

# **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 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 konkrétního pozemku z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí, existence a prověření kolize věcných břemen apod..
- 1.4. 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 projeven zájem min. po dobu 3 měsíců.
- 1.5. 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. 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 vlastníkovi 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 ve výběrovém řízení.
- 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 se zájemcem nebo oprávněnou osobou, která nemá splněny všechny splatné závazky vůči Statutárnímu městu Liberec.

### Čl. IV POSTUP PŘI PRIVATIZACI POZEMKU

- 4.1. Nabídka k odkoupení pozemku může být realizována výhradně formou výběrového řízení nebo veřejnou dražbou dobrovolnou dle zákona č.26/2000 Sb., popřípadě elektronickou dražbou.
- 4.2. Výjimku z odst. 4.1. tvoří pozemky podléhající režimu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění.
- 4.3 Přednostní právo k odkoupení pozemku, za předpokladu dodržení § 606 obč. zákoníku, mají:**
  - 4.3.1. všechny fyzické a právnické osoby užívající pozemek na základě smluvního vztahu se SML,
  - 4.3.2. fyzické i právnické osoby, které vlastní budovy a ostatní objekty na pozemcích pod těmito budovami a objekty v soukromém vlastnictví,

- 4.3.3. fyzické i právnické osoby, které vlastní budovu a pozemek bezprostředně souvisí s touto budovou, tvořící její nedílnou součást (jsou zde umístěny vstupy do budovy, přípojky k budově apod.),
- 4.3.4. společenství vlastníků budov prodaných po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, se kterými pozemky bezprostředně souvisejí (např. na sídlištích),
- 4.3.5. spoluvlastníci budovy prodané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, kdy ze zákona není možné založit společenství vlastníků a pozemky související s těmito obytnými budovami, které budou nabídnuty do podílového vlastnictví vlastníků jednotek v budově,
- 4.3.6. vlastníci jednotek v domě v případě odkoupení spoluvlastnického podílu na pozemku bezprostředně souvisejícím s dotčenou budovou.
- 4.4. Privatizace pozemku bude projednána s odborem strategického rozvoje a dotací a s odborem hlavního architekta, 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.
- 4.9.1. Osoba užívající pozemek na základě smluvního vztahu bude vždy písemně informována o zařazení dotčeného pozemku do privatizačního procesu.
- 4.9.2. 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.
- 4.9.3. 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.

- 4.10. 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.
- 4.11. 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 a minimální výše nákladů vynaložených na prodej pozemku ve výši 1.000,- 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 nebo do vlastnictví společenství vlastníků jednotek v této budově, 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 nebo do vlastnictví společenství vlastníků jednotek v této budově 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.
- 5.7. 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.

- 5.8. Ceny stanovené dle Interního předpisu nebo znaleckého posudku 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 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).
- 6.3.1. V případě jediného zájemce může zastupitelstvo města na základě písemné žádosti prodloužit lhůtu k podpisu kupní smlouvy.
- 6.3.2. 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.
- 6.4. 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. Zrušují se „Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Města Liberec“, které nabyly účinnosti 6. 4. 2004.
- 7.3. Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 6/2012 ze dne 26. ledna 2012 a nabývají účinnosti dne 1.2. 2012.

- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. Případy prodeje konkrétních pozemků, které jsou rozpracované před datem 1. 12. 2011 a současně projednané KVŘaPN, budou radě města a zastupitelstvu města předloženy k projednání dle dříve stanovených podmínek a cen stanovených na základě interního předpisu účinného do 1.2.2012.