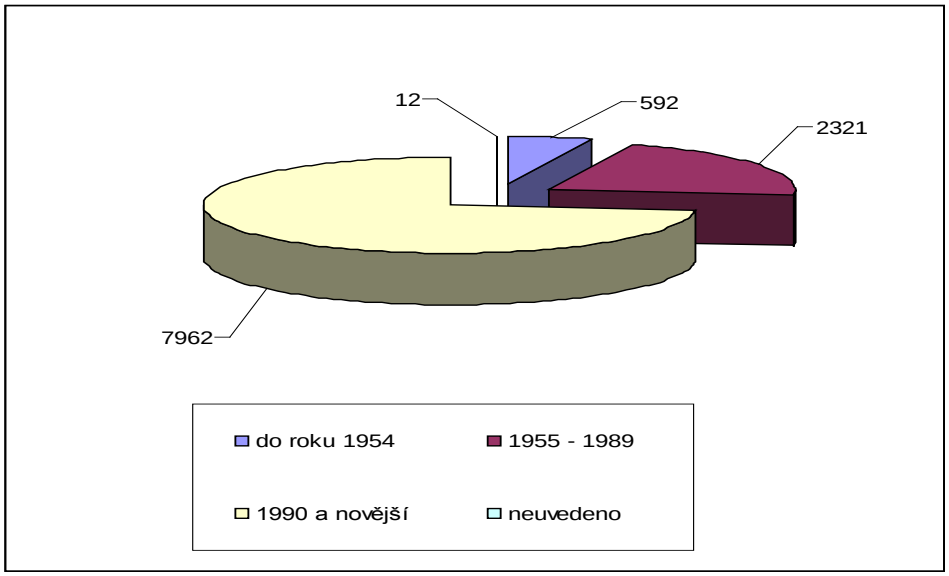
Poznámka:

- *regulované nájemné je upravováno dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.*
- *věcně usměrňované nájemné je stanoveno u bytů, na které byla poskytnuta dotace; toto nájemné nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333. Takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících,*

upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem

- *volně sjednané nájemné je nájemné stanovené rozhodnutím Rady hl. m. Prahy v objektech z nové výstavby (bez použití dotace) a ve vybraných bytech pronajatých formou výběrového řízení.*

Bytový fond hl. m. Prahy - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

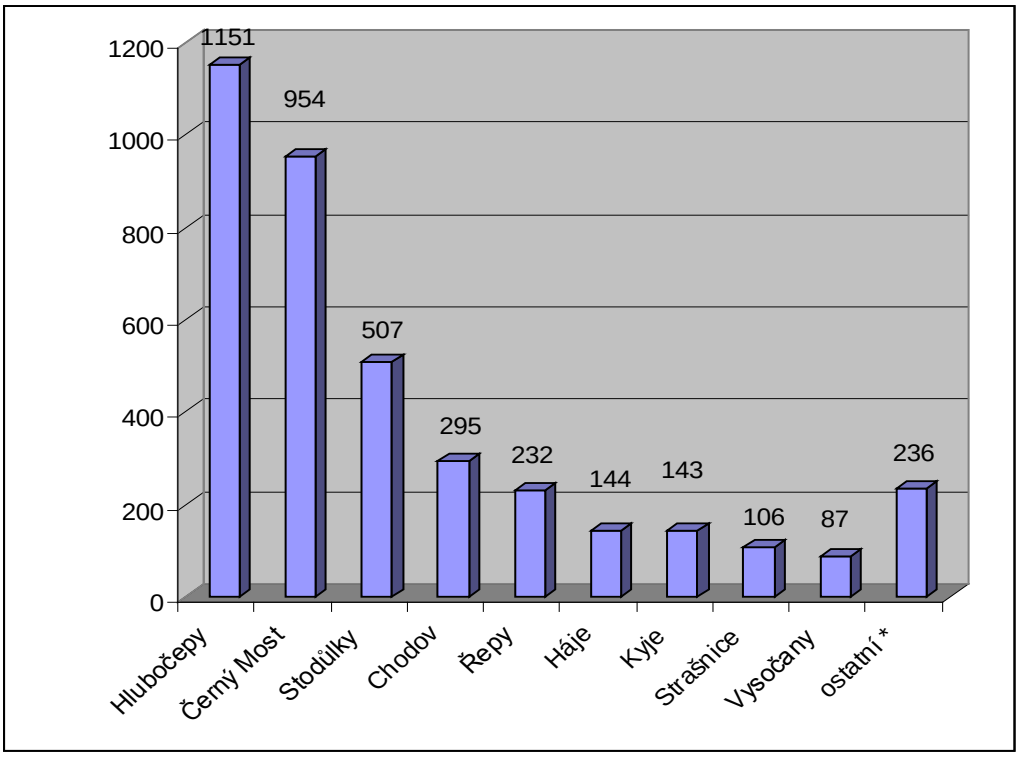
V domech postavených s dotací, novostavbách postavených bez využití dotace a v uvolněných bytech ze „staré výstavby“ jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou, v souladu s pravidly, která tvoří *přílohu č. 3 důvodové zprávy*.

Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou uzavřeny zejména v domech s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se o režim nájemních smluv s nepřiměřenou právní ochranou. Oproti novým nájemcům bytů hl. m. Prahy, u kterých v případě uzavírání nájemní smlouvy na dva roky a dále při každém jednání o prodloužení nájemní smlouvy dochází vždy ke zkoumání finančních příjmů domácnosti a prověřování případného vlastnictví nemovitosti vhodné k bydlení, k tomuto u původních klientů nedocházelo. Pro nepřiměřenou právní ochranu není možné, až na taxativně stanovené důvody občanským zákoníkem, tyto nájemní smlouvy vypovědět. Hl. m. Praha tak poskytuje pomoc ve formě bydlení lidem (na úkor potřebných skupin obyvatel), kteří takovou pomoc nepotřebují. Důsledkem je nižší efektivita užívání bytového fondu (počet uzavíraných nájemních smluv na 1 byt je tak nižší než u bytového fondu s novým režimem uzavírání nájemních smluv). Přes zvyšující se tlak na efektivní využívání bytového fondu (detektivní šetření, důsledné využívání legislativních možností, přísná pravidla pro pronájem bytů) se jeví jako nejvhodnější způsob transformace vybrané části bytového fondu hl. m. Prahy - jeho prodej.

Domy vhodné k prodeji jsou tedy domy s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami a jejich přehled je uveden v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

K prodeji je navrženo celkem 3.855 bytů. Tyto byty se nacházejí v lokalitách uvedených v následujícím grafu.

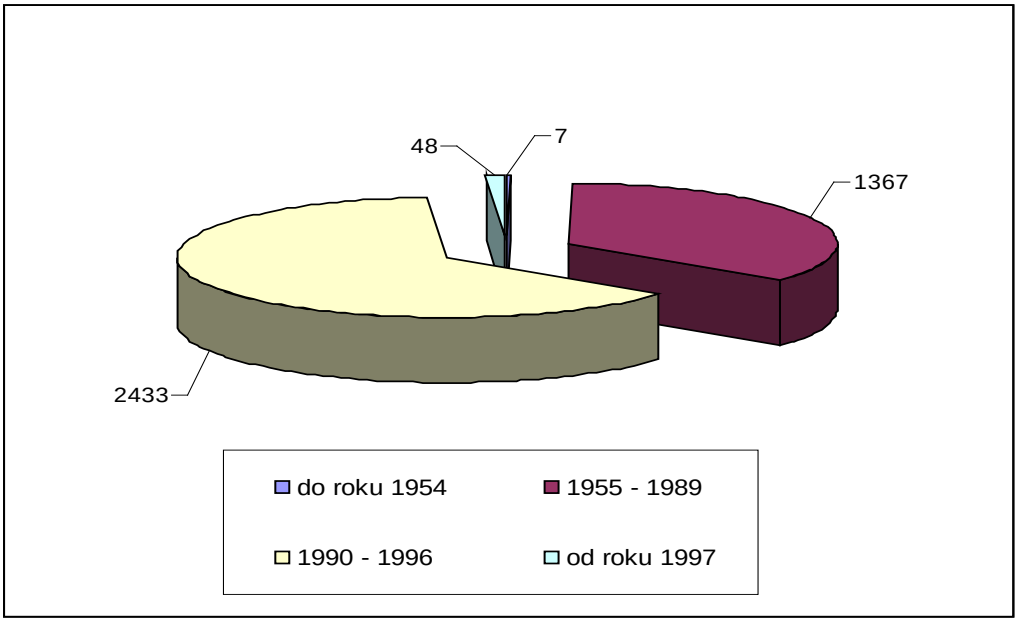
Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle umístění (k 31.12.2011)



* ostatní (Košíře, Libeň, Vršovice, Miškovice, Lochkov, Čakovice, Koloděje, Dubeč, Modřany)
Zdroj: SVM MHMP

Převážná část bytového fondu navrženého k prodeji pochází z 80. let a z 1. poloviny 90. let 20. století. Rozdělení dle stáří je uvedeno v následujícím grafu.

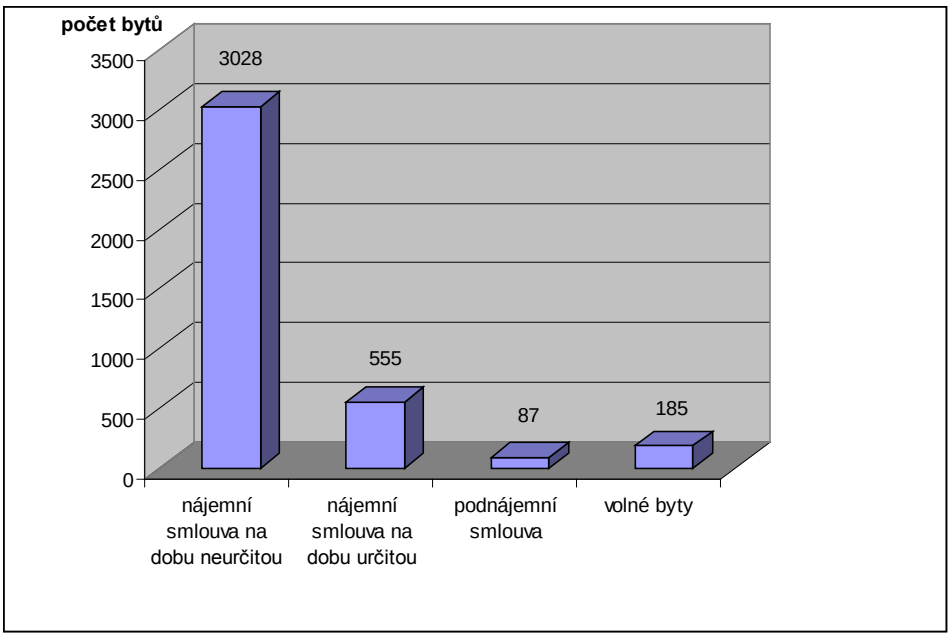
Bytový fond hl. m. Prahy navržený k prodeji - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

Přehled pronajatých bytů v domech vhodných k prodeji - dle typu nájemní smlouvy je uveden v následujícím grafu.

Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle typu nájemní smlouvy (k 5.1.2012)



Zdroj: SVM MHMP

Navrhován je prodej po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám, tj. bytovým družstvům, které v případě akceptace podmínek prodeje založí oprávnění nájemci bytů. Důvodem pro volbu tohoto způsobu prodeje je jednak společné technické zázemí daného celku, jednak maximální efektivita prodeje, menší administrativní náročnost a návratnost alokovaných finančních prostředků.

Dalšími důvody pro zvolenou formu prodeje po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám je vysoká provozní náročnost velkých technologických celků panelové výstavby v okrajových částech Prahy a zatíženost nájemního vztahu tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se vesměs o bytový fond z 80. let a počátku 90. let 20. století.

Pokud by byl navrhován prodej po jednotkách, jednalo by se o značnou časovou a finanční náročnost spočívající v nutnosti provést digitální zaměření jednotek u objektů, jež v této formě zaměřeny a evidovány nikdy nebyly; následně na to zpracovat prohlášení vlastníka nemovitosti a zajistit zápis do Katastru nemovitostí. Z časového hlediska by se jednalo (vzhledem k rozsahu) o prodlení v řádech měsíců. Z ekonomického hlediska pak výdaj v řádech milionů Kč, neboť s tím souvisí rovněž ocenění nemovitosti jako celku. V navrženém postupu byl zohledněn rovněž další, ne nevýznamný fakt, související s funkčními celky. Zejména v sídlištních celcích, kdy panelové domy jsou umístěné na jednom velkém pozemku, nejsou geometrickým plánem odděleny funkční celky a předmětem ocenění byly pouze zastavěné pozemky.

K prodeji podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů přistoupilo hlavní město Praha pouze v těch případech, kdy byla budova rozdělena na jednotky ve smyslu uvedeného zákona a tento stav byl zanesen do Katastru nemovitostí již před schválením těchto Pravidel.

Podmínky a postup prodeje jsou definovány v Pravidlech postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou uvedeny v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy. Vzor výzvy k projevení zájmu o koupi a vzor žádosti o koupi nemovitosti ve smyslu těchto pravidel

tvoří *přílohu č. 4 a 5 důvodové zprávy*. Grafický přehled postupu prodeje tvoří *přílohu č. 6 důvodové zprávy.*

Cíle transformace

- prodej bytového fondu, který je užíván na základě historických nájemních smluv s dobou neurčitou (cílem je změna struktury bytového fondu);
- zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem;
- získané finanční prostředky budou příjmem do rozpočtu hl. m. Prahy;
- využití části finančních prostředků k investicím do majetku hl. m. Prahy a vytvoření vhodného bytového fondu hl. m. Prahy pro účely sociální péče nebo bydlení s pevně stanoveným regulovaným nájemným

Poznámka: *Přílohu č. 7 důvodové zprávy* tvoří Posouzení souladu privatizace obecních bytů s evropským subvenčním právem, vypracované Advokátní kanceláří Olejníček & Sirovátko Legal.

Důvodová zpráva

Materiál je předkládán v souladu s Programovým prohlášením Rady hl. m. Prahy (vizí pro Prahu 2020 & priority pro Prahu 2014), které tvoří *přílohu č. 1 důvodové zprávy*. Výbor pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy schválil na svých jednáních Projekt „Transformace majetku tvořeného bytovým fondem hlavního města Prahy formou jeho prodeje (zápis z jednání Výboru pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7.9.2011 a 5.10.2011 tvoří *přílohu č. 2 důvodové zprávy*).

„Transformace majetku hl. m. Prahy tvořeného bytovým fondem nesvěřeným Statutem hl. m. Prahy městským částem formou prodeje“ zahrnuje prodej nemovitostí s cílem změnit strukturu bytového fondu, čímž dojde ke zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem a k efektivnějšímu naplňování aktivní bytové politiky hl. m. Prahy.

Přehled bytového fondu hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem:

Hlavní město Praha je k 31.12.2011 vlastníkem 10.887 bytů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem (dále jen byty). Tyto byty se nacházejí v 616 bytových, nebytových nebo rodinných domech.

Na výstavbu nebo dostavbu 4.265 bytů byla hl. m. Praze poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů. Dle nařízení vlády České republiky č. 481/2000 Sb., ze dne 4. prosince 2000, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů obec (jako příjemce dotace) nesmí po dobu 20 let od kolaudace převést vlastnictví budovy ani bytu nebo nebytového prostoru podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů na jinou osobu (tato podmínka se vztahuje i na spoluvlastnické podíly). Tyto byty nelze v současné době prodávat.

Dalších 861 bytů bylo postaveno výhradně z rozpočtu hl. m. Prahy (bez použití dotace).

Podrobný přehled je uveden v následujících tabulkách a grafech:

Byty hl. m. Prahy nesvěřené Statutem hl. m. Prahy městským částem k 31.12.2011

druh výstavby	**počet bytů**	**nájemné**
bez dotace	5 761	regulované
se státní dotací	4 265	věcně usměrňované
bez dotace – nová výstavba	861	volně sjednané
celkem	10 887	

Zdroj: SVM MHMP

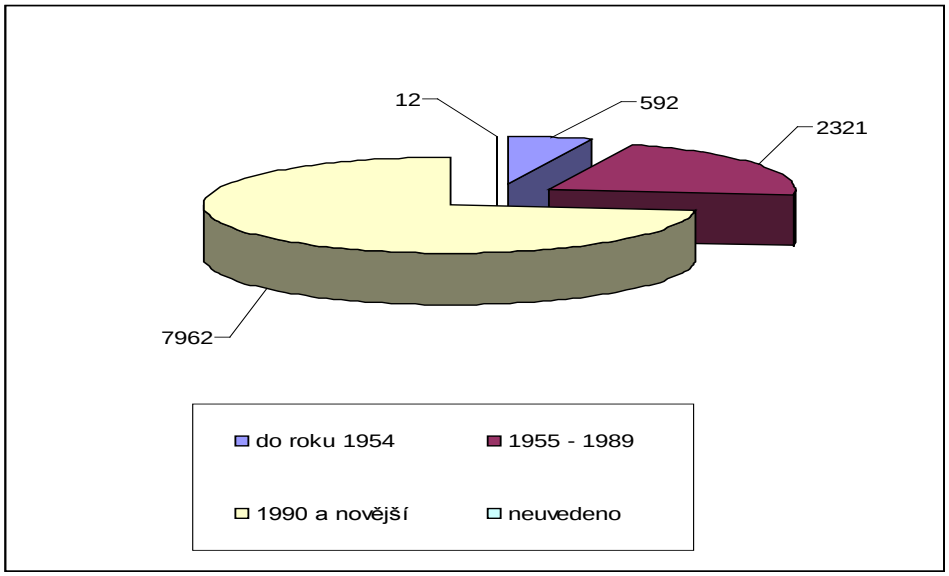
Poznámka:

- *regulované nájemné je upravováno dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.*
- *věcně usměrňované nájemné je stanoveno u bytů, na které byla poskytnuta dotace; toto nájemné nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333. Takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících,*

upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem

- *volně sjednané nájemné je nájemné stanovené rozhodnutím Rady hl. m. Prahy v objektech z nové výstavby (bez použití dotace) a ve vybraných bytech pronajatých formou výběrového řízení.*

Bytový fond hl. m. Prahy - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

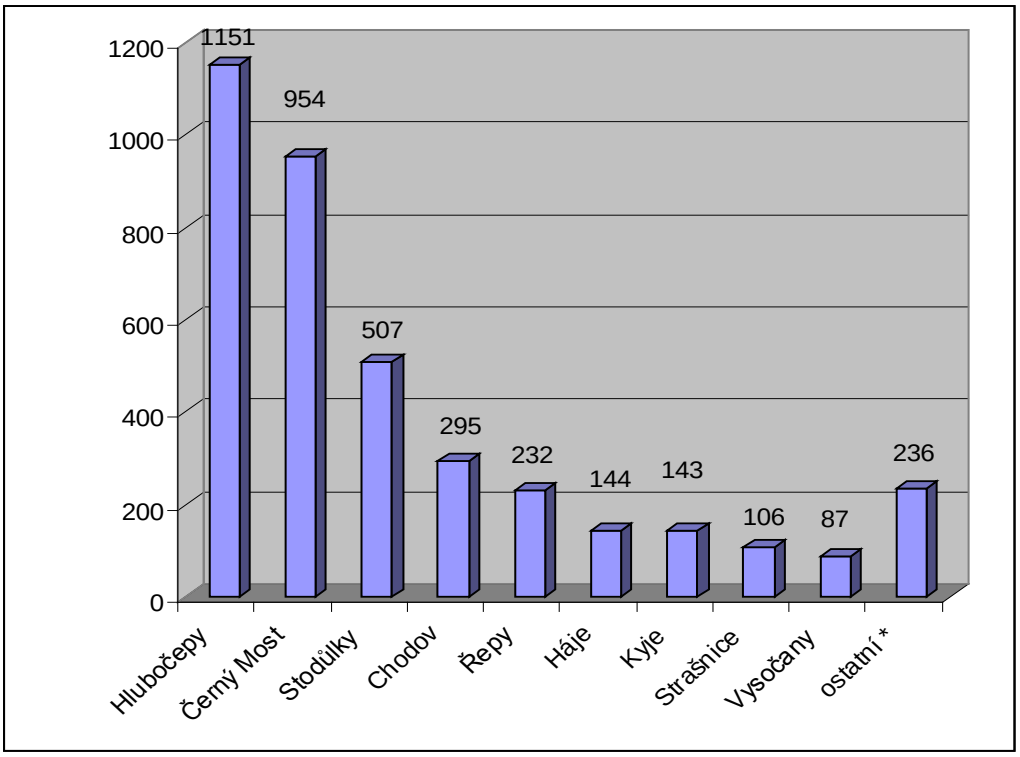
V domech postavených s dotací, novostavbách postavených bez využití dotace a v uvolněných bytech ze „staré výstavby“ jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou, v souladu s pravidly, která tvoří *přílohu č. 3 důvodové zprávy*.

Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou uzavřeny zejména v domech s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se o režim nájemních smluv s nepřiměřenou právní ochranou. Oproti novým nájemcům bytů hl. m. Prahy, u kterých v případě uzavírání nájemní smlouvy na dva roky a dále při každém jednání o prodloužení nájemní smlouvy dochází vždy ke zkoumání finančních příjmů domácnosti a prověřování případného vlastnictví nemovitosti vhodné k bydlení, k tomuto u původních klientů nedocházelo. Pro nepřiměřenou právní ochranu není možné, až na taxativně stanovené důvody občanským zákoníkem, tyto nájemní smlouvy vypovědět. Hl. m. Praha tak poskytuje pomoc ve formě bydlení lidem (na úkor potřebných skupin obyvatel), kteří takovou pomoc nepotřebují. Důsledkem je nižší efektivita užívání bytového fondu (počet uzavíraných nájemních smluv na 1 byt je tak nižší než u bytového fondu s novým režimem uzavírání nájemních smluv). Přes zvyšující se tlak na efektivní využívání bytového fondu (detektivní šetření, důsledné využívání legislativních možností, přísná pravidla pro pronájem bytů) se jeví jako nejvhodnější způsob transformace vybrané části bytového fondu hl. m. Prahy - jeho prodej.

Domy vhodné k prodeji jsou tedy domy s byty s převážně tzv. „historickými“ nájemními smlouvami a jejich přehled je uveden v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

K prodeji je navrženo celkem 3.855 bytů. Tyto byty se nacházejí v lokalitách uvedených v následujícím grafu.

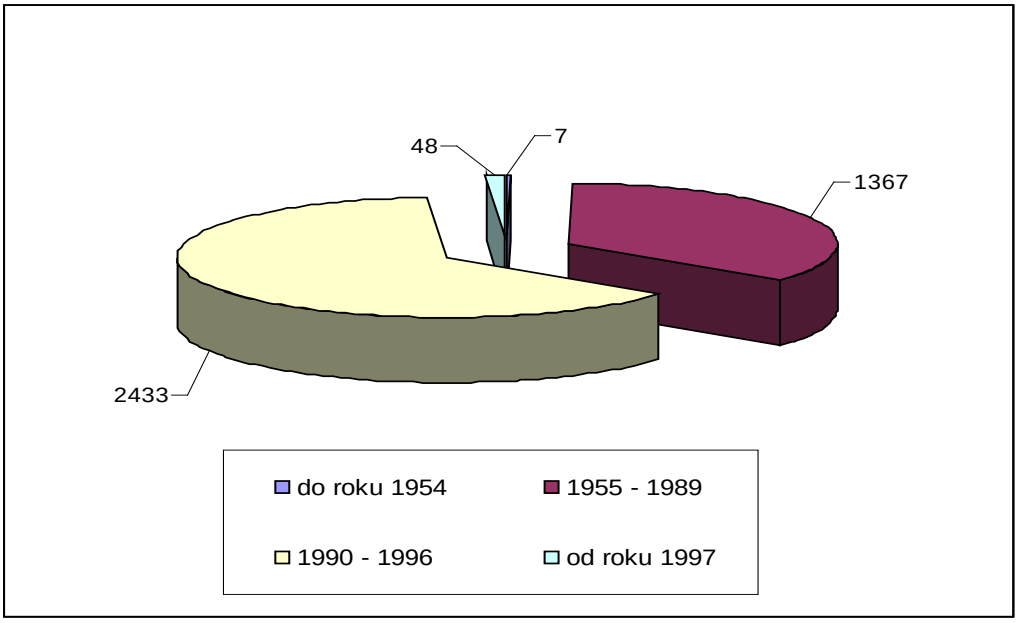
Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle umístění (k 31.12.2011)



* ostatní (Košíře, Libeň, Vršovice, Miškovice, Lochkov, Čakovice, Koloděje, Dubeč, Modřany)
Zdroj: SVM MHMP

Převážná část bytového fondu navrženého k prodeji pochází z 80. let a z 1. poloviny 90. let 20. století. Rozdělení dle stáří je uvedeno v následujícím grafu.

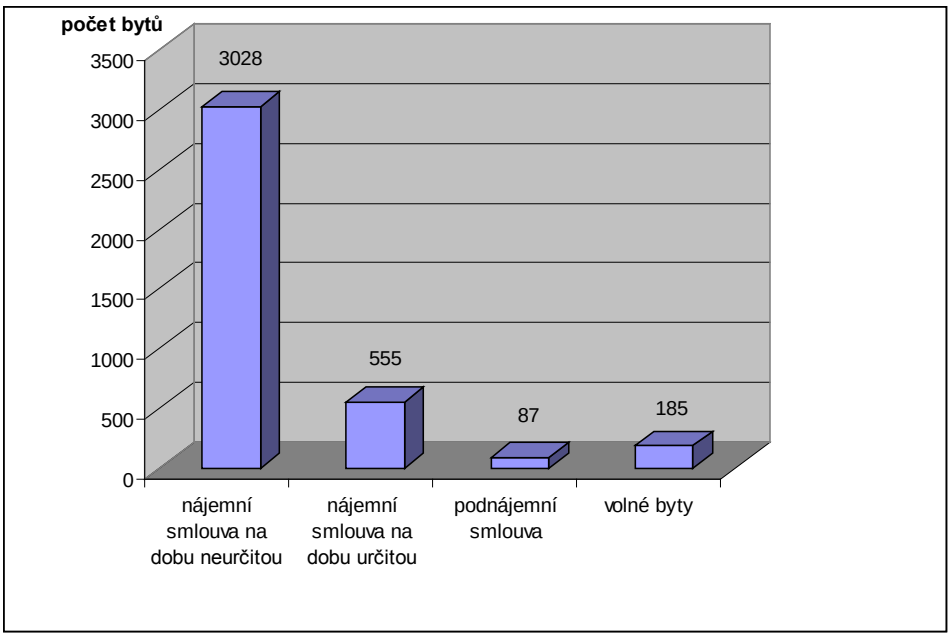
Bytový fond hl. m. Prahy navržený k prodeji - rozdělení dle stáří (k 31.12.2011)



Zdroj: SVM MHMP

Přehled pronajatých bytů v domech vhodných k prodeji - dle typu nájemní smlouvy je uveden v následujícím grafu.

Bytový fond navržený k prodeji – rozdělení dle typu nájemní smlouvy (k 5.1.2012)



Zdroj: SVM MHMP

Navrhován je prodej po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám, tj. bytovým družstvům, které v případě akceptace podmínek prodeje založí oprávnění nájemci bytů. Důvodem pro volbu tohoto způsobu prodeje je jednak společné technické zázemí daného celku, jednak maximální efektivita prodeje, menší administrativní náročnost a návratnost alokovaných finančních prostředků.

Dalšími důvody pro zvolenou formu prodeje po technologicky–funkčních celcích právnickým osobám je vysoká provozní náročnost velkých technologických celků panelové výstavby v okrajových částech Prahy a zatíženost nájemního vztahu tzv. „historickými“ nájemními smlouvami. Jedná se vesměs o bytový fond z 80. let a počátku 90. let 20. století.

Pokud by byl navrhován prodej po jednotkách, jednalo by se o značnou časovou a finanční náročnost spočívající v nutnosti provést digitální zaměření jednotek u objektů, jež v této formě zaměřeny a evidovány nikdy nebyly; následně na to zpracovat prohlášení vlastníka nemovitosti a zajistit zápis do Katastru nemovitostí. Z časového hlediska by se jednalo (vzhledem k rozsahu) o prodlení v řádech měsíců. Z ekonomického hlediska pak výdaj v řádech milionů Kč, neboť s tím souvisí rovněž ocenění nemovitosti jako celku. V navrženém postupu byl zohledněn rovněž další, ne nevýznamný fakt, související s funkčními celky. Zejména v sídlištních celcích, kdy panelové domy jsou umístěné na jednom velkém pozemku, nejsou geometrickým plánem odděleny funkční celky a předmětem ocenění byly pouze zastavěné pozemky.

K prodeji podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů přistoupilo hlavní město Praha pouze v těch případech, kdy byla budova rozdělena na jednotky ve smyslu uvedeného zákona a tento stav byl zanesen do Katastru nemovitostí již před schválením těchto Pravidel.

Podmínky a postup prodeje jsou definovány v Pravidlech postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou uvedeny v příloze č. 1 usnesení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy. Vzor výzvy k projevení zájmu o koupi a vzor žádosti o koupi nemovitosti ve smyslu těchto pravidel

tvoří *přílohu č. 4 a 5 důvodové zprávy*. Grafický přehled postupu prodeje tvoří *přílohu č. 6 důvodové zprávy.*

Cíle transformace

- prodej bytového fondu, který je užíván na základě historických nájemních smluv s dobou neurčitou (cílem je změna struktury bytového fondu);
- zvýšení efektivity nakládání s obecním bytovým fondem;
- získané finanční prostředky budou příjmem do rozpočtu hl. m. Prahy;
- využití části finančních prostředků k investicím do majetku hl. m. Prahy a vytvoření vhodného bytového fondu hl. m. Prahy pro účely sociální péče nebo bydlení s pevně stanoveným regulovaným nájemným

Poznámka: *Přílohu č. 7 důvodové zprávy* tvoří Posouzení souladu privatizace obecních bytů s evropským subvenčním právem, vypracované Advokátní kanceláří Olejníček & Sirovátko Legal.