

Praha 15.1.2021
UMCP3 020010/2021

Vážený pane zastupiteli,

dovolu mi, abych Vám tímto zodpověděl Vaši interpelaci ze dne 17. prosince 2020, v níž se tážete na problematiku privatizací obecních bytů.

Prodej jednotek určených k privatizaci probíhá dle „*Souboru pravidel prodeje jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3 a Pravidel prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31.12.2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3, schváleného usnesením ZMČ č. 451 ze dne 18.3.2014, ve znění změny bodu A. souboru pravidel, schválené usnesením ZMČ č. 104 ze dne 17.12.2019 a změny bodu B. souboru pravidel, schválené usnesením ZMČ č. 151 ze dne 25.5.2020*“ (dále jen Soubor pravidel).

Dle Souboru pravidel je **kupní cena stanovena znaleckým posudkem** soudního znalce cenou v místě a čase obvyklou při zohlednění skutečnosti, že byt je obsazen nájemcem a s přihlédnutím k fyzickému a morálnímu opotřebení domu. Cena za jednotku se skládá z ceny bytu a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemcích (cenu pozemků určuje cenová mapa pozemků). Ocenění se provádí v souladu s právními předpisy platnými v době schválení záměru prodeje, případně k datu jeho revokace. V Souboru pravidel je dále uvedeno, že MČ Praha 3 poskytne kupujícímu slevu ve výši 25% z kupní ceny bytu; z ceny za spoluvlastnický podíl na pozemku/pozemcích se sleva neposkytuje. Ve věci určení kupní ceny odkazujeme na Metodické doporučení činnosti územních samosprávných celků (povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích), vydalo Ministerstvo vnitra ČR v roce 2016, pod č. 7.2.

Ve znaleckém posudku znalec uvádí, že náklady na technické zhodnocení bytového domu jsou zohledněny v indexu konstrukce a vybavení. Úprava indexu konstrukce a vybavení vychází z nákladů předaných MČ Praha 3, které si znalec vyžádal.

Z výše uvedeného vyplývá, že Městská část samotná nemá široký manévrovací prostor pro ovlivňování výše ceny – cena obvyklá je zákonně definována a odchýlení se od ní musí být zdůvodněno. Soudní znalec, který posudek zpracovává (a tím cenu obvyklou vlastně definuje), je autonomní entitou a MČ nemůže rozhodovat o konkrétní metodice, jakou by měl znalec při určení ceny obvyklé využít.

V obecné rovině samozřejmě existují alternativní metody stanovení ceny obvyklé, například porovnáním s realizovanými transakcemi na trhu.

K otázce rozdělení kupní ceny jsem toho názoru, že takový krok není v případě Roháčovy Střed uskutečnitelný. Dle platných Pravidel prodeje musí být celá kupní cena uhrazena do 30 dnů po prokazatelném předání oboustranně podepsané kupní smlouvy o převodu jednotky kupujícímu. Městská část tedy nemůže do již běžícího procesu v Roháčově střed (a Ondříčkově) vstupovat a podmínky měnit. Nájemci také často k financování využívají hypotečního úvěru a takové rozfázování by mohlo být problémem pro správné čerpání takového úvěru – nešlo by smluvně předem určit, kdy by mělo k čerpání dojít.

Pokud by mělo v budoucnu k nějakým změnám dojít, znamenalo by to nejen změnit Soubor pravidel, ale zajistit, aby takový propočet byl určen znaleckým posudkem. Upozorňuji však, že se jedná již pouze o domy bloku Roháčova horní a o blok Blahoslavova, Táborská a případně Kubelíkova.

S pozdravem

Jan Bartko, radní městské části

JUDr. Tomáš Sunegha
zastupitel městské části Praha 3
Hořanská 1514/2
130 00 Praha 3