

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2427
ze dne 6.11.2023

k návrhu na schválení Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. z r u š u j e

usnesení Rady HMP č. 1057 ze dne 26. 6. 2012 k návrhu Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl.m. Prahy

II. s c h v a l u j e

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl.m. Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

III. u k l á d á

1. MHMP - HOM MHMP

1. zajistit realizaci bodu II. tohoto usnesení

Termín: průběžně

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Tisk: R-42611

Provede: MHMP - HOM MHMP

Na vědomí: odborům MHMP

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy

Článek I.

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidla“) se vztahují na úplatné převody těchto nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy:

1. objektů dokončených i rozestavěných, bez pozemku nebo včetně pozemku, se kterým tvoří jeden funkční celek, kromě bytových objektů, kde se postupuje podle "Zásad postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví hl.m. Prahy", schválených usnesením Zastupitelstva HMP č. 09/14 ze dne 24.6.1999 a objektů, kde se postupuje podle "Zásad postupu při úplatném převodu rodinných domů a bytových domů s jedním až třemi byty, včetně pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek", schválených usnesením Zastupitelstva HMP č. 13/32 ze dne 25.11.1999.
2. pozemků zastavěných i nezastavěných, kromě pozemků zastavěných obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev, kde se postupuje podle "Pravidel převodu pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy zastavěných obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev", schválených usnesením Rady HMP č. 1275 ze dne 21.8.2001.

Pozemkem, který tvoří jeden funkční celek s objektem dokončeným i rozestavěným se rozumí pozemek, na němž je objekt umístěn, nebo pozemek, který sousedí s tímto pozemkem a který je samostatně nezastavitelný a s předmětným pozemkem tvoří vhodný doplněk a jeho pořízení nemá využití pro jinou osobu než pro žadatele.

Článek II.

1. O zveřejnění záměru převést nemovitost ve vlastnictví hl.m. Prahy rozhoduje ředitel odboru hospodaření s majetkem MHMP (dále jen „odbor HOM MHMP“) po projednání *záměru ve Výboru pro správu majetku ZHMP (dále jen „Výbor“)*.
2. a) Před zveřejněním záměru dle článku II. odst. 1 požádá odbor HOM MHMP o písemné stanovisko k záměru převodu nemovitosti tyto odbory MHMP: **INV, ODO, OCP, EVM, UZR a dále Technickou správu komunikací hl. m. Prahy, a.s. (v případě, že je správcem pozemku), Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy a Pražskou vodohospodářskou společností a.s. (v případě, že pozemek je zatížen inženýrskou sítí ve správě Pražské vodohospodářské společnosti a.s.)** a požádá o vyjádření příslušnou MČ, resp. Úřad příslušné MČ, na jejímž území se nemovitost nachází. Výše označené odbory MHMP (vyjma odboru EVM), Institut plánování hl.m. Prahy a Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. zašlou odboru HOM MHMP své písemné stanovisko do 30 dnů ode dne doručení písemné žádosti, odbor EVM ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení písemné žádosti. Příslušná MČ, resp. Úřad příslušné MČ, zašle odboru HOM MHMP své písemné stanovisko do 45 dnů ode dne doručení písemné žádosti.

b) V případě nedoručení stanoviska ve lhůtách uvedených v odst. 2. písm. a) tohoto článku se má za to, že stanoviska dotčených subjektů jsou kladná.

c) Po obdržení výše uvedených stanovisek, resp. pokud nastane situace dle čl. II. odst. 2 písm. b) předloží odbor HOM MHMP záměr převodu k vyjádření Výboru.

3. Zveřejnění záměru převést nemovitost ve vlastnictví hl.m. Prahy na úřední desce v případě realizace přímého prodeje po dobu nejméně 21 dnů, v ostatních případech 45 dnů před projednáním v orgánech hlavního města Prahy v souladu se zákonem o hlavním městě Praze zajišťuje odbor HOM MHMP.

4. Po uplynutí lhůty pro zveřejnění záměru dle čl. II. odst. 3. a po projednání nabídek ve Výboru zpracuje HOM MHMP materiál pro jednání volených orgánů HMP, který bude zpracován dle „Pravidel pro přípravu a vyhotovení materiálů pro jednání Rady HMP“ v platném znění a dle „Pravidel pro přípravu a vyhotovení materiálů pro jednání Zastupitelstva HMP“ v platném znění.

Článek III.

1. Při převodu nemovitostí dle čl. I. bude postupováno formou přímého prodeje nebo formou výběrového řízení.

2. Přímý prodej nemovitostí bude realizován pouze v případě, pokud Výbor nedoporučí postupovat formou prodeje ve výběrovém řízení.

Při prodeji objektů platí, že se prodej uskuteční minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění.

Při prodeji pozemků platí, že se prodej uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok, a se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto Pravidel. Tyto koeficienty budou použity pouze při prodeji samostatně zastavitelných pozemků, nebo při prodeji souvisejících pozemků ve vlastnictví podnikatelů. Zohlednění koeficientu se netýká již zastavěných pozemků stavbami ve vlastnictví fyzických osob, nebo podnikatelů. V případě, kdy není hospodárné vyhotovit znalecký posudek, bude cena určena ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto Pravidel.

Prodej pozemku za cenu nižší než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok či prodej bez zohlednění koeficientů (v případech, kdy dle těchto Pravidel měly být koeficienty zohledněny) je možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a musí být doporučen Výborem.

Přímý prodej nemovitostí bude realizován

a) u objektů dle čl. I, odst. 1.:

- spoluvlastníkům objektu

b) pozemků dle čl. I, odst. 2.:

- vlastníkově objektu, který s tímto pozemkem tvoří jeden funkční celek
nebo,

- spoluvlastníkům pozemku

nebo,

- kde se jedná o scelení s pozemky ve vlastnictví žadatele

c) o kterém tak rozhodne Rada HMP, nebo Zastupitelstvo HMP.

3. V ostatních případech bude realizován prodej nemovitostí/i formou výběrového řízení, a to na základě doporučení Výboru minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto Pravidel.
4. Články IV. až VII. těchto Pravidel se vztahují pouze na přímý prodej nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Článek IV.

Účastníci prodeje

1. Účastníky prodeje nemovitostí jsou hlavní město Praha jako prodávající a žadatel o úplatný převod nemovitostí dle čl. IV. odst. 3.
2. Hlavní město Praha je při jednání o prodeji nemovitostí zastoupeno odborem HOM MHMP.
3. Žadatelem se stává právnická osoba, fyzická osoba - podnikatel, fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, která předloží prodávajícímu písemnou žádost.

Článek V.

Podmínky prodeje

1. V případě potřeby je prodávající povinen zajistit zpracování znaleckých posudků, kterými bude stanovena cena obvyklá (tržní) převáděné nemovitosti, a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a zohlednit koeficienty dle přílohy č. 2 těchto Pravidel, mají-li být dle těchto Pravidel koeficienty použity.
2. Proávající v rámci převodu komplexně posoudí pozemky, včetně možných stávajících inženýrských sítí na pozemku a včetně zajištění přístupu pro hl.m. Prahu (nebo žadatele) a orgánům hl.m. Prahy předloží ke schválení převod pozemku/ů, včetně zajištění služebnosti.

3. Prodávající je povinen vyzvat žadatele doporučeným dopisem s doručenkou do vlastních rukou, nebo datovou schránkou, aby ve lhůtě do 60 dnů od obdržení výzvy předložili nabídku dle článku V. odst. 4. Součástí výzvy musí být tato Pravidla a informace o ceně nemovitosti, event. cenová mapa, nebo kopie znaleckého posudku.
4. Žadatel je povinen předložit nabídku která obsahuje:
- a) identifikaci žadatele
 - u fyzické osoby trvalý pobyt, datum narození event. rodné číslo
 - u právnické osoby a u fyzické osoby - podnikatele aktuální výpis z obchodního rejstříku a event. živnostenský list
 - b) doklady o vlastnictví
- Žadatel o prodej nemovitostí dle článku III., odst. 2. písm. a) a b) musí předložit výpis z katastru nemovitostí prokazující jeho vlastnické právo.
- c) cenovou nabídku
 - d) záměr využití nemovitosti.
5. Nabídka včetně příloh musí být podána písemně, v českém jazyce, podepsána žadatelem, statutárním orgánem žadatele nebo osobou jednající za žadatele na základě plné moci a předložena ve lhůtě dle článku V. odst. 3. Podacím místem pro předložení nabídky je Magistrát hlavního města Prahy, odbor hospodaření s majetkem, nám. Franze Kafky 16/1, Praha 1, PSČ 110 01, prostřednictvím podatelny, nebo prostřednictvím datové schránky.
6. Žadatel je povinen na vyzvání uzavřít s prodávajícím protokol o výsledku jednání, který je uveden v příloze č. 1 (převod podléhající DPH), nebo 1a) (převod osvobozen od DPH) těchto Pravidel.
7. Žadatel je povinen složit na vyzvání odboru HOM MHMP jistotu ve výši min. 10% z kupní ceny navržené odborem HOM MHMP. Jistota se skládá na depozitní účet prodávajícího, a to tak, aby byla připsána na tento účet nejpozději v den určený v protokolu o výsledku jednání. Jistota musí být připsána na účet prodávajícího před projednáním úplatného převodu v orgánech města.
8. V případě, že žadatel nesplní podmínky uvedené v čl. V., je prodávající oprávněn prodej nemovitosti neuskutečnit.

Článek VI.

Hodnocení nabídky

Hodnocení nabídky provádí prodávající. O převodu nemovitostí rozhoduje Zastupitelstvo HMP na základě projednání Rady HMP a předchozího vyjádření Výboru k záměru úplatného převodu

nemovitostí. V případě, že Rada HMP neodsouhlasí úplatný převod nemovitostí, popř. Zastupitelstvo HMP neschválí tento úplatný převod nemovitostí, bude složená jistota do 30 dnů od takového rozhodnutí vrácena žadateli.

Článek VII. Uzavření smlouvy

1. Po schválení prodeje nemovitostí Zastupitelstvem HMP vyzve prodávající žadatele k uzavření kupní smlouvy. Žadatel je povinen uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů od obdržení výzvy zaslané do vlastních rukou k uzavření kupní smlouvy. V případě nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn kupní smlouvu neuzavřít; složená jistota propadá ve prospěch hl.m. Prahy.

2. Podmínky pro uzavření smlouvy:

a) Splatnost kupní ceny

Doplatek kupní ceny musí být splacen nejpozději do 30 dnů ode dne převzetí uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž hodnota složené jistoty se započítává do sjednané kupní ceny.

b) Smluvní pokuta

Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1,5% z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300,- Kč. Při prodlení delším 30 dnů je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit a složená jistota se započte na nárok ze smluvní pokuty

c) Vklad do katastru nemovitostí

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.

Článek VIII. Výběrové řízení

Při prodeji nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy formou výběrového řízení bude postupováno dle přílohy č. 1 usnesení Rady HMP č. 108 ze dne 24.1.2022, tj. dle „Podmínek výběrového řízení na prodej nemovitostí“.

Článek IX.

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem 15.11.2023.

P r o t o k o l

o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem MHMP ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Návrh na převod nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy předkládá Rada HMP a rozhoduje o něm Zastupitelstvo HMP. V případě neschválení převodu nemovitosti, bude jistota vrácena žadateli na číslo účtu:

Žadatel:
I. Předmět jednání: pozemek/ky parc. č. o výměře... m ² , v k. ú. – prodej podléhá zdanění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.
II. Navrhovaná kupní cena: Kč, tj. Kč/m ² + 21% DPH = Kč
III. Návrh žadatele: Kč, tj. Kč/m ² + 21% DPH = Kč
IV. Jistota: ve výši Kč bude složena na depozitní účet HMP č.ú. 006015-005157998/6000 VS, KS 0558 u PPF banky a.s., do 10 dnů od obdržení výzvy HMP jako prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům HMP.
V. Závazky žadatele: 1. V souladu s Pravidly pro převod nemovitostí uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn kupní smlouvu neuzavřít a složená jistota propadá ve prospěch hl. m. Prahy. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od převzetí uzavřené kupní smlouvy kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím se složená jistota započte na nárok ze smluvní pokuty. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu HMP. 4. V případě schválení převodu nemovitostí Zastupitelstvem HMP se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny. 5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cen. předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech HMP může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.
VI. Ostatní: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:

V Praze dne:
 žadatel/Za žadatele:

Za prodávajícího:

P r o t o k o l

o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem MHMP ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Návrh na převod nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy předkládá Rada HMP a rozhoduje o něm Zastupitelstvo HMP. V případě neschválení převodu nemovitosti, bude jistota vrácena žadateli na číslo účtu:

Žadatel:
I. Předmět jednání: pozemek/ky parc. č. o výměře... m ² , v k. ú. – prodej je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění
II. Navrhovaná kupní cena: Kč, tj. Kč/m ²
III. Návrh žadatele: Kč, tj. Kč/m ²
IV. Jistota: ve výši Kč bude složena na depozitní účet HMP č.ú. 006015-005157998/6000 VS, KS 0558 u PPF banky a.s., do 10 dnů od obdržení výzvy HMP jako prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům města.
V. Závazky žadatele: 1. V souladu s Pravidly pro převod nemovitostí uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn kupní smlouvu neuzavřít a složená jistota propadá ve prospěch hl. m. Prahy. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od převzetí uzavřené kupní smlouvy kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím se složená jistota započte na nárok ze smluvní pokuty. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu HMP. 4. V případě schválení převodu nemovitostí Zastupitelstvem HMP se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny. 5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cen. předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech HMP může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.
VI. Ostatní: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:

V Praze dne:
žadatel/Za žadatele:

Za prodávajícího:

Příloha č. 2 k Pravidlům pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy

tabulka koeficientů

Cena obvyklá bude stanovena v konkrétním případě znaleckým posudkem, nebo dle cenové mapy a bude vynásobena koeficientem dle níže uvedené tabulky:

popis	funkční využití ploch dle ÚP	koeficient navýšení
	OB	
	do 100 m ²	1,5
	101 až 2000 m ²	1,5
	2001 a více m ²	1,5
	OV	
	do 100 m ²	1,5
	101 až 2000 m ²	1,5
	2001 a více m ²	1,5
bydlení	SV	
	do 100 m ²	1,5
	101 až 2000 m ²	1,5
	2001 a více m ²	1,5
	SMJ	
	do 100 m ²	1,5
	101 a více m ²	1,5

	VN	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
výroba	VS	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
sport	SP	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
	ZVO	
zvláštní komplexy	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
veřejné vybavení	VV	1,5
doprava	SD	1,5
technické vybavení	TV	1,5
vodní plochy	VOP	1,5

	LR	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
	ZP	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
	ZMK	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
zeleň	PS	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
	PZA	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
	PZO	
	do 1000 m ²	1,5
	1001 a více m ²	1,5
zemědělská půda	OP	1,5

Pozn. V případě, že se při prodeji uplatní DPH v zákonné výši, považuje se za cenu obvyklou cena s připočtením DPH.

V případě, že se části pozemku nachází ve více funkčních plochách, použije se pro celý pozemek koeficient stanovený pro funkční plochu převažující části pozemku.

Důvodová zpráva

Důvodem předkladu tohoto materiálu je aktualizované znění Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Usnesením Rady HMP č. 1057 ze dne 26.6.2012 byla schválena „Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy“. Tato Pravidla se navrhovaným tiskem ruší a nahrazují novými pravidly (v příloze DZ je pak uvedena i porovnávací verze stávajících a nových pravidel).

Výbor pro správu majetku (dále jen „Výbor“) doporučuje aktualizaci pravidel se zapracováním metodiky stanovení prodejních cen pozemků, která byla nově vypracována spol. B.I. R.T. Group, a.s. na základě spolupráce odborné skupiny, kde byli pozváni jak odborníci na oceňování pozemků, příslušný radní, zástupci odboru HOM MHMP, tak i zástupce Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy. Za vypracování Metodiky nebylo poskytnuto žádné finanční plnění.

Nová pravidla obsahují zjm. následující změny:

- upravují článek II. odst. 2. a), kdy se mění znění označených odborů MHMP dle změny Organizačního řádu Magistrátu hlavního města Prahy a změny Úkolů odborů Magistrátu hlavního města Prahy v samostatné působnosti
- upravují předkládání materiálu k projednání do Výboru (ve všech případech převodu nemovitostí)
- zapracování metodiky prodejních cen pozemků s ohledem na stanovení ceny prodáváných nemovitostí.

Při převodu nemovitostí bude postupováno formou přímého prodeje nebo formou výběrového řízení. Přímý prodej nemovitostí bude realizován pouze v případě pokud Výbor nedoporučí postupovat formou prodeje ve výběrovém řízení.

Při prodeji objektů platí, že se prodej uskuteční minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění.

Prodej pozemků se uskuteční na základě aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok, a se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto pravidel. Tyto koeficienty budou použity pouze při prodeji samostatně zastavitelných pozemků, nebo při prodeji souvisejících pozemků ve vlastnictví podnikajících osob. Zohlednění koeficientu se netýká již zastavěných pozemků stavbami ve vlastnictví fyzických, nebo podnikajících osob. V případě, kdy není hospodárné vyhotovit znalecký posudek, bude cena určena ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto pravidel.

Prodej pozemku za cenu nižší než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok či prodej bez zohlednění koeficientů (v případech, kdy dle těchto

pravidel měly být koeficienty zohledněny) je možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a musí být doporučen Výborem.

Prímý prodej nemovitostí bude realizován:

a) u objektů, kde se postupuje podle "Zásad postupu při úplatném převodu rodinných domů a bytových domů s jedním až třemi byty, včetně pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek", schválených usnesením Zastupitelstva HMP č. 13/32 ze dne 25.11.1999.

- spoluvlastníkům objektu

b) pozemků zastavěných i nezastavěných, kromě pozemků zastavěných obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev:

- vlastníkovu objektu, který s tímto pozemkem tvoří jeden funkční celek

nebo,

- spoluvlastníkům pozemku

nebo,

- kde se jedná o scelení s pozemky ve vlastnictví žadatele

c) o kterém tak rozhodne Rada HMP, nebo Zastupitelstvo HMP.

V ostatních případech bude realizován prodej nemovitosti/í formou výběrového řízení, a to na základě doporučení Výboru minimálně za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů“, v platném znění se zohledněním koeficientu dle přílohy č. 2 těchto pravidel.

1. Nová metodika stanovení prodejních cen pozemků

Na základě dlouhodobé diskuze o způsobu nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví hl.m. Prahy, zejména s úplatným převodem tohoto majetku, vzniklo ze strany HOM MHMP zadání připravit metodiku stanovení prodejních cen pozemků. Zástupci města si uvědomují odpovědnost při úplatném převodu pozemků, jejichž počet tvoří tzv. z principu konečnou množinu majetku a každý úplatný převod pozemků z této množiny je prakticky nevratným majetkovým úkonem, kterým si hlavní město Praha zmenšuje své vlastnictví.

Zákon o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů) stanoví v § 36 odst. 2, že se cena při úplatném převodu majetku sjednává zpravidla ve výši v daném místě a čase obvyklé (pokud nejde o cenu regulovanou státem). Toto ustanovení lze chápat jako stanovení limitu pro nejnižší možnou prodejní cenu nemovitého majetku.

Účelem metodiky prodejních cen pozemků je stanovení minimální ceny pozemků, které město za předem stanovených podmínek na trhu realizuje. Pokud se však dojde k rozhodnutí o úplatném převodu, tak je úmyslem nastavit takový systém stanovení prodejní ceny, aby bylo dosaženo vyšší ceny

než jaká odpovídá ceně obvyklé, tedy minimálního limitu dle příslušného ustanovení zákona o hl. m. Praze. Zároveň byl reflektován požadavek na to, aby odbor HOM MHMP nebyl zatížen složitým a individuálním stanovováním prodejních cen při zachování transparentnosti a přezkoumatelnosti stanovení prodejní ceny úplatného převodu pozemků.

Metodické přístupy k oceňování pozemků byly diskutovány odbornou skupinou, kde byli pozváni jak odborníci na oceňování pozemků, příslušný radní, zástupci odboru HOM MHMP, tak i zástupce Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy.

Pro návrh nové metodiky stanovení prodejních cen pozemků byla zpracována stručná analýza způsobů ocenění, která přicházejí v úvahu. Šlo o ocenění pozemků výnosovou metodou, ocenění reziduální metodou a ocenění cenou obvyklou s navýšením dle navrhovaného koeficientu.

Z popsanych tří řešení, které byly analyzovány, vyšla varianta ocenění cenou obvyklou s navýšením dle navrhovaného koeficientu jako nejvýhodnější.

Hlavním důvodem je skutečnost, že v tomto ocenění je již obsažena cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem, která je nezbytnou náležitostí pro úplatný převodu majetku. Aplikace koeficientů následně zvýší prodejní cenu pozemků dle předem odsouhlasených kritérií. Tento přístup umožní jednoduchou kontrolu prodejní ceny ve Výboru pro správu majetku ZHMP, v Radě HMP i Zastupitelstvu HMP a zároveň nezatíží odbor HOM MHMP nadměrnou administrativou.

2. Návrh koeficientů navyšujících cenu obvyklou

V tabulce uvedené v příloze č. 1 usnesení Rady HMP (jedná se o přílohu č. 2 nových pravidel) je uveden návrh koeficientů navyšujících cenu obvyklou (či cenu stanovenou dle cenové mapy), který je strukturován podle funkčního využití pozemků a jejich velikosti. Funkční využití pozemků je totožné s legendou platného územního plánu, proto bude nutno pro aplikaci koeficientu vždy porovnat úplatný převod pozemku s výkresem funkčního využití ploch.

Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl.m. Prahy byla projednána v Majetkové komisi RHMP dne 27.6.2023.

V příloze: 1) usnesení Rady HMP č. 1057 ze dne 26.6.2012, vč. přílohy č. 1
2) Porovnávací verze starých a nových pravidel

V průběhu jednání Rady HMP došlo k úpravě přílohy č. 1 k usnesení.