

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 24. 11. 2011

**Bod pořadu jednání:**

**Úprava zásad prodeje nemovitostí, zásad prodeje pozemků a interního předpisu k oceňování pozemků**

**Zpracoval:** Ivana Roncová, pověř.zast.ved.odboru majetku města

odbor, oddělení:

telefon: 48 524 3312

**Schválil:** vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ivana Roncová-pověřená zastupováním

**Projednáno:** s Mgr. Janem Audym, ved.odb. právního a veřejných zakázek

**Poznámka:**

**Předkládá:** *Martina Rosenbergová v.r.*  
*primátorka Statutárního města Liberec*  
*Bc. Jiří Šolc v.r., náměstek primátora*

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***z r u š u j e***

1. Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Města Liberec, které nabyly účinnosti 1.4.1999

2. Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec, které nabyly účinnosti 6.4.2004
3. Interní předpis ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec, který nabyl účinnosti dne 1.4.2004

*a s c h v a l u j e :*

1. **Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec - příloha č.1**
2. **Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec – příloha č.2**
3. **Interní předpis ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec – příloha č.3**

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

K úpravě zásad prodeje pozemků a nemovitostí přistupujeme z důvodu aktualizace těchto předpisů (pocházejí z roku 2002). K úpravě „cenové mapy“ přistupujeme z prozaických důvodů zvýšení ceny pozemků, tento předpis je z roku 2004. Asi nejdůležitějším krokem je předkládání záměrů prodeje k hlasování na ZM. Tímto krokem bychom měli snížit náklady na prodeje nemovitostí z titulů neschválení finálních majetkoprávních operací.

V důvodové zprávě máte pouze „technicky“ zpracovány změny, materiál pro ZM bude ještě doplněn o tuto část důvodové zprávy a o dokument, kde budou změny vypracovány „revizí“.

Změny zásad jsou následující

- Aktualizace názvu komise RM
- Změna v předkládání záměrů, nově jdou do ZM už i záměry prodeje.
- Posílení postavení nájemců bytů a nebytových prostor. Ti budou mít VŽDY právo přednosti
- Zavádíme viditelné označení prodávané nemovitosti. Bude realizováno v předstihu před VŘ
- Taxativní vymezení případů „přímého prodeje“, pouze z důvodů určených zákonem
- Upřesnění prodeje domů po bytových jednotkách
- Zavedení minimálních nákladů na prodej

Změna „cenové mapy“

- Zjednodušení systému urbanistických obvodů. Sloučení pásem z 5-ti na 3, zdražení nejlevnějších pozemků.
- Stanovení minimální ceny pozemku

**ZÁSADY POSTUPU PŘI PRIVATIZACI NEMOVITOSTÍ  
VE VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ  
STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

---

**Čl. I  
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1. Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec („Zásady“) upravují podmínky postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec. Zásady jsou závazné pro všechny orgány Statutárního města Liberec.
- 1.2. Konkrétní nemovitosti, které budou privatizovány, schvaluje Zastupitelstvo statutárního města Liberec (zastupitelstvo města), po projednání v Radě statutárního města Liberec (rada města).
- 1.3. Nemovitosti lokalizované v katastrálním území Vratislavice nad Nisou budou privatizovány po projednání v příslušných orgánech Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou, které předchází projednání v radě města a zastupitelstvu města.
- 1.4. Tajemník Magistrátu města Liberec zřídí poradní orgán – pracovní skupinu pro koordinaci majetkoprávních operací (dále pracovní skupina), kde jsou zástupci příslušných odborů Magistrátu města Liberec. Úkolem pracovní skupiny je prvotní posouzení navržené privatizace konkrétní nemovitosti z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí apod..
- 1.5. Rada města jmenuje poradním orgánem - komisi pro výběrová řízení a prodej nemovitostí (KVŘaPN), která zejména kontroluje soulad průběhu privatizace s přijatými „Zásadami“ a předkládá radě města k odsouhlasení návrhy a doporučení privatizace konkrétních nemovitostí.
- 1.6. Rada města předkládá ke schválení zastupitelstvu města konkrétní nemovitosti určené k privatizaci.
- 1.7. Rada města schvaluje prodej nemovitostí po projednání v KVŘaPN.
- 1.8. Rada města schvaluje interní předpis ke stanovení cen pozemků.
- 1.9. Rada města schvaluje interní předpis ke stanovení cen věcných břemen.
- 1.10. Nemovitostí se rozumí budova (specifikovaná číslem nebo čísly popisnými), nebytový objekt (např. garáž, dílna, altán atd.), bytová a nebytová jednotka (specifikovaná v prohlášení vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb.), pozemek (specifikovaný katastrálním územím a parcelním číslem).

- 1.11. Náklady spojenými s realizací prodeje se rozumí veškeré účelně vynaložené náklady, které vznikly prodávajícímu v souvislosti s přípravou a prodejem konkrétní nemovitosti, minimálně 1.000,- Kč.
- 1.12. Náklady na opravy nemovitostí se rozumí náklady vynaložené Statutárním městem Liberec na opravy konkrétní nemovitosti, realizované po 1. 1. 2001.
- 1.13. Dlouhodobým nezájmem o odkoupení nemovitosti se rozumí nabídka (vyhlášená formou výběrového řízení a inzerovaná za schválených podmínek, vyvěšená na úředních deskách a webu Statutárního města Liberec), o kterou nebyl projevěn zájem min. po dobu 3 měsíců, nebo neprodaná formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb.
- 1.14. Privatizaci nemovitostí je možné realizovat i formou přímého prodeje (bytových jednotek obsazených nájemníkem a privatizovaných dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění a u pozemků, na kterých je postavena a zkolaudována nemovitost v soukromém vlastnictví či její část), formou výběrového řízení a formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb.

## **Čl. II PŘEDMĚT PRIVATIZACE**

### **2.1. NEMOVITOSTI JSOU ROZDĚLENY DO 7 ZÁKLADNÍCH SKUPIN:**

#### **1. skupina:**

Budovy a stavby ve 100% vlastnictví Statutárního města Liberec, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

#### **2. skupina:**

Budovy ve spoluvlastnictví Statutárního města Liberec, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

#### **3. skupina:**

Budovy určené k prodeji po jednotlivých bytových jednotkách, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

#### **4. skupina**

Volné bytové jednotky v budovách rozprodávaných po jednotlivých bytových jednotkách.

#### **5. skupina**

Nebytové jednotky, garáže a nebytové objekty.

#### **6. skupina**

Samostatné pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

#### **7. skupina**

Pozemky ve spoluvlastnictví Statutárního města Liberec.

## **Čl. III ÚČASTNÍCI PRIVATIZACE**

- 3.1. Odkoupit nemovitosti ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec mohou fyzické nebo právnické osoby, které jsou oprávněny dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
- 3.2. V případech stanovených zákonem č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem dle § 140 nebo „Zásadami“ má oprávněná osoba – nájemník či nájemce předkupní právo, případně právo přednosti k odkoupení konkrétní nemovitosti před ostatními zájemci.
- 3.3. Oprávněnou osobou – nájemníkem či nájemcem se rozumí fyzická, př. právnická osoba, která má se Statutárním městem Liberec uzavřenou platnou nájemní smlouvu k příslušné bytové (nebytové) jednotce, budově nebo pozemku.
- 3.4. Kupní smlouva na prodej nemovitosti, př. spoluvlastnického podílu na nemovitosti, včetně smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, nebude uzavřena se zájemcem nebo oprávněnou osobou, která neplní závazky plynoucí ze smluvních vztahů se Statutárním městem Liberec.

## **Čl. IV POSTUP PŘI PRIVATIZACI NEMOVITOSTÍ**

### **4.1. PRIVATIZACE BUDOV JAKO CELKU:**

#### **4.1.1. Budovy ve 100% vlastnictví Statutárního města Liberec**

Privatizace bude realizována formou výběrového řízení (VŘ). Současně s vyhlášením VŘ bude všem nájemníkům bytových a nebytových jednotek v konkrétní budově prokazatelně zaslána nabídka a přihláška k VŘ (nabídková a závazná část privatizačního projektu), ve které bude uveden předmět prodeje, cena nabízených nemovitostí a podmínky prodeje.

Lhůta k podání přihlášek se stanoví ode dne vyhlášení VŘ, po schválení prodeje nemovitostí v zastupitelstvu města.

Nájemci bytových a nebytových jednotek v konkrétní budově mají právo přednosti odkoupení budovy za vyhlášených podmínek před ostatními zájemci.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní budovy, bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny a vyhlášení opakovaného VŘ, právo přednosti zůstává zachováno.

Každá budova zařazená do prodeje bude výrazně, viditelně označena, že se jedná o prodej SML vč. tel. spojení.

#### **4.1.2. Budovy ve spoluvlastnictví Statutárního města Liberec**

Oprávněným osobám, které mají předkupní právo stanovené § 140 obč. zákoníku v konkrétní budově bude prokazatelně zaslána závazná nabídka k odkoupení nemovitostí. Přijetím nabídky ze strany oprávněné osoby se rozumí zaplacení stanovené ceny na účet Statutárního města Liberec v zákonné 2 měsíční lhůtě. V případě nepřijetí nabídky k odkoupení konkrétní jednotky bude za shodných cenových podmínek vyhlášeno VŘ, pokud bude ve VŘ stanovena nová výše ceny, bude opět nejdříve s touto cenou seznámena oprávněná osoba, která přijetím nabídky dle výše uvedeného popisu si na základě předkupního práva nemovitost odkoupí, v případě nevyužití této nabídky do 2 měsíců, může být nemovitost prodána zájemci z VŘ.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní budovy za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny a vyhlášení opakovaného VŘ při zachování výše uvedeného postupu.

Každá budova zařazená do prodeje bude výrazně, viditelně označena, že se jedná o prodej SML vč. tel. spojení.

### **4.2. PRIVATIZACE BUDOV FORMOU PRODEJE JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK DLE ZÁKONA č. 72/1994 Sb.**

#### **4.2.1. Budovy privatizované po jednotlivých bytových jednotkách**

Privatizace bude realizována dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, po vložení „Prohlášení vlastníka“ na katastr nemovitostí. Prodej je realizován po schválení záměru prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města.

Oprávněným osobám v konkrétní budově bude prokazatelně zaslána závazná nabídka dle §22, odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. Přijetím nabídky ze strany oprávněné osoby - nájemníka se rozumí zaplacení stanovené ceny jednotky na účet Statutárního města Liberec v zákonné 6-ti měsíční lhůtě. V případě nepřijetí nabídky k odkoupení konkrétní jednotky bude za shodných cenových podmínek vyhlášeno VŘ dle §22, odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. Po VŘ bude oprávněné osobě zaslána 2. závazná nabídka k odkoupení bytové jednotky, která je ze zákona 3-měsíční. Pokud ani do uplynutí této zákonné nabídky nedojde ze strany oprávněné osoby k přijetí nabídky, může být tato jednotka prodána jako obsazená bytová jednotka přihlášenému zájemci z VŘ, s podmínkou, že na nového vlastníka přechází veškerá práva a povinnosti původního vlastníka bytové jednotky ohledně nájemního vztahu současného nájemce. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny jednotky a vyhlášení opakovaného VŘ dle §22, odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění, vždy však bude zachován princip přednostního prodeje bytové jednotky oprávněné osobě – nájemci za podmínek vyrovnání ceny z výběrového řízení.

#### **4.2.2. Volné bytové jednotky**

Privatizace volných bytových jednotek v budovách prodávaných po jednotlivých bytových jednotkách za podmínek dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění probíhá zásadně formou VŘ popř. formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb.

Prodej je realizován po schválení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ se stanoví ode dne vyhlášení VŘ, po schválení prodeje nemovitostí v zastupitelstvu města.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní volné bytové jednotky, bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.

Každá volná bytová jednotka zařazená do prodeje bude výrazně, viditelně označena, že se jedná o prodej SML vč. tel. Spojení, nabídka bude vždy zaslána též společenství vlastníků jednotek v budově, kde se volná jednotka nachází.

### **4.3. PRIVATIZACE NEBYTOVÝCH JEDNOTEK, GARÁŽÍ A NEBYTOVÝCH OBJEKTU**

#### **4.3.1. Nebytové jednotky umístěné v budově – vymezené dle zákona 72/1994 Sb.**

Privatizace nebytových jednotek v konkrétní budově bude realizována formou VŘ nebo formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb.

Nájemce nebytové jednotky a vlastníci jednotek v domě mají v rámci VŘ právo na její přednostní nabytí za podmínek stanovených v §606 občanského zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny a vyhlášení opakovaného VŘ.

Při privatizaci nebytové jednotky - garáže se postupuje dle odst. 2).

#### **4.3.2. Garáže a nebytové objekty**

Privatizace samostatně stojících garáží a nebytových objektů bude realizována formou VŘ nebo veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., po schválení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ se stanoví ode dne vyhlášení VŘ, po schválení prodeje nemovitostí v zastupitelstvu města.

Nájemce garáže a nebytového objektu má v rámci VŘ právo na její přednostní nabytí za podmínek stanovených v §606 občanského zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.



Privatizace garáží, umístěných v budově (vymezených jako nebytové jednotky dle zákona č.72/1994 Sb.), bude realizována formou VŘ nebo veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., po schválení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ se stanoví ode dne vyhlášení VŘ, po schválení prodeje nemovitostí v zastupitelstvu města.

Vlastníci bytových jednotek v této budově mají v rámci prvního VŘ právo na přednostní nabytí garáže za podmínek stanovených v §606 občanského zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.

#### **4.4. PRIVATIZACE SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ**

Postup při privatizaci samostatných pozemků stanoví rada města prováděcím předpisem.

#### **4.5. PRIVATIZACE POZEMKŮ VE SPOLUVLASTNICTVÍ**

Postup při privatizaci samostatných pozemků stanoví rada města prováděcím předpisem.

### **Čl. V STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ**

#### **5.1. BUDOVY, BYTOVÉ JEDNOTKY, NEBYTOVÉ JEDNOTKY, GARÁŽE A NEBYTOVÉ OBJEKTY VE VLASTNICTVÍ I VE SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

Cena budovy včetně příslušenství a příslušných pozemků, bytové jednotky (volné i obsazené nájemníkem), nebytové jednotky včetně garáže a nebytového objektu je stanovena **vždy na základě znaleckého posudku jako cena v místě a čase obvyklá** (tzv. cena tržní), ke které se připočtou náklady spojené s realizací prodeje včetně daně z převodu nemovitosti.

#### **5.2. POZEMKY VE VLASTNICTVÍ I SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

Cena samostatného pozemku i pozemku ve spoluvlastnictví Statutárního města Liberec se stanoví dle interního předpisu ke stanovení ceny pozemků, který stanoví rada města prováděcím předpisem.

## **Čl. VI PLATEBNÍ A DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY**

- 6.1. Celá kupní cena nemovitosti je splatná před podpisem kupní smlouvy.
- 6.2. V případě prodeje bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. musí být kupní cena zaplacená na účet Statutárního města Liberec nejpozději k poslednímu dni zákonné 6-ti nebo 3 měsíční lhůty závazné nabídky k odkoupení konkrétní bytové jednotky.
- 6.3. Termín podpisu kupní smlouvy, př. smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se stanoví nejpozději do 45 dnů (v odůvodněných případech může být stanoveno jinak) ode dne schválení příslušné majetkoprávní operace zastupitelstvem města.
- 6.4. V případě privatizace nemovitosti formou VŘ, pokud byl zastupitelstvem města schválen jediný zájemce o odkoupení nemovitosti, může být zastupitelstvem města prodloužen termín podpisu kupní smlouvy na základě písemné žádosti podané před termínem stanoveným k podpisu kupní smlouvy, max. o 1 měsíc.
- 6.5. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí neprodleně po podpisu kupní smlouvy.

### **6.6. JISTINA**

- 6.6.1. Prodej nemovitostí formou výběrového řízení a prodej pozemků mimo režim VŘ
- 6.6.2. V případě zájmu o odkoupení nemovitosti zaplatí zájemce na účet Statutárního města Liberec (nejpozději do stanoveného termínu uzávěrky příjmu přihlášek k VŘ) jistinu ve výši 10% ceny příslušné nemovitosti, nejméně však 3.000,- Kč.
- 6.6.3. V případě splnění stanovených platebních podmínek bude jistina započtena do kupní ceny příslušné nemovitosti.
- 6.6.4. Pokud kupní smlouva nebude podepsána ze strany zájemce nejpozději v termínu schváleném zastupitelstvem města, propadá jistina ve prospěch prodávajícího.
- 6.6.5. Jistina zaplacená ze strany zájemce, schváleného zastupitelstvem města jako dalšího v pořadí, bude vrácena neprodleně po zaplacení kupní ceny příslušné nemovitosti.

### **6.7. NÁHRADA NÁKLADŮ**

- 6.7.1. Na základě písemné žádosti mohou být k ceně konkrétní nemovitosti připočteny náklady, které vznikly nájemníkovi bytové nebo nebytové jednotky v souvislosti s opravami této jednotky, či budovy, ve které je jednotka umístěna a tyto náklady byly realizovány po 1. 1. 2001.

- 6.7.2. Žádost musí být prodávajícímu předána nejpozději do 14 dnů ode dne doručení nabídky k odkoupení příslušné nemovitosti. Přílohou žádosti musí být kopie platné nájemní smlouvy, souhlasu vlastníka, včetně rozsahu a rozpočtu povolených prací, a dokladu o fyzickém převzetí díla vlastníkem nemovitosti.
- 6.7.3. Po ověření věcné správnosti a vypracování znaleckého posudku na posouzení vložených nákladů a jejich amortizaci, budou žádosti předloženy k projednání KVŘaPN a následně ke schválení radě města. Schválená náhrada nákladů bude v případě, že není kupující zároveň i žadatelem o náhradu nákladů, připočtena k ceně nemovitosti a po zaplacení kupní ceny vrácena schválenému žadateli.

## **6.8. STANOVENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE**

V případě potřeby zřízení věcného břemene přístupu a průjezdu k nemovitosti v soukromém vlastnictví, se věcné břemeno zřizuje na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Liberec, který je nebo bude předmětem prodeje, ve prospěch vlastníka nemovitosti.

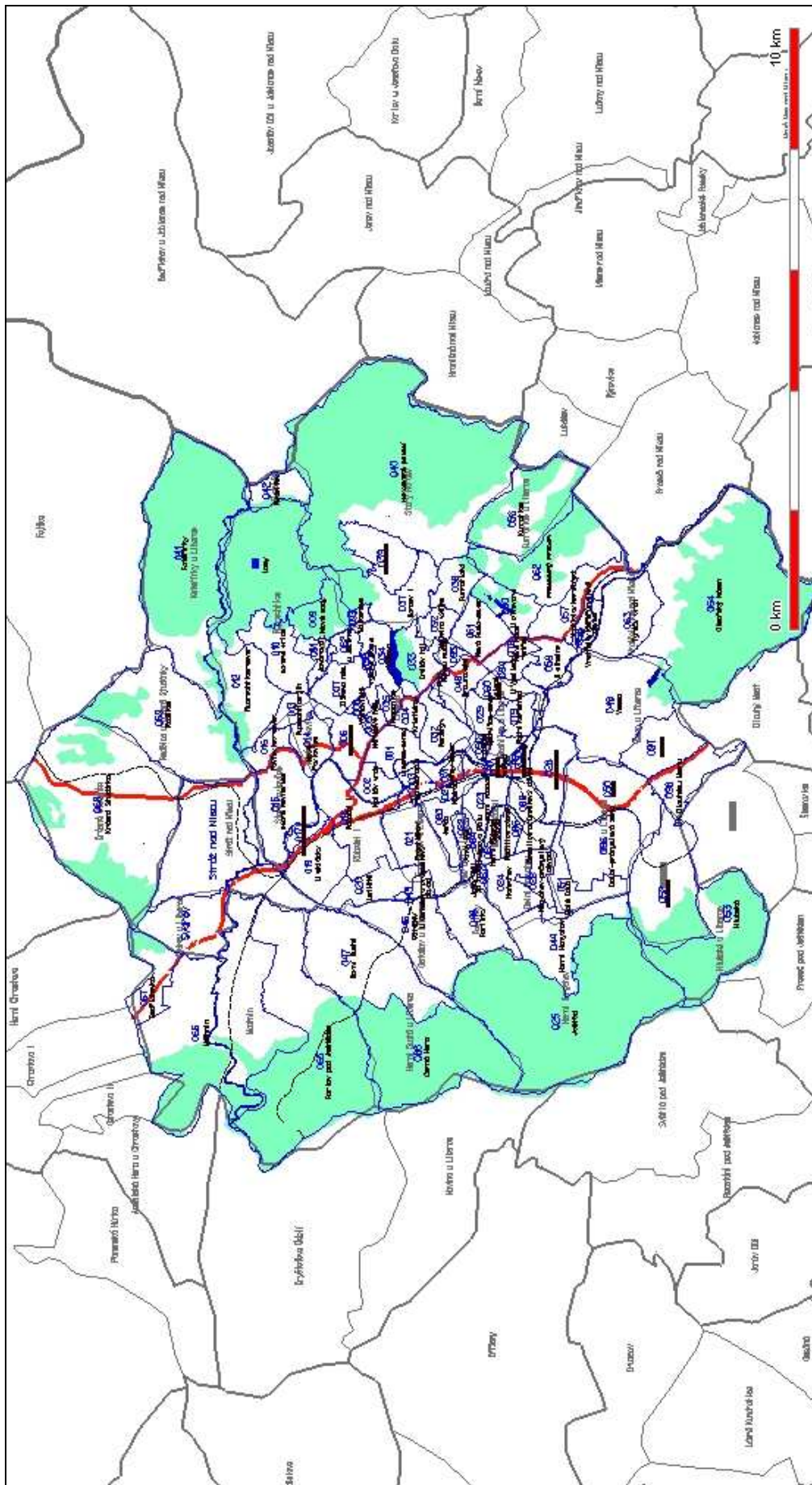
Ceny věcného břemene a jeho zřízení se stanoví dle interního předpisu ke stanovení cen věcných břemen, který stanoví rada města prováděcím předpisem.

## **6.9. POSTUP PŘI SNÍŽENÍ CENY NEMOVITOSTI**

- 6.9.1. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nemovitosti (budovy, bytové jednotky, nebytové jednotky, garáže, nebytové objekty, pozemky) formou VŘ bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny konkrétní nemovitosti o 20 %, a vyhlášení opakovaného výběrového řízení.
- 6.9.2. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nemovitosti (budovy, bytové jednotky, nebytové jednotky, garáže, nebytové objekty, pozemky) formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb. bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení minimálního podání konkrétní nemovitosti o 20 %, a vyhlášení nové veřejné dražby dobrovolné.
- 6.9.3. V případě, že ve VŘ bylo uvedeno právo příslušné oprávněné osoby na přednostní nabytí nemovitosti, zůstává toto právo i nadále zachováno za podmínek stanovených v §606 občanského zákoníku.

## Čl.VII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na privatizaci nemovitostí způsobem, který neodpovídá těmto Zásadám.
- 7.2. Zrušují se „Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Města Liberec“, které nabyly účinnosti 1. 4. 1999.
- 7.3. Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec nabývají účinnosti dne 1. 1. 2012.



**ZÁSADY POSTUPU PŘI PRIVATIZACI POZEMKŮ  
VE VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ  
STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

---

**Čl. I  
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1. Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec (dále jen „Zásady“) upravují podmínky postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec. „Zásady“ jsou závazné pro všechny orgány Statutárního města Liberec.
- 1.2. Pozemky v katastrálním území Vratislavice nad Nisou budou privatizovány po projednání v příslušných orgánech Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou, které předchází projednání v radě a zastupitelstvu města.
- 1.3. Tajemník Magistrátu města Liberec zřídí poradní orgán – pracovní skupinu pro koordinaci majetkoprávních operací (dále pracovní skupina), kde jsou zástupci příslušných odborů Magistrátu města Liberec. Úkolem pracovní skupiny je prvotní posouzení navržené privatizace konkrétního pozemku z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí apod..
- 1.4. Dlouhodobým nezájmem o odkoupení pozemku se rozumí nabídka k prodeji konkrétního pozemku (vyhlášená formou výběrového řízení a inzerovaná za schválených podmínek, vyvěšená na úřední desce, případně zveřejněná v elektronické podobě na internetových stránkách Statutárního města Liberec), o kterou nebyl projevem zájem min. po dobu 3 měsíců.

**Čl. II  
PŘEDMĚT PRIVATIZACE**

- 2.1. Pozemky jsou rozděleny do kategorií A až G.
- 2.2. Jednotlivé kategorie pozemků a jejich charakteristika jsou definovány „Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec“.
- 2.3. Předmětem privatizace je vždy příslušný pozemek nebo jeho část, podíl na pozemku, to vše včetně všech vedlejších staveb nezapsaných v katastru nemovitostí a trvalých porostů na něm se nacházejících, a to ve stavu a provedení ke dni schválení prodeje příslušného pozemku v zastupitelstvu města.

## Čl. III ÚČASTNÍCI PRIVATIZACE

- 3.1. Odkoupit pozemek ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Statutárního města Liberec mohou fyzické nebo právnické osoby, které jsou oprávněny dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
- 3.2. V případech stanovených zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění nemůže být podíl na stavebním pozemku převeden jiné osobě než vlastníkově příslušné bytové nebo nebytové jednotky v budově, kde jsou vymezeny jednotky dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění.
- 3.3. Osoba užívající pozemek na základě smluvního vztahu má právo přednosti k odkoupení tohoto pozemku, pokud v rámci vyhlášeného výběrového řízení vyrovná nejvyšší nabídku učiněnou případným dalším zájemcem. Toto právo se neuplatní v případě, kdy dalším zájemcem je vlastník jednotky v budově související s dotčeným pozemkem.
- 3.4. Vlastníci jednotek v budově mají v rámci výběrového řízení právo přednosti k odkoupení pozemku souvisejícího s dotčenou budovou za vyhlášených podmínek, pokud v rámci vyhlášeného výběrového řízení vyrovnají nejvyšší nabídku učiněnou případným dalším zájemcem. V případě více zájemců z řad vlastníků jednotek rozhoduje o pořadí nabídnutá cena.
- 3.5. Spoluvlastník dotčeného pozemku má předkupní právo ke zbývajícimu podílu na tomto pozemku dle § 140, § 606 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění.
- 3.6. Kupní smlouva na prodej pozemku nebo jeho části nebude uzavřena s osobou, která neplní jakékoliv závazky vůči Statutárnímu městu Liberec.

## Čl. IV POSTUP PŘI PRIVATIZACI POZEMKU

- 4.1. Nabídka k odkoupení pozemku může být realizována formou přímého prodeje, výběrového řízení nebo veřejnou dražbou dobrovolnou dle zákona č.26/2000 Sb., popřípadě elektronickou dražbou.
- 4.2. Formou přímého prodeje se nabízí:**
  - 4.2.1. pozemky stavební podléhající režimu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění (k bytovým jednotkám),
  - 4.2.2. pozemky pod zkolaudovanými budovami a objekty v soukromém vlastnictví (týká se již dříve prodaných budov a garáží v soukromém vlastnictví)
  - 4.2.3. pozemky, které bezprostředně souvisí s budovou v soukromém vlastnictví a tvoří její nedílnou součást (jsou zde umístěny vstupy do budovy, přípojky k budově apod.).
  - 4.2.4. pozemky související s obytnými budovami, prodanými po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, a to pouze do vlastnictví společenství vlastníků těchto budov (např. na sídlištích)

- 4.2.5. pozemky související s obytnými budovami, prodanými po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, kdy ze zákona není možné založit společenství vlastníků, budou nabídnuty do podílového vlastnictví vlastníků jednotek v budově
- 4.3. Privatizace pozemku bude projednána s odborem strategie a územní koncepce, který v případě, že označí pozemek za zastavitelný dle stávajícího nebo konceptu nového územního plánu, bude tento pozemek zpracováván do prodeje jako pozemek stavební – oceněn v kategorii A.
- 4.4. Privatizace pozemku bude projednána v pracovní skupině a s jejím stanoviskem následně v komisi pro výběrová řízení a privatizaci nemovitostí (dále KVŘaPN) a dále pak bude záměr prodeje pozemku předložen k projednání radě města a ke schválení zastupitelstvu města.
- 4.5. Na základě schválení záměru prodeje pozemku, jeho ceny a formy prodeje pozemku v zastupitelstvu města, bude vyhlášeno výběrové řízení, popř. zaslána nabídka k přímému prodeji pozemku.
- 4.6. Prodej pozemků, o jejichž odkoupení byl projeven zájem v rámci vyhlášeného výběrového řízení, bude projednán v KVŘaPN a následně se stanoviskem této komise předložen k projednání radě města a ke schválení zastupitelstvu města.
- 4.7. Zájemci, kteří písemnou formou projeví zájem o odkoupení konkrétního pozemku, budou písemně informováni obecně o termínech a formě zveřejňování jednotlivých nabídek Statutárního města Liberec k odkoupení pozemků.
- 4.8.1. Osoba užívající pozemek na základě smluvního vztahu bude vždy písemně informována o zařazení dotčeného pozemku do privatizačního procesu.
- 4.8.2. V případě prodeje pozemků souvisejících s budovou prodanou dle zák. č. 72/1994 Sb. (po jednotlivých bytových jednotkách) bude o zařazení dotčeného pozemku do privatizačního procesu informováno společenství vlastníků jednotek v příslušné budově.
- 4.8.3. V případě prodeje pozemků souvisejících s budovou prodanou dle zák. č. 72/1994 Sb. (po jednotlivých bytových jednotkách), kdy ze zákona není možné založit společenství vlastníků, budou o zařazení dotčeného pozemku do privatizačního procesu informováni všichni vlastníci jednotek v budově.
- 4.9. Pozemky schválené uvedeným způsobem, k prodeji budou zveřejňovány opakovaně. Nabídka pozemků bude postupně doplňována o případy, u nichž dojde ke schválení záměru prodeje. Každý pozemek zařazený do prodeje formou VŘ bude výrazně, viditelně označen, že se jedná o prodej SML vč. telef. spojení.  
Období zveřejnění nabídky k odkoupení pozemků je stanoveno nejméně na jeden měsíc.
- 4.10. Pozemek související s budovou privatizovanou dle zákona č. 72/1994 Sb. (po jednotlivých jednotkách) bude odprodán pouze v případě zájmu o odkoupení tohoto celého nabídnutého pozemku, případně celého zbývajících podílu ve vlastnictví Statutárního města Liberec.



## **Čl. V CENA POZEMKŮ**

- 5.1. Cena pozemku se stanoví dle platného „Interního předpisu ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec“, kde je stanovena i minimální cena pozemku ve výši 2.000,-Kč.
- 5.2. Pozemek související s budovou, který je svým účelem zahradou k této budově, prodávané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb.v platném znění bude zařazen v kategorii pozemků D.
- 5.3. Pozemek související s velkou obytnou budovou prodávanou po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb.v platném znění v sídlištní zástavbě bude zařazen v kategorii pozemků F.
- 5.4. Pozemek stavební, zastavěný budovou či jiným objektem v soukromém vlastnictví či spoluvlastnictví, bude zařazen v kategorii pozemků B se slevou 50 %.
- 5.5. V případech, kdy je prodej pozemku v zájmu Statutárního města Liberec, může být radě a zastupitelstvu města předložen opakovaně návrh na snížení ceny pozemku kategorie C, D, E, F, G o 20%. Podmínkou snížení ceny je dlouhodobý nezájem o odkoupení konkrétního pozemku.
- 5.6. Pozemky sloužící k přístupu k velké obytné budově na sídlišti, prodávané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb.v platném znění, a pozemky pískovišť, dětských hřišť včetně přístupu k nim, budou prodány společenstvím vlastníků přílehlých budov za cenu 1,-Kč/m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se netýká dětských hřišť a pískovišť, která byla revitalizována, zrekonstruována na základě přidělené dotace či jsou v platném nájemním vztahu. V kupní smlouvě bude uveden vždy závazek přístupu veřejnosti.

## **Čl. VI PLATEBNÍ A DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY**

- 6.1. Celá kupní cena je splatná před podpisem kupní smlouvy.
- 6.2. Termín podpisu kupní smlouvy se stanoví do 45 dnů ode dne schválení příslušné majetkoprávní operace zastupitelstvem města (vyžaduje-li to zájem Statutárního města Liberec, je zastupitelstvo města oprávněno stanovit jinak).
- 6.3. V případě jediného zájemce může zastupitelstvo města na základě písemné žádosti prodloužit lhůtu k podpisu kupní smlouvy, max. však o jeden měsíc.

6.4. V případě zájmu o odkoupení pozemku nebo jeho ideálního podílu nabízeného formou výběrového řízení, zaplatí zájemce na účet města nejpozději v den ukončení vyhlášeného výběrového řízení na prodej konkrétního pozemku jistinu ve stanovené výši. Hodnota jistiny se stanoví ve výši 10% ceny konkrétního pozemku, přičemž se zaokrouhluje na celé tisícikoruny nahoru, minimální výše jistiny činí 3.000,- Kč, pokud je vypočtená cena nižší, bude uhrazena celá.

6.5.1. V případě splnění schválených platebních podmínek ze strany zájemce bude jistina započtena do kupní ceny. Pokud kupní smlouva nebude ze strany zájemce podepsána nejpozději v termínu schváleném zastupitelstvem města, případně nebudou splněny ze strany zájemce schválené platební podmínky, propadne jistina ve prospěch prodávajícího.

6.5.2. Jistina zaplacená ze strany zájemce, schváleného zastupitelstvem města jako druhého v pořadí, bude vrácena neprodleně po zaplacení kupní ceny příslušného pozemku ze strany zájemce schváleného jako prvního v pořadí.

## **Čl. VII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

7.1. Rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na privatizaci pozemku způsobem, který neodpovídá těmto zásadám.

7.2. Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec byly schváleny usnesením Rady města Liberec č. .../2011 ze dne .....2011 a nabývají účinnosti dne 1.1. 2012.

7.3. Dle dříve stanovených podmínek budou radě a zastupitelstvu města předloženy případy doprodeje podílů pozemků na pozemcích souvisejících s budovami privatizovanými po jednotlivých bytových jednotkách, pokud bude nejpozději do 31. 3. 2012 ze strany oprávněných osob přijata závazná nabídka.

7.4. Dle dříve stanovených podmínek budou radě a zastupitelstvu města předloženy případy doprodeje podílů pozemků na pozemcích stavebních v budovách privatizovanými po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, pokud bude nejpozději do 28. 2. 2012 ze strany oprávněných osob přijata závazná nabídka.

7.5. Dle dříve stanovených podmínek budou radě a zastupitelstvu města předloženy případy prodeje pozemků pod budovami v soukromém vlastnictví, pokud bude nejpozději do 28. 2. 2012 ze strany oprávněných osob přijata závazná nabídka.

7.6. Případy prodejů konkrétních pozemků, které jsou rozpracované před datem 1. 12. 2011 a současně projednané KVŘaPN, budou radě města předloženy k projednání dle dříve stanovených podmínek a cen stanovených na základě interního předpisu platného k 16.3.2004.

**INTERNÍ PŘEDPIS  
KE STANOVENÍ CEN POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ A  
SPOLUVLASTNICTVÍ  
STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

---

**Čl. I  
Cenová pásma**

Území obce je rozděleno do pěti cenových pásem č. I., II., III., IV. a V. Každé takto stanovené cenové pásmo tvoří dále vymezený soubor urbanistických obvodů, jako základních jednotek územního členění obce.

**Čl. II  
Složení jednotlivých cenových pásem**

<b>CENOVÉ PÁSMO</b>	<b>ČÍSLO URBANISTICKÉHO OBVODU</b>
<b>I.</b>	001, 004, 005, 034 (část)*, 035
<b>II.</b>	002, 003, 006, 007, 008, 031, 032, 033, 034 (část)**, 036, 081, 082, 093
<b>III.</b>	009, 010, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 021, 022, 023, 027, 029, 037, 038, 048, 060, 061, 078, 079, 083, 084, 085, 086, 090, 091, 092, 094, 095
<b>IV.</b>	011, 019, 020, 024, 026, 028, 039, 040, 042, 043, 044, 045, 046, 049, 050, 051, 057, 058, 059, 063, 080, 087, 089, 096, 097
<b>V.</b>	025, 041, 047, 052, 053, 056, 062, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 088, 098

Pozn.:

- \* část urbanistického obvodu 034 směrem do středu obce, vymezená ulicemi Masarykova, Vítězná, Husova
- \*\* zbývající část urbanistického obvodu 034
- \*\*\* mapa urbanistických obvodů je umístěna na stránkách <http://www.liberec.cz> >Statutární město Liberec>Magistrát a radnice>Odbory magistrátu>Odbor majetku města>Prezentace urbanistických obvodů v mapové aplikaci MARUSHKA

## Čl. III Kategorie pozemků

Pro účely tohoto cenového předpisu jsou jednotlivé pozemky rozděleny do sedmi kategorií:

### **A Pozemky stavební**

Pozemky využitelné pro stavbu, určené platným územním plánem, popř. konceptem územního plánu, pro stavbu či zastavění nebo pozemky charakteru zastavěná plocha a nádvoří.

### **B Pozemky stavební – podmíněně využitelné**

Pozemky podmíněně využitelné pro stavbu, určené platným územním plánem, popř. konceptem územního plánu, pro stavbu či zastavění, v katastru nemovitostí vedené jinak než zastavěné plochy a nádvoří. Dále pak např. pozemky charakteru ostatní plocha – dráhy, dálnice, silnice, ostatní komunikace (včetně parkovacích ploch), ostatní dopravní plochy, manipulační plochy apod..

Pozemky pod již zkolaudovanými stojícími budovami a objekty (garáže, dílny...)

Pozemky umožňující stavbu reklamního zařízení.

### **C Pozemky nezastavitelné**

Pozemky snadno využitelné, určené platným územním plánem, popř. konceptem územního plánu, pro ostatní využití, ne ke stavbě a zastavění, charakteru zahrada, ostatní plocha - zeleň v zástavbě, hřiště, stadiony, koupaliště, ostatní sportoviště apod..

*Týká se zejména zahrad nebo ostatních ploch, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky, výše uvedeného způsobu využití a pod..*

### **D Pozemky nezastavitelné – podmíněně využitelné**

Pozemky podmíněně využitelné, určené platným územním plánem, popř. konceptem územního plánu, pro ostatní využití, ne ke stavbě a zastavění.

*Týká se zejména pozemků umístěných v ochranných pásmech (mimo ochranná pásma podzemních inž. sítí), zátopových oblastech apod., které netvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky apod.*

### **E Pozemky rekreační**

Pozemky zastavěné rekreační nebo zahrádkářskou chatou, pozemky které tvoří jednotný funkční celek s rekreační nebo zahrádkářskou chatou, pozemky v zahrádkářských koloniích a pod..

### **F Pozemky nevyužitelné**

Pozemky zbytkové, výše popsány způsoby nevyužitelné, mimo pozemky umožňující stavbu reklamního zařízení.

Dále pak pozemky, které jsou přístupy a příjezdy ke stavbě (nemovitosti), event. manipulační plochy mezi garážemi, účelové komunikace, parkovací plochy apod..

## **G Ostatní pozemky**

Pozemky lesní, nelesní s lesním porostem, zemědělské (intenzivně využívané pro zemědělskou výrobu a platným územním plánem určený k tomuto druhu činnosti), roklina, ochranná hráz, skála, močál, bažina, pozemky vodních nádrží a pod hrází vodní nádrže a pod..

### **Čl. IV Základní ceny pozemků (ZC)**

Základní ceny pozemků v jednotlivých pásmech a kategoriích jsou stanoveny v Kč/ m<sup>2</sup>.

<b>KATEGORIE POZEMKU</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>CENOVÉ PÁSMO</b>						
<b>I.</b>	2 500	2 000	1 000	600	500	300
<b>II. + III</b>	1 700	1 360	680	500	450	220
<b>IV. + V.</b>	1 100	880	440	300	220	150

### **Čl. V Stanovení jednotkové ceny pozemku (JC)**

Základní cena pozemku (ZC) v příslušném cenovém pásmu a kategorii se upraví koeficientem **K3**. Takto upravená základní cena (ZC) je pak výslednou jednotkovou cenou příslušného pozemku (JC). Jednotková cena se automaticky vždy zaokrouhluje nahoru na celé desetikoruny.

### **Čl. VI Stanovení celkové ceny pozemku**

6.1. Celková prodejní cena pozemku se stanoví jako součin jednotkové ceny pozemku, zaokrouhlené na celé desetikoruny nahoru (JC) a výměry pozemku – předmětu prodeje. K takto vypočtené ceně se připočtou náklady spojené s realizací prodeje pozemku. Náklady spojené s realizací prodeje pozemku se rozumí veškeré účelně vynaložené náklady, které vznikly prodávajícímu v souvislosti s přípravou a prodejem konkrétního pozemku, minimální výše těchto nákladů bude 1.000,-Kč. Zpravidla jsou tvořeny náklady na vyhotovení geometrického oddělovacího plánu, znaleckého posudku, daně z převodu nemovitostí apod. Celková cena pozemku se zaokrouhluje na celé tisícikoruny nahoru.

- 6.2. Celková cena pozemků zařazených do kategorie G je součtem ceny příslušného pozemku stanovené dle platných zákonů a vyhlášek pro oceňování majetku (nemovitostí), a to na základě zpracovaného znaleckého posudku, a nákladů spojených s realizací prodeje pozemku stanovených dle odst.1. Takto stanovená celková cena pozemku se zaokrouhluje na celé tisícikoruny nahoru.
- 6.3. Cena pozemků pod budovami a již postavenými a zkolaudovanými objekty (garáže, přístavby), bude vždy snížena o 50 % z ceny dle interního předpisu, celková cena bude vždy činit minimálně 2.000,-Kč.
- 6.4. Stanovení základních kupních cen pozemků pro přímé prodeje, prodeje formou výběrových řízení a veřejných dražeb dobrovolných je vždy za ceny z interního předpisu.

## **Čl. VII**

### **Koeficient K3**

- 7.1. Koeficient K3 charakterizuje příslušný pozemek z pohledu jeho polohy v cenovém pásmu.
- 7.2. Hodnota koeficientu K3 se pohybuje v rozmezí: 1,00 - 2,00. Minimální krok pro zvýšení (snížení) koeficientu K3 je 0,05.
- 7.3. Výše koeficientu K3 se stanoví zpravidla s ohledem na dříve schválené hodnoty K3 u pozemků v konkrétních cenových pásmech, s přihlédnutím k poloze pozemku v obci a jeho využitelnosti. Přitom zpravidla platí zásada, že směrem ke středu obce v příslušném cenovém pásmu se koeficient zvyšuje. Nejvyšší hodnoty pak koeficient dosahuje na vnitřní hranici každého cenového pásma, u cenového pásma I. pak v nejužším centru obce.
- 7.4. Koeficient K3 schvaluje rada města po projednání v komisi pro výběrová řízení a prodej nemovitostí (KVŘaPN).

## **Čl. VIII**

### **Závěrečná ustanovení**

- 8.1. Rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na stanovení ceny nemovitostí (pozemků) způsobem, který neodpovídá těmto stanoveným postupům.
- 8.2. Tento interní předpis byl schválen Radou statutárního města Liberec, usnesením č. ..../2011 ze dne ... 2011.
- 8.3. Ceny pozemků stanovené dle tohoto interního předpisu jsou dle příslušných vyhlášek a předpisů považovány za ceny smluvní.
- 8.4. Zrušuje se interní předpis ke stanovení cen pozemků přijatý usnesením rady města ze dne 16.3.2004.
- 8.5. Tento interní předpis pro stanovení cen pozemků nabývá účinnosti dne 1.1.2012.