



PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ V PRŮMYSLOVÉ ZÓNĚ „ZA PODJEZDEM“ A POSTUP PRO PŘÍPADY NESPLNĚNÍ NĚKTERÉ Z PODMÍNEK

A. PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ:

Zastupitelstvo města Jeseníku na svém 20. zasedání schválilo dne 14. 12. 2017 usnesením č. 979 Investiční pobídky pro investory na období 2018 – 2021 „ZÓNA ZA PODJEZDEM“. Podmínky prodeje pozemků v průmyslové zóně „Za Podjezdem“ jsou s odkazem na tyto schválené investiční pobídky závislé na počtu nově vzniklých pracovních míst dle podnikatelského záměru investora:

I. Podmínky prodeje pro MALÉ investory (do 49 nově vzniklých pracovních míst):

Pobídková kupní cena za prodej pozemků ve výši 50,- Kč / 1 m² při splnění níže uvedených podmínek:

- a) provozování podnikatelského záměru minimálně po dobu 2 let následujících po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby stanoveného podnikatelského záměru na prodávaném pozemku dle bodu b);
- b) stavba (podnikatelský záměr) bude dokončena nejpozději do 3 let od nabytí vlastnického práva k prodávanému pozemku, přičemž dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, je-li u dané stavby potřeba, a v ostatních případech vydání jiného zákonem stanoveného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, za podmínky, že takto vydaný kolaudační souhlas nebo jiný doklad nabude v budoucnu právních účinků;
- c) zájemce o koupi pozemku musí splnit všechny předpoklady pro poskytnutí veřejné podpory de minimis dle nařízení Komise ES, které bude platné a účinné v době uskutečnění prodeje předmětného pozemku.

II. Podmínky prodeje pro STŘEDNÍ investory (od 50 do 499 nově vzniklých pracovních míst):

Pobídková kupní cena za prodej pozemků ve výši 30,- Kč / 1 m² při splnění níže uvedených podmínek:

- a) provozování podnikatelského záměru minimálně po dobu 3 let následujících po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby stanoveného podnikatelského záměru na prodávaném pozemku dle bodu b);
- b) stavba (podnikatelský záměr) bude dokončena nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k prodávanému pozemku, přičemž dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, je-li u dané stavby potřeba, a v ostatních případech vydání jiného zákonem stanoveného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, za podmínky, že takto vydaný kolaudační souhlas nebo jiný doklad nabude v budoucnu právních účinků;
- c) zájemce o koupi pozemku musí splnit všechny předpoklady pro poskytnutí veřejné podpory de minimis dle nařízení Komise ES, které bude platné a účinné v době uskutečnění prodeje předmětného pozemku.

III. Podmínky prodeje pro VELKÉ investory (od 500 nově vzniklých pracovních míst):

Nejnižší možná pobídková kupní cena za 1 m² prodávaného pozemku při splnění níže uvedených podmínek:

- a) provozování podnikatelského záměru minimálně po dobu 3 let následujících po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby stanoveného podnikatelského záměru na prodávaném pozemku dle bodu b);
- b) stavba (podnikatelský záměr) bude dokončena nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k prodávanému pozemku, přičemž dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, je-li u dané stavby potřeba, a v ostatních případech vydání jiného zákonem stanoveného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, za podmínky, že takto vydaný kolaudační souhlas nebo jiný doklad nabude v budoucnu právních účinků;
- c) zájemce o koupi pozemku musí splnit všechny předpoklady pro poskytnutí veřejné podpory de minimis dle nařízení Komise ES, které bude platné a účinné v době uskutečnění prodeje předmětného pozemku.

B. POSTUP PRO PŘÍPADY NESPLNĚNÍ NĚKTERÉ Z PODMÍNEK PRO POSKYTNUTÍ POBÍDKOVÉ KUPNÍ CENY:

Nesplnění podmínky dle bodu I.c), II.c) nebo III.c):

V případě nesplňování předpokladů pro poskytnutí veřejné podpory malého rozsahu dle platného a účinného nařízení Komise ES nebude moci být kupní smlouva uzavřena. Ukáže-li se po uzavření kupní smlouvy, že kupující nesplňoval předpoklady pro poskytnutí veřejné podpory malého rozsahu dle příslušného předpisu ES upravujícího poskytování veřejných podpor v rámci Evropské unie, je kupující povinen poskytnutou veřejnou podporu jejímu poskytovateli (městu Jeseník) vrátit. V daném případě to může znamenat povinnost kupujícího doplatit městu Jeseník jako prodávajícímu rozdíl mezi tržní cenou prodaného pozemku a sjednanou pobídkovou kupní cenou prodaného pozemku.

Nesplnění podmínky dle bodu I.b), II.b) nebo III.b):

V případě, že kupující plánovanou výstavbu nedokončí ve stanovené lhůtě dle bodu I.b), II.b) nebo III.b) (tj. 3 (4) let od nabytí vlastnického práva k prodávanému pozemku), bude kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok prodlení se splněním závazku zkolaudovat stavbu. Zaplacením smluvní pokuty závazek vybudovat a zkolaudovat stavbu nezanikne a kupujícímu bude automaticky na základě uzavřené smlouvy poskytnuta náhradní jednoroční lhůta k zajištění vydání kolaudačního souhlasu, po jejímž marném uplynutí bude kupující povinen zaplatit další smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč atd.; splatnost smluvní pokuty bude vždy do 30 dnů ode dne odeslání faktury vystavené prodávajícím. Lhůta dle bodu I.b) k zajištění vydání kolaudačního souhlasu se na základě uzavřené smlouvy automaticky prodlouží nejvýše 3 krát, tj. maximálně o 3 roky. Lhůta dle bodu II.b) nebo III.b) k zajištění vydání kolaudačního souhlasu se na základě uzavřené smlouvy automaticky prodlouží nejvýše 4 krát, tj. maximálně o 4 roky. Po marném uplynutí poslední možné automaticky prodloužované lhůty (tj. po uplynutí 3 (4) dodatečných let od uplynutí sjednaného termínu k zajištění vydání kolaudačního souhlasu) si prodávající z důvodu nesplnění závazku kupujícího zkolaudovat stavbu ve sjednané lhůtě může vybrat jednu ze dvou možných

variant:

1. prodávající může od kupní smlouvy odstoupit a požadovat vrácení pozemku zpět; prodávající je oprávněn od kupní smlouvy odstoupit ve lhůtě 100 dnů od uplynutí poslední možné automaticky prodlužované lhůty. Proávající v případě účinného odstoupení od smlouvy vrátí kupujícímu kupní cenu do 30 dnů od doručení rozhodnutí o zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí. Odstoupením od smlouvy nebude dotčen nárok na uhrazení smluvní pokuty za porušení sjednané smluvní povinnosti, případně souhrnu smluvních pokut za automatické prodloužení lhůt za předchozí roky. Smluvní pokuty budou v takovém případě započteny na úhradu kupní ceny, kterou prodávající vrátí kupujícímu z titulu odstoupení od kupní smlouvy.
2. prodávající může uplatnit u kupujícího, aby do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy uhradil prodávajícímu rozdíl mezi cenou v místě a čase obvyklou prodaného pozemku (cenu stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným v době uzavření kupní smlouvy, nikoliv v době uplatnění tohoto nároku) a sjednanou pobídkovou kupní cenou prodávajícímu (přesná výše případného doplatku bude uvedena přímo v kupní smlouvě); prodávající je oprávněn toto své právo uplatnit ve stejné lhůtě jako u bodu 1., tzn. ve lhůtě 100 dnů od uplynutí poslední možné automaticky prodlužované lhůty. Uhrazením celého rozdílu zároveň zanikne i závazek kupujícího vybudovat stavbu a po 2 (3) další roky ji provozovat.

Nesplnění podmínky dle bodu I.a), II.a) nebo III.a):

Lhůta dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) počíná běžet dnem faktického zahájení užívání stavby kupujícím. Kupující je povinen doručit prodávajícímu písemné oznámení s uvedením data zahájení užívání stavby (podnikatelského záměru), a to minimálně 3 pracovní dny před tímto zahájením užívání. Kupující je povinen zahájit faktické užívání stavby nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby stanoveného podnikatelského záměru na prodáváném pozemku. V případě, že kupující nedoručí prodávajícímu písemné oznámení s uvedením data zahájení užívání stavby ve lhůtě dle předchozí věty, začne lhůta dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) plynout marným uplynutím dvouměsíční lhůty počínané ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby stanoveného podnikatelského záměru na prodáváném pozemku.

Kupující prokáže provozování podnikatelského záměru tak, že 12 měsíců před uplynutím lhůty dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) doloží prodávajícímu relevantními doklady, že v provozovně umístěné na pozemku prodaném za pobídkovou kupní cenu od počátku běhu lhůty dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) vznikl ve smlouvě sjednaný minimální počet nových pracovních míst. Vznik sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst je kupující povinen doložit relevantními podklady následně také ke dni uplynutí lhůty dle bodu I.a), II.a) nebo III.a).

Počet nově vzniklých pracovních míst se zjistí následovně: Nově vytvářenými pracovními místy se rozumí čistý nárůst počtu ročních pracovních jednotek (RPJ) přímo zaměstnaných investorem v jeho provozovně, umístěné na pozemku v průmyslové zóně „Za Podjezdem“ prodaném za pobídkovou kupní cenu, ve srovnání s průměrem za předcházejících dvanáct měsíců. Každé pracovní místo, které během těchto 12 měsíců zanikne, musí se odečíst od počtu pracovních míst vytvořených ve stejném období. RPJ je počet pracovníků zaměstnaných na plný pracovní úvazek za období jednoho roku, přičemž u pracovníků s částečným pracovním úvazkem a u sezónních pracovníků se započítá odpovídající zlomek RPJ.

Za relevantní doklady se považují pracovní smlouvy, pracovní náplně, mzdové listy, doklady o odvodu zálohy na daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti, pojistného na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistného na všeobecné zdravotní pojištění, a další jiné doklady, které mohou doložit vznik nových pracovních míst a které si za tímto účelem prodávající vyžádá.

V případě, že kupující nesplní podmínku provozování podnikatelského záměru tím, že ke dni, který o 12 měsíců předchází dni uplynutí lhůty dle bodu I.a), II.a) nebo III.a), nebo následně ke dni uplynutí této lhůty neprokáže vytvoření ve smlouvě sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst, bude kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každých započatých 12 měsíců (dodatečně poskytovaná lhůta), které budou kupujícímu automaticky na základě uzavřené smlouvy poskytnuty navíc ke splnění jeho závazku provozování podnikatelského záměru, tj. k vytvoření ve smlouvě sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst. Od okamžiku vytvoření minimálního počtu nových pracovních míst v dodatečně poskytované lhůtě je kupující povinen udržet nová pracovní místa tak, aby meziroční přírůstek RPJ za období 12 měsíců následujících od okamžiku vytvoření minimálního počtu RPJ nebyl vyjádřen záporným číslem. Pokud meziroční přírůstek RPJ za období 12 měsíců následujících od okamžiku vytvoření minimálního počtu RPJ bude vyjádřen záporným číslem, není závazek kupujícího dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) splněn a kupujícímu je automaticky na základě uzavřené smlouvy poskytnuta navíc další dodatečně poskytovaná lhůta 12 měsíců ke splnění závazku, přičemž za každou započatou dodatečně poskytovanou lhůtu je kupující povinen zaplatit výše uvedenou smluvní pokutu 50.000,- Kč; splatnost smluvní pokuty bude do 30 dnů ode dne odeslání faktury vystavené prodávajícím. Lhůta dle bodu I.a) k vytvoření ve smlouvě sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst a k udržení tohoto počtu po dobu následujících 12 měsíců se na základě uzavřené smlouvy automaticky prodlouží nejvýše 3 krát, tj. maximálně o 3 roky. Lhůta dle bodu II.a) nebo III.a) k vytvoření ve smlouvě sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst a k udržení tohoto počtu po dobu následujících 12 měsíců se na základě uzavřené smlouvy automaticky prodlouží nejvýše 4 krát, tj. maximálně o 4 roky.

V případě nesplnění závazku kupujícího dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) (provozovat vybudovanou stavbu ke sjednanému podnikatelskému záměru po dobu minimálně 2 (3) let) i po marném uplynutí poslední možné automaticky prodlužované dodatečně poskytované lhůty (tj. po uplynutí 3 (4) dodatečných let k vytvoření ve smlouvě sjednaného minimálního počtu nových pracovních míst a k udržení tohoto počtu po dobu následujících 12 měsíců) již prodávající nebude mít právo odstoupit od kupní smlouvy (s ohledem na již vybudovanou a zkolaudovanou stavbu), avšak vedle nároku na zaplacení výše uvedené smluvní pokuty bude mít prodávající zároveň i nárok na to, aby kupující do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy uhradil prodávajícímu celou poskytnutou veřejnou podporu, případně její část, a to v závislosti na míře nedodržení závazku dle bodu I.a), II.a) nebo III.a), kdy míra nedodržení závazku bude vycházet z nejvyššího počtu skutečně nově vzniklých pracovních míst, které kupující v provozovně umístěné na pozemku v průmyslové zóně „Za Podjezdem“ vytvoří a po dobu následujících 12 měsíců udrží (tzn. bere se nejvyšší dosažené RPJ po jehož dosažení meziroční přírůstek RPJ za období 12 měsíců následujících od okamžiku vytvoření tohoto RPJ bude vyjádřen kladným číslem nebo nulou). Výše veřejné podpory, kterou bude kupující povinen uhradit prodávajícímu z důvodu nesplnění závazku vytvořit ve smlouvě sjednaný minimální počet nových pracovních míst, bude vypočtena následovně (přesná výše případného vrácení veřejné podpory bude uvedena přímo v kupní smlouvě):

	zaměstnavatel do 49 zaměstnanců	zaměstnavatel 50 - 499 zaměstnanců	zaměstnavatel nad 499 zaměstnanců
míra porušení závazku	výše veřejné podpory určené k vrácení jejímu poskytovateli		
nepodstatné nedodržení závazku (do 20% včetně)	1/2 alikvóty	1/3 alikvóty	1/4 alikvóty
středně závažné nedodržení závazku (nad 20% do 50% včetně)	aliquóta	2/3 alikvóty	1/2 alikvóty
podstatné nedodržení závazku (nad 50%)	100% veř. podpory	100% veř. podpory	100% veř. podpory

Alikvótou ve výše uvedené tabulce se rozumí část poskytnuté veřejné podpory odpovídající procentuálnímu vyjádření míry nedodržení závazku dle bodu I.a), II.a) nebo III.a), tj. poměru rozdílu minimálního počtu nových pracovních míst sjednaného ve smlouvě a nejvyššího počtu skutečně nově vzniklých pracovních míst ve vztahu k minimálního počtu nových pracovních míst sjednaného ve smlouvě. Alikvóta se tedy vypočte dle vzorce:

$$\text{Alikvóta} = \text{VP} * (\text{SPM} - \text{DPM}) / \text{SPM}$$

kde: VP = výše poskytnuté veřejné podpory (rozdíl mezi cenou v místě a čase obvyklou prodaného pozemku a sjednanou pobídkovou kupní cenou prodávajícího pozemku)

SPM = sjednaný počet míst (minimální počet nových pracovních míst sjednaný ve smlouvě)

DPM = dosažený počet míst (nejvyšší počet skutečně nově vzniklých pracovních míst, které kupující udržel po dobu následujících 12 měsíců)

Modelové příklady nedodržení závazku dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) a výpočet výše veřejné podpory, kterou je v takovém případě kupující povinen uhradit jejímu poskytovateli (prodávajícímu), jsou uvedeny v příloze k těmto podmínkám.

Uhrazením požadované výše veřejné podpory zanikne závazek kupujícího stavbu po 2 (3) roky provozovat k sjednanému podnikatelskému záměru. Nárok na zaplacení požadované výše veřejné podpory prodávajícímu nevznikne, pokud by kupující celý rozdíl mezi cenou v místě a čase obvyklou prodaného pozemku a sjednanou pobídkovou kupní cenou prodávajícího uhradil prodávajícímu již v důsledku nesplnění podmínky dle bodu I.b), II.b) nebo III.b) a v důsledku volby tohoto nároku prodávajícího – závazek kupujícího dle bodu I.a), II.a) nebo III.a) v takovém případě totiž zaniká (viz výše).

C. DALŠÍ PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ ZA POBÍDKOVOU KUPNÍ CENU:

Kromě výše uvedeného bude ve smlouvě ve prospěch města Jeseník jako prodávajícího sjednáno předkupní právo, a to na dobu určitou do okamžiku dokončení výstavby, které bude vázáno i na další právní nástupce (vlastníky) kupujícího. Toto právo se sjednává pro případ jakéhokoli zcizení nemovitosti (i bezúplatného) nebo podílu na ní. Kupní cena v rámci předkupního práva se bude rovnat pobídkové ceně, za kterou kupující nemovitost od prodávajícího nabyt.

D. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Nestanoví-li Zastupitelstvo města Jeseníku jinak, postupuje se obdobně podle těchto podmínek i v jiných případech prodeje nemovitých věcí zakládajících veřejnou podporu poskytovanou za účelem podpory podnikatelských záměrů, při nichž dochází ke zřízení nových pracovních míst.

Zastupitelstvo města Jeseníku si vyhrazuje právo tyto podmínky předem jednostranně změnit.