

## **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 města Liberec (zastupitelstvo města), po projednání v Radě 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 zřizuje poradní orgán magistrátu– 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, existence a prověření kolize věcných břemen apod..
- 1.5. Rada města zřizuje poradní orgán - 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 souhlasí se záměrem prodeje nemovitostí po projednání v KVŘaPN a předkládá Zastupitelstvu města ke schválení.
- 1.8. Interní předpis ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec je předkládán Radě města k odsouhlasení a následně Zastupitelstvu města ke schválení.
- 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 projeven zájem min. po dobu 3 měsíců, nebo neprodaná formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb.
- 1.14. Vyhlášením výběrového řízení (VŘ) se rozumí zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Lhůta VŘ končí uzávěrkou výběrového řízení, která je vždy uvedena v privatizačním projektu.

## **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 nemá splněny všechny splatné závazky vůči Statutárnímu městu Liberec.

## Čl. IV POSTUP PŘI PRIVATIZACI NEMOVITOSTÍ

4. Privatizaci nemovitostí je možné realizovat: 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), **nebo** formou výběrového řízení **anebo** formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb. v platném znění.

### 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 začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

Nájemci bytových a nebytových jednotek v konkrétní budově mají právo přednosti odkoupení budovy za vyhlášených podmínek před ostatními zájemci za předpokladu dodržení § 606 obč. zákoníku.

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. Lhůta k podání přihlášek začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ, po marném uplynutí 1. závazné nabídky. 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 související s nájemním vztahem 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 začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

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.

Informace o prodeji volných bytových jednotek, zařazených do prodeje, bude výrazně, viditelně označena na budově, ve které jsou předmětné jednotky prodávány s tím, že se jedná o prodej SML vč. tel. spojení, nabídka bude vždy zaslána též společenství vlastníků jednotek v budově, kde se volné jednotky 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.

Prodej je realizován po schválení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

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.

#### **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 začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

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 začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

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 zastupitelstvo města Zásadami postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec a Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec

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

Postup při privatizaci pozemků ve spoluvlastnictví stanoví zastupitelstvo města Zásadami postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec a Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec

### **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 cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec, který stanoví zastupitelstvo města.

Na pozemky, jejichž výměra je vyšší než 500 m<sup>2</sup> nebo by jejich cena stanovená dle interního předpisu přesáhla částku 500.000,- Kč, bude vypracován znalecký posudek, kde bude stanovena cena v místě a čase obvyklá (tržní), ke které se připočtou náklady spojené s realizací prodeje včetně daně z převodu nemovitosti.

- 5.3.** Ceny stanovené dle bodů 5.1. nebo 5.2. jsou ceny minimální, kupní cenu stanoví vždy Zastupitelstvo města při schvalování záměru a formy prodeje nemovitosti.

## **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.

6.4.1. 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.

6.4.2. V případě privatizace nemovitostí formou VŘ, kdy je schváleno zastupitelstvem města pořadí více zájemců, bude po nezaplacení kupní ceny a nedodržení termínu podpisu kupní smlouvy, neprodleně vyzván k zaplacení kupní ceny a podpisu kupní smlouvy další zájemce dle pořadí.

6.5. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí neprodleně po podpisu kupní smlouvy.

### **6.6. JISTINA**

6.6.1. Jistinu hradí kupující v případě prodeje nemovitostí formou výběrového řízení, popř. při prodeji pozemků mimo režim VŘ a mimo režim veřejných dražeb dobrovolných.

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. Tyto Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec nabývají účinnosti dne 1. 2. 2012.