



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

INFORMACE

pro jednání zastupitelstva města dne 4. 9. 2008

Privatizace budovy čp. 260 - 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v.r. – primátor města

Zpracoval: Ing. Josef Mazáč – vedoucí odboru majetku města

telefon: 485 24 3301

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the official mentioned in the text.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Privatizace velkých obytných budov ve 100 % vlastnictví Města Liberec formou prodeje jednotlivých bytových jednotek byla užívána v letech 1997 -1998. Od roku 1999 byly výše zmíněné budovy nabízeny k odkoupení jako celek právnické osobě složené z nájemníků bytů v dotčené budově.

Stanovení podmínek privatizace je v pravomoci rady města. V tomto konkrétním případě privatizace budovy čp.260 – 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10 schválila dne 17.6.2008 rada města formu privatizace – prodej budovy jako celku formou výběrového řízení s právem přednosti nájemníků bytů v budově. Předpokladem využití práva přednosti je vyrovnání nabídky učiněné případně třetí osobou. Tento postup stanovení obvyklé ceny vychází ze zákona o obcích č.128/2000 Sb., § 39, odst.2.

Vzhledem k tomu, že výnos z prodeje uvedené budovy je součástí příjmové části rozpočtu města v roce 2008, byla lhůta k podání přihlášky k výběrovému řízení stanovena v délce 2 měsíců. Tato výjimka dle § 38 Zásad postupu při privatizaci nemovitostí bude zastupitelstvem města v podkladech příslušné majetkoprávní operace samozřejmě uvedena.

Nabídky jsou v rámci privatizace zasílány oprávněným osobám – nájemníkům výhradně do vlastních rukou. Nedílnou částí nabídky je privatizační projekt, který obsahuje veškeré podstatné údaje týkající se daného případu.

V budovách, ve kterých byl v minulosti již nějaký byt prodán (např. Bytovým podnikem, Okresním úřadem), je privatizace možná pouze dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění. To je též případ privatizace bytových jednotek v budovách ve Hvězdě ulici. Vyvolávací cena nemovitostí (bytových jednotek, budov), které v minulosti nemohly být z různých důvodů privatizovány, byla radou města stanovena jednotně jako cena obvyklá v místě a čase, snižena o 30 %.

Nedílnou součástí každé nabídky zaslané nájemníkům bytů v dotčené budově byly též „Závazné podmínky účasti ve výběrovém řízení na převod nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Liberec“. O schvalování záměrů privatizace zastupitelstvem města zde není žádná zmínka, kromě toho, jak je již dříve zmíněno, je schválení podmínek privatizace v kompetenci rady města. Čas a datum projednávání konkrétního případu může být zveřejněn až po vyhodnocení došlých přihlášek. V „Závazných podmínkách účasti ve výběrovém řízení“ je postup popsán v bodě 3. Program výběrového řízení je k dispozici na recepci radnice v den uzávěrky příjmu přihlášek k výběrovému řízení (VŘ) odpoledne od 16,00 hodin. Navíc je program VŘ rozesílán poštou přihlášeným zájemcům.

Stanovení ceny bylo již dříve popsáno, odvození ceny konkrétní nemovitosti od ceny v místě a čase obvyklé je uloženo přímo zákonem o obcích č.128/2000 Sb., § 39 odst.2. Nejedná se tedy v žádném případě o nepřiměřený zisk.

V oblasti Františkova byl privatizován velký počet panelových budov. Některé byly privatizovány formou prodeje jednotlivých bytových jednotek (v letech 1997-1998), ostatní byly privatizovány jako celky (od roku 1999).

Součástí „Privatizačního projektu“ v doplňujících podmínkách (bod 6.d) je též upozornění na možnost požádat o náhradu nákladů souvisejících s úpravami bytových jednotek na náklady nájemníků, a to ve smyslu § 35 „Zásad postupu při privatizaci nemovitostí“. V případě splnění stanovených podmínek a schválení výše náhrady radou města, je cena nemovitosti navýšena a po prodeji a zaplacení kupní ceny je schválená náhrada převedena na účet oprávněné osoby.

Nebytové prostory v čp.261 jsou v nabídce popsány dle znaleckých posudků Ing. Bureše ze dne 18.2. a 18.8.2008. V budově čp.260 se žádné nebytové prostory nenacházejí.

V minulosti byly budovy privatizovány pouze včetně stavebního pozemku. Toto bylo následně (s ohledem na údržbu a využití pozemků) hodnoceno negativně a tato chyba je v současné době napravována doprodejem pozemků ve vlastnictví Statutárního města Liberec souvisejících s budovami v soukromém vlastnictví. Z tohoto důvodu je předmětem prodeje i pozemek p.č.892/32, k.ú. Františkov u Liberce, související přímo s budovou čp.260-261. Případné závazky budoucího vlastníka, související s existencí inženýrských sítí, případně přístupy k nemovitostem v soukromém vlastnictví, jsou obecně řešeny v kupních smlouvách v oddíle „Závazky a břemena“.

Podmínka dlouhodobého bezplatného užívání nebytových prostor v čp.261 o výměře cca 115 m² Městskou policií byla v závazných podmínkách privatizace dané budovy stanovena jako jednoznačný závazek, který zájemce o odkoupení budovy musí respektovat.

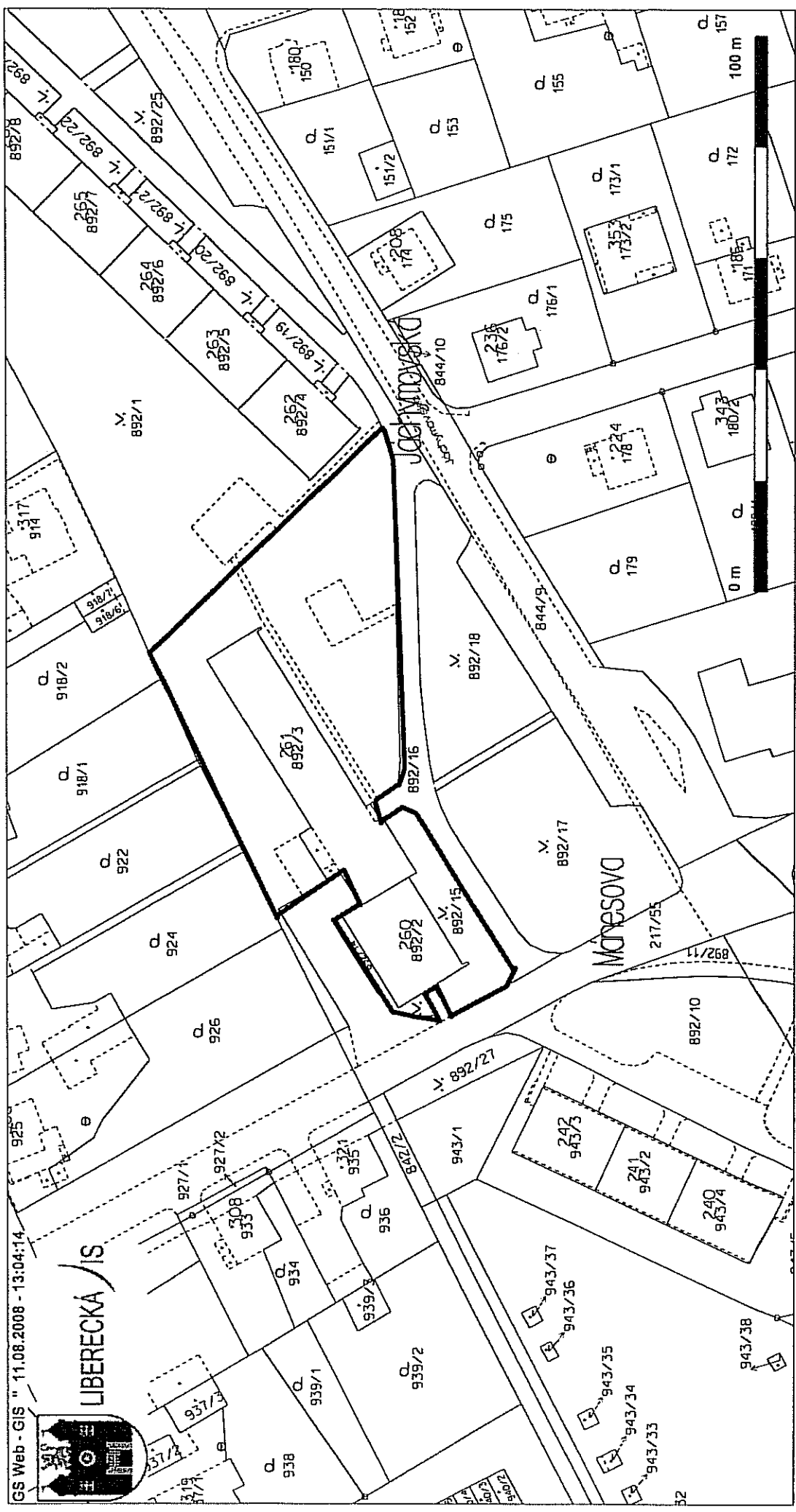
Závěrem lze tedy konstatovat, že ke zrušení privatizace budovy čp. 260 – 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10 nebyl ze strany současného vlastníka shledán žádný závažný důvod. Požadavek nájemníků k odkoupení jednotlivých bytových jednotek není především z časových důvodů možný.

Dopisem ze dne 5.8.2008 navrhuji nájemníci bytů v předmětné budově založení bytového družstva s tím, že tomuto subjektu bude budova prodána za vyvolávací cenu stanovenou pro výběrové řízení. Tento postup je problémový z hlediska veřejné podpory. Odbor majetku doporučuje ponechat stanovené podmínky výběrového řízení v platnosti a prodloužit lhůtu přijetí přihlášek k výběrovému řízení do 15.10.2008. Projednání majetkoprávní operace proběhne v průběhu měsíce listopadu 2008, splatnost kupní ceny bude stanovena do 20.12.2008.

Rada města dne 26.8.2008 souhlasí s postupem při privatizaci budovy čp. 260 – 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10, včetně příslušných pozemků a prodlužuje lhůtu přijetí přihlášek k výběrovému řízení do 15.10.2008.



LIBERECKÁ I/S



JOELIMOVSKÁ

MAREŠOVO



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář tajemníka - podstatna	č. dlepr
Doslo: 18-07-2008	Zpráva
č. i.	lib. znak

V Liberci dne 18. 7. 2008

Vážený pane inženýre,

v příloze předávám „Petici občanů města Liberce proti způsobu privatizace budovy v Jáchymovské 260, 261 a souvisejících pozemků v Liberci 10“, která byla sepsána na základě Privatizačního projektu - prodej nemovitosti ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

M. Marečková
Maria Marečková



členka Petičního výboru

Příloha :

„Petice občanů města Liberce proti způsobu privatizace budovy v Jáchymovské 260, 261 a souvisejících pozemků v Liberci 10“

„Privatizační projekt - prodej nemovitosti ve vlastnictví Statutárního města Liberec“

Petice občanů města Liberce
proti způsobu privatizace budovy v Jáchymovské 260 a 261 a souvisejících pozemků
v Liberci 10
podle § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním

Vážený pane primátore, vážení zastupitelé,

obracíme se na Vás na základě dopisu odeslaného Statutárním městem Liberec dne 24. 6. 2008 (dle poštovního razítka) ve věci privatizačního projektu prodeje nemovitostí v Jáchymovské ulici 260 a 261 a souvisejících pozemků obyvatelům této budovy (dále jen "dopis"). V tomto dopisu nám Ing. Josef Mazáč, vedoucí odboru majetku města, oznamuje způsob „privatizace“ bytů, ve kterých jako řádní nájemníci léta bydlíme. S takovým způsobem „privatizace“ zásadně nesouhlasíme a vzhledem k jeho bezprecedentně diskriminačnímu charakteru jsme se rozhodli obhajovat svá práva. Prvním krokem je zaslání této petice, ve které požadujeme, abyste zrušili tento zjevně znevýhodňující způsob „privatizace“.

Statutární město Liberec (dále jen "město"), zastoupené Ing. Mazáčem, nezvolilo běžnou, v minulosti používanou formu privatizace bytů nájemníkům prodejem po jednotlivých bytech, ale velmi neobvyklou formu výběrového řízení s názvem - citujeme: "Výběrové řízení s právem přednosti nájemníků za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky." Závaznými podmínkami tohoto výběrového řízení nám město dává prakticky nulovou šanci na získání bytu, ve kterém právoplatně bydlíme. Naopak podle našeho mínění vytváří podmínky výběrového řízení, které jsou ideální pro výhodné odkoupení celé nemovitosti spekulanty pohybujícími se v oblasti nemovitostí.

V následujících bodech uvádíme argumenty, kterými zdůvodňujeme svůj nesouhlas s postupem privatizace:

1. Dopis nemá jakékoliv označení – chybí datum a číslo jednací.
2. Dopis byl sice schválen radou města usnesením č. 342/08 ze dne 17. 6. 2008, ale nebyl následně předložen zastupitelům, čímž rada porušila vlastní "Zásady postupu při privatizaci nemovitostí..." V § 18 bodu 2 těchto zásad je lhůta k podání přihlášek k výběrovému řízení šest měsíců ode dne vyhlášení výběrového řízení. Jelikož rada města schválila pouze dvouměsíční lhůtu k podání přihlášek, porušila tím § 38 těchto zásad, protože tuto změnu nepředložila zastupitelstvu města. Stejným usnesením se současně schvaluje ve Hvězdné ulici privatizace po jednotlivých bytech v budovách č. p. 487, 488, 491 a 492 formou nabídky podle zákona 72/1994 Sb. s předkupním právem nájemníků uvedených bytových jednotek (tedy nikoliv výběrovým řízením). Přestože náš dům je starší a v daleko horším technickém stavu, v obou případech je cena snížena o stejné procento. A proto chceme znát důvod, proč bylo v našem případě rozhodnuto o privatizaci domu jako celku.
3. Postup města dále porušuje Závazné podmínky pro výběrová řízení na převod nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Liberec schválené dne 28. 6. 2007 zastupitelstvem města, a to v bodě 4a) "Každý záměr privatizace musí schválit zastupitelstvo ještě před jeho zveřejněním" a v bodě 3a) "Čas a datum projednávání konkrétního případu před komisí pro výběrová řízení bude zveřejněn na internetu", což se prokazatelně dosud nestalo.
4. Dopis byl obyvatelům domu doručován od 25. 6. 2008. Termín uzávěrky příjmu přihlášek k výběrovému řízení stanovilo město do 27. 8. 2008. Jedná se o pouhé 2 měsíce, navíc v době dovolených a prázdnin. Je zcela zřejmé, že nelze vyhovět požadavkům stanoveným pro přihlášku do výběrového řízení. Během této doby nedokáže nikdo z nás získat normální cestou znalecký posudek, potřebný pro získání finančního úvěru, a tento úvěr si zajistit u některé z bank. Nelze se zbavit dojmu, že jsme z této "privatizace" hned od samého začátku vyloučeni.
5. DIAMO, s. p. bezúplatně převedl tuto nemovitost ke dni 1. 7. 1996 na Okresní úřad Liberec a jeho Správu státního majetku Liberec. Rozhodnutím MF ČR ze dne 30. 4. 1997 byl na základě darovací smlouvy z 2. 9. 1997 objekt převeden z ČR – Správy státního majetku na město Liberec s tím, že ji nelze po dobu 10 let privatizovat. Není naší vinou, že privatizace našeho domu byla touto blokáží oddálena. Nechápeme tedy, proč je tato nemovitost „privatizována“ tímto pro nás zjevně

nevýhodným a nespravedlivým způsobem. Byli bychom rádi již před deseti lety standardním způsobem byty odkoupili – privatizovali, na což jsme byli připraveni, to nám ale umožněno nebylo.

6. Způsob privatizace, který nám město nyní nabízí, vytváří pro město nepřiměřený zisk. Taková nabídka je neplatná, neboť porušuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v ustanovení § 2 odst. 3, kde se říká, že "ani cena, která není stanovena právním předpisem, nesmí prodávajícímu zajišťovat nepřiměřený zisk". Takto získaný neúměrný zisk z privatizace je za hranici slušnosti a zákonnosti.
7. Během posledního roku, až do obdržení výše zmíněného dopisu, jsme byli v reakci na naše opakované dotazy ujišťováni pracovníky odboru majetku města, že privatizace proběhne po jednotlivých bytech. Očekávali jsme, že budeme mít stejnou možnost a stejné podmínky jako naši spoluobčané v našem okolí, například v Jáchymovské č. p. 262 – 268, 270 – 275, 277 – 282.
8. Musíme konstatovat, že jsme se chovali ke svěřenému majetku daleko lépe než jeho vlastník, který do něj za celá léta investoval pouze nezbytné minimum. To dokazuje např. odůvodněné nižší nájemné, které bylo stanoveno v roce 2005 se zpětnou platností od 1. 8. 2004, rozhodnutím rady města ze dne 15. 2. 2005, jako výsledek našich stížností, a po námi vyvolaném jednání u tehdejší ekonomické náměstkyně primátora paní Kočárkové. Většina obyvatel tohoto domu investovala v průběhu let vlastní finanční prostředky nejen do drobné údržby, nutné ke zlepšení stále se zhoršujícího stavu objektu, ale i do nákladnějších úprav koupelen, kuchyní, podlah, oprav lodžii, apod. Již mnoho let odbor správy majetku města na naše oprávněné požadavky na údržbu domu (např. havarijní stav oken, lodžii, střechy) reagoval tvízením, že město již nehodlá do tohoto objektu nic investovat, že nebude žádné větší opravy proplácat, a že budeme mít možnost byty odkoupit.
9. V dopisu jsou zásadní chyby – například jsou chybně stanoveny nebytové prostory v budově č. p. 260 i 261. Nelze privatizovat něco, co je chybně uvedeno a popsáno. –
10. Není nám jasné, proč je do dopisu zahrnut prodej pozemku č. 892/32 o výměře 1 842 m², když všechny okolní panelové domy kupovaly pouze pozemek pod vlastní nemovitostí. Navíc pod pozemkem 892/32 vede parovod, který nepatří jen našemu domu. Na tomtéž pozemku je cesta sloužící obecnému zájmu, která je současně i jedinou přístupovou cestou k rodinnému domu č. p. 317/21a a ke garážím domu č. p. 336.
11. Nevidíme žádný důvod, proč máme, jako občané města, umožnit městské policii bezplatné užívání 114,86 m² jejich kanceláří.
12. Očekáváme, že budeme mít stejnou možnost a stejné podmínky jako ostatní spoluobčané v našem okolí, kteří měli možnost zakoupit obdobné byty bývalého "uranového" sídliště dříve. Chceme privatizovat za stejných podmínek jako naše nejbližší okolí, jinak jsme diskriminováni ve svých občanských právech.

Věříme, že město přehodnotí způsob této "privatizace" a že nám bude umožněno tyto bytové jednotky zakoupit za obdobných podmínek jako nájemníci z okolních domů. Jsme odhodláni hájit svá práva všemi možnými oficiálními zákonnými postupy. Žádáme, aby město zrušilo tento pro obyvatele domu diskriminační, "privatizační projekt", abychom nebyli nuceni řešit tuto situaci žalobou, jako krajním prostředkem naší obrany. Tento soudní spor by jistě nepřispěl k dobrému jménu našeho města v naší republice, event. v Evropě, a snížil tak důvěru občanů v rozhodování politiků našeho města.

V Liberci dne 17. července 2008

Petiční výbor ve složení:

Jana Navrátilová,
Aleš Lédl,
Maria Marečková,

Adresa pro doručování: Jana Navrátilová,

přílohy: č. 1 - privatizační projekt
č. 2 - 4 strany podpisů petice

PRIVATIZAČNÍ PROJEKT

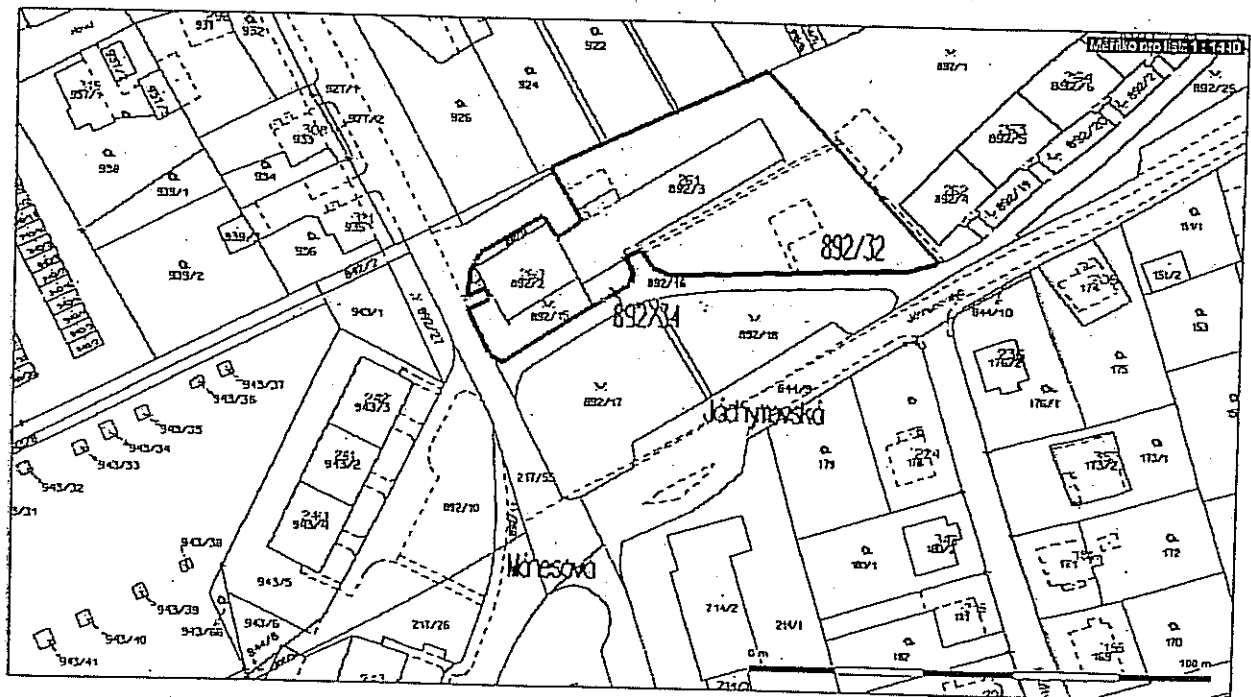
PRODEJ NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

1. OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ:

a) adresa budovy: **Jáchymovská 260 a 261, Liberec 10**

b) stavební pozemky: 892/2 o výměře 295 m² k.ú. Františkov u Liberce
892/3 o výměře 585 m²

c) pozemky související: 892/14 o výměře 53 m²
892/15 o výměře 229 m²
892/32 o výměře 1.842 m²
892/34 o výměře 62 m²



2a. POPIS BUDOVY č.p.260:

a) bytové jednotky: 13 b.j., z toho: 8 2+kk 48,35 m²
1 3+1 74,02 m²
1 3+kk 66,60 m²
3 4+1 90,43 m²

b) nebytové prostory: -

2b. POPIS BUDOVY čp.261:

a) bytové jednotky: 35 b.j., z toho: 15 1 + 0 29,30 m²
12 2 + 1 50,27 m²
8 3 + 1 66,57 m²

b) nebytové prostory: 5 z toho: kancelář 24,93 m²
ordinace 107,05 m²
Hand for help 26,05 m²
Videopůjčovna 28,00 m²
Policie 114,86 m² (břemeno bezplatného užívání)

c) technický stav:

Jedná se o 5-ti podlažní nepodsklepený zděný bytový dům s centrálním vytápěním. Je napojen na veřejný rozvod kanalizace, vody, elektřiny a plynu. Dle ZP: průběžně byla prováděna pouze nutná údržba, většina prvků a konstrukcí jeví známky opotřebení a vyžadují opravu či výměnu.

Budova byla postavena v roce 1972.

3. **FORMA PRIVATIZACE:** výběrové řízení s právem přednosti nájemníků za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky

4. **CENA NEMOVITOSTÍ :** 30,800.000,- Kč

5. PLATEBNÍ PODMÍNKY:

a) jistina 3,080.000,- Kč (viz doplňující podmínky)

b) celá kupní cena je splatná před podpisem kupní smlouvy

c) režim jistiny je upraven § 34 „Zásad postupu při privatizaci nemovitostí“

6. DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

a) zájemce zaplatí jistinu na účet Statutárního města Liberce u KB Liberec
číslo účtu: 27-4115770257/0100, VS: 0026008278

b) přihláška k výběrovému řízení musí být předána na předtištěném formuláři

c) podání „Přihlášky k výběrovému řízení“ musí být v souladu se ZÁVAZNÝMI PODMÍNKAMI ÚČASTI VE VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NA PŘEVOD NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC („Podmínky“ jsou nedílnou přílohou privatizačního projektu)

- d) celková cena může být navýšena o prokazatelné náklady ve smyslu § 35 „Zásad postupu při privatizaci nemovitosti“
(Žádost musí být prodávajícímu předána nejpozději do 14 dnů ode dne doručení nabídky k odkoupení příslušné nemovitosti. Přílohou žádosti musí být souhlas vlastníka, včetně rozsahu a rozpočtu povolených prací, dokladu o fyzickém převzetí díla vlastníkem nemovitosti a kopie platné nájemní smlouvy).

7. TERMÍN UZÁVĚRKY PŘÍJMU PŘIHLÁŠEK K VÝBĚROVÉMU ŘÍZENÍ:

27. 8. 2008 do 10.30 hod.

8. INFORMACE:

Veškeré informace včetně potřebných podkladů poskytuje odbor majetku města, oddělení privatizačních projektů nám. Dr. Edv. Beneše 2, Liberec 1, 1. patro, č.dv. 14, tel. 485 243 312- Roncová

Přihlášky předejte osobně na adresu:

Statutární město Liberec
Odbor majetku města
Dr. E. Beneše 2, 1.patro

Ing. Josef Mazáč
vedoucí odboru majetku města



ZÁVAZNÉ PODMÍNKY ÚČASTI VE VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NA PŘEVOD NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

1. Přihláška k výběrovému řízení (VŘ) musí být podána na příslušném tiskopisu, vyplněná čitelně na psacím stroji nebo tiskacím písmem. Vyplněny musí být veškeré požadované údaje o zájemci (fyzické nebo právnické osobě).
2. Přihlášku je třeba doručit (osobně nebo prostřednictvím pošty) na podatelnu Statutárního města Liberec nejpozději do stanoveného data a hodiny uzávěrky příjmu přihlášek, uvedených na příslušném Privatizačním projektu. Součástí přihlášky musí být doklad o zaplacení jistiny.

V případě zaslání poštou, bude uvedena adresa: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1.

Přihláška musí být zaslána nebo podána osobně v zalepené obálce označené v levém horním rohu „PRIVATIZACE BUDOV“ (pro případ VŘ na prodej budovy jako celku) nebo „PRIVATIZACE JEDNOTEK“ (pro případ VŘ na prodej samostatné bytové nebo nebytové jednotky) nebo „PRIVATIZACE POZEMKŮ“. Pod tímto heslem bude uvedeno datum uzávěrky příjmu přihlášek k VŘ příslušné budovy, bytové či nebytové jednotky nebo pozemku.

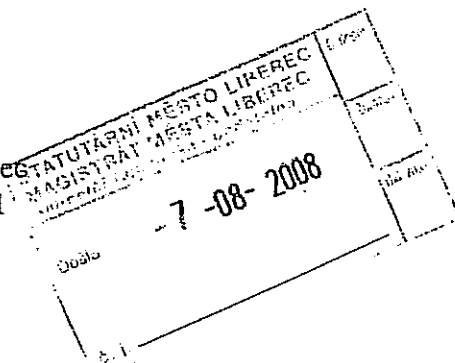
VŘ probíhá ve dvou kolech, přičemž prvním kolem se rozumí cenová nabídka uvedená v přihlášce VŘ (tato nabídka nemůže být nižší než cena nemovitostí uvedená v příslušném privatizačním projektu). Druhé kolo proběhne před komisí pro výběrová řízení (dále jen KVŘ), zájemcům bude sdělena nejvyšší nabídka z prvního kola, druhou konečnou nabídku uveďte zájemce do „Protokolu o průběhu VŘ“, který obdrží na jednání KVŘ. Osobní účast zájemce nebo jím zmocněné osoby není podmínkou. Pokud druhou nabídku neučiní v tomto případě písemně, bude KVŘ vycházet z první nabídky učiněné zájemcem v přihlášce k VŘ. Druhá nabídka může být podána též písemně v zalepené obálce označené „K rukám předsedy KVŘ“. Na obálce bude napsáno datum uzávěrky příjmu přihlášek k VŘ a popsána nemovitost k níž se nabídka váže. Takto zpracovaná druhá nabídka musí být vložena do obálky s přihláškou k výběrovému řízení.

Upozornění: Nedodržení lhůty k podání přihlášky k VŘ, nevyplnění všech požadovaných údajů v přihlášce k VŘ, nepříložením dokladu o zaplacení jistiny a označení obálky jiným než předepsaným způsobem bude důvodem k vyřazení přihlášky.

3. Čas a datum projednávání konkrétního případu před komisí pro výběrová řízení bude zveřejněn a k vyzvednutí na recepci radnice (přízemí vlevo) v den uzávěrky příjmu přihlášek k VŘ odpoledne od 16.00 hodin. Tento program jednání bude následně rozeslán obyčejnou poštou přihlášeným zájemcům.

V případech jediného přihlášeného zájemce se projednávání před komisí KVŘ nekoná, bude posouzeno splnění stanovených podmínek VŘ a případ postoupen k dalšímu projednání radě města. Na zveřejněném programu VŘ tyto případy nebudou uvedeny.

Vážený pan
Ing. Jiří Kittner
Primátor města Liberec
Nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec



Statutární město Liberec
Doručeno: 07.08.2008
CJ MML 138979/08
listy:2 přílohy:0



V Liberci dne 5. srpna 2008

Vážený pane primátore,

obracíme se na Vás s žádostí o zvážení a projednání níže uvedeného návrhu, který se týká ~~prodeje domu č. 200 a pozemků v ulici Mlýnská v Liberci 40~~, které jsou nyní v majetku města Liberce.

Koncem měsíce června 2008 Magistrát města Liberce dal na vědomí nájemníkům výše uvedených domů, že tento dům spolu se souvisejícími pozemky bude prodán formou privatizačního projektu ve výběrovém řízení. Uzávěrka přijímání přihlášek do výběrového řízení je stanovena na 28. srpna 2008. První reakcí nás, nájemníků, bylo sepsání petice, ve které jsme vyjádřili nesouhlas s touto formou prodeje bytových domů a vyjádřili se k nedostatkům v privatizačním projektu. Důvodem byla především z našeho pohledu náhlá změna v záměru formy prodeje domu a prakticky nulová možnost odkoupení bytu do osobního vlastnictví. Tato petice byla předána Vám i zastupitelům města dne 18. července 2008.

Dnešního dne se nájemníci dohodli, že vzhledem k vážnému zájmu naprosté většiny nájemníků domu o koupi bytu Vám, jako zástupci města, předloží následující návrh:

Nájemníci založí bytové družstvo a město zruší výběrové řízení na prodej domu. Město pak prodá nabízený dům a pozemky jako celek bytovému družstvu. Nemovitost bude prodána za cenu, kterou město stanovilo jako cenu vyvolávací ve výběrovém řízení, a to v co nejkratší možné době.

Domníváme se, že předložený návrh je výhodný pro obě strany z mnoha důvodů včetně jednoduššího a rychlejšího postupu prodeje a dále z důvodu záruky výše prodejní ceny pro město i pro nájemníky. Nájemníkům dává tento postup rovněž větší časový prostor pro vytvoření reálných podmínek pro odkup svých bytů. V současné době podnikáme nezbytné

kroky pro založení bytového družstva a sjednání úvěru na koupi nemovitosti tak, aby v případě dohody mohl být prodej realizován nejpozději do konce tohoto roku.

K projednání našeho návrhu s Vámi nebo Vašimi zástupci se rádi sejdem osobně, rádi také představíme náš návrh na jednání Rady nebo Zastupitelstva města Liberec. V případě, že nebudete osobní jednání považovat za nutné, Vás žádáme o písemné vyjádření k našemu návrhu.

S pozdravem

Předseda ustavujícího výboru

bytového družstva „Jáchymovská 260 a 261“:

Ing. Václav Štajner

Tel. 607 614 299

[Redacted signature area]

Členové ustavujícího výboru bytového družstva „Jáchymovská 260 a 261“:

Aleš Lědl

Zdeňka Mazánková

Alena Ottová Čepelková

Irena Srpová

Pavel Mareček

Jana Navrátilová (604 562 623)

Na vědomí:

Členové Rady a Zastupitelstva města Liberec

NÁVRH ODPOVĚDI

Vážená paní Navrátilová,

privatizace velkých obytných budov ve 100 % vlastnictví Města Liberec formou prodeje jednotlivých bytových jednotek byla užívána v letech 1997 -1998. Od roku 1999 byly výše zmíněné budovy nabízeny k odkoupení jako celek právnické osobě složené z nájemníků bytů v dotčené budově.

Stanovení podmínek privatizace je v pravomoci rady města. V tomto konkrétním případě privatizace budovy čp.260 – 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10 schválila dne 17.6.2008 rada města formu privatizace – prodej budovy jako celku formou výběrového řízení s právem přednosti nájemníků bytů v budově. Předpokladem využití práva přednosti je vyrovnání nabídky učiněné případně třetí osobou. Tento postup stanovení obvyklé ceny vychází ze zákona o obcích č.128/2000 Sb., § 39 odst.2.

Vzhledem k tomu, že výnos z prodeje uvedené budovy je součástí příjmové části rozpočtu města v roce 2008, byla lhůta k podání přihlášky k výběrovému řízení stanovena v délce 2 měsíců. Jedná se o výjimku dle § 38 Zásad postupu při privatizaci nemovitostí a zastupitelstvu města bude v podkladech příslušné majetkoprávní operace samozřejmě předložena.

Nabídky jsou v rámci privatizace zasílány oprávněným osobám – nájemníkům výhradně do vlastních rukou. Nedílnou částí nabídky je privatizační projekt, který obsahuje veškeré podstatné údaje týkající se daného případu.

V budovách, ve kterých byl v minulosti již nějaký byt prodán (např. Bytovým podnikem, Okresním úřadem), je privatizace možná pouze dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění. To je případ privatizace bytových jednotek v budovách ve Hvězdné ulici. Vyvolávací cena nemovitostí (bytových jednotek, budov), které v minulosti nemohly být z různých důvodů privatizovány, byla radou města stanovena jednotně jako cena obvyklá v místě a čase, snižena o 30 %.

Nedílnou součástí každé nabídky zaslané nájemníkům bytů v dotčené budově byly též „Závazné podmínky účasti ve výběrovém řízení na převod nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Liberec“. O schvalování záměrů privatizace zastupitelstvem města zde není žádná zmínka. Kromě toho, jak bylo již dříve zmíněno, je schválení podmínek privatizace v kompetenci rady města. Čas a datum projednávání konkrétního případu může být zveřejněn až po vyhodnocení došlých přihlášek. V „Závazných podmínkách účasti ve výběrovém řízení“ je postup popsán v bodě 3. Program výběrového řízení je k dispozici na recepci radnice v den uzávěrky příjmu přihlášek k výběrovému řízení (VŘ) odpoledne od 16,00 hodin. Navíc je program VŘ rozeslán poštou přihlášeným zájemcům.

Stanovení ceny bylo již dříve popsáno, odvození ceny konkrétní nemovitosti od ceny v místě a čase obvyklé je uloženo přímo zákonem o obcích č.128/2000 Sb., § 39 odst.2. Nejedná se tedy v žádném případě o nepřiměřený zisk.

V oblasti Františkova byl privatizován velký počet panelových budov. Některé byly privatizovány formou prodeje jednotlivých bytových jednotek (v letech 1997-1998), ostatní byly privatizovány jako celky (od roku 1999).

Součástí „Privatizačního projektu“ v doplňujících podmínkách (bod 6.d) je též upozornění na možnost požádat o náhradu nákladů souvisejících s úpravami bytových jednotek na náklady nájemníků, a to ve smyslu § 35 „Zásad postupu při privatizaci nemovitostí“. V případě splnění stanovených podmínek a schválení výše náhrady radou města, je cena nemovitosti navýšena a po prodeji a zaplacení kupní ceny je schválená náhrada převedena na účet oprávněné osoby.

Nebytové prostory v čp.261 jsou v nabídce popsány dle znaleckých posudků Ing. Bureše ze dne 18.2. a 18.8.2008. V budově čp.260 se žádné nebytové prostory nenacházejí.

V minulosti byly budovy privatizovány pouze včetně stavebního pozemku. Toto bylo následně (s ohledem na údržbu a využití pozemků) hodnoceno negativně a tato chyba je v současné době napravována doprodejem pozemků ve vlastnictví Statutárního města Liberec souvisejících s budovami v soukromém vlastnictví. Z tohoto důvodu je předmětem prodeje i pozemek p.č.892/32, k.ú. Františkov u Liberce, související přímo s budovou čp.260-261. Případné závazky budoucího vlastníka, související s existencí inženýrských sítí, případně přístupem k nemovitosti v soukromém vlastnictví, budou ošetřeny v kupní smlouvě v oddíle „Závazky a břemena“.

Podmínka dlouhodobého bezplatného užívání nebytových prostor v čp.261 o výměře cca 115 m² Městskou policií byla v závazných podmínkách privatizace dané budovy stanovena jako jednoznačný závazek, který zájemce o odkoupení budovy musí respektovat.

Závěrem lze tedy konstatovat, že ke zrušení privatizace budovy čp. 260 – 261, ul. Jáchymovská, Liberec 10 nebyl ze strany prodávajícího shledán žádný závažný důvod.

Dopisem ze dne 5.8.2008 navrhuji nájemníci bytů v předmětné budově založení bytového družstva s tím, že tomuto subjektu bude budova prodána za vyvolávací cenu stanovenou pro výběrové řízení. Tento postup je však problémový z hlediska veřejné podpory. Odbor majetku doporučil ponechat stanovené podmínky výběrového řízení v platnosti a prodloužit lhůtu přijetí přihlášek k výběrovému řízení do 15.10.2008. Projednání majetkoprávní operace proběhne následně v měsíci listopadu 2008, se splatností kupní ceny do 20.12.2008.

Vážená paní
Jana Navrátilová

