

Podrobná důvodová zpráva:

Na jednání ZZK dne 11.09.2023 byl usnesením č. 0589/Z19/23 schválen záměr reorganizace společnosti Industry Servis ZK, a.s. s cílem rozšíření předmětu činnosti a tím vytvoření krajské rozvojové společnosti ZRIA, a.s. Změna názvu stávající společnosti Industry Servis ZK, a.s. byla provedena k 01.03.2024 a k tomuto datu byla podepsána smlouva na zajištění nových činností ZRIA, a.s. V této smlouvě na výkon činností jsou popsány aktivity pro naplnění Integrovaného plánu pro strategickou změnu v rozvoji ICT oborů ve Zlínském kraji a přípravy využití rozvojové plochy Malenovice.

V této souvislosti byly činěny i organizační změny u společnosti ZRIA, a.s., kdy od 1. 3. 2024 byla společnost rozšířena o Úsek strategického rozvoje – Zlín, který vykonává činnosti v rámci středisek strategického rozvoje a WEB3HUB a je pověřen k zajištění aktivit spojených s naplněním Integrovaného plánu pro strategickou změnu v rozvoji ICT oborů ve Zlínském kraji a přípravy využití rozvojové plochy Malenovice.

Ve vazbě na výše uvedené hejtman kraje společně s ředitelkou KÚZK jednali s jediným společníkem společnosti MAVIST, s.r.o., IČO 60735171, se sídlem Slunečná 1420, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, panem Zdeňkem Machálkem, která je vlastníkem pozemků p. č. 2081/2, 2081/3 a 2081/36, vše k.ú. Malenovice u Zlína o výměře 17 714 m², které se nacházejí v zájmové zóně Zlínského kraje, ve které kraj vlastní pozemky původně vykoupené za účelem výstavby nové krajské nemocnice (dále jen „zóna Malenovice“). Cílem mělo být získání pozemků, čímž by došlo v zóně Malenovice k jejich finálnímu scelení do rukou municipalit. Scelené pozemky svou výměrou by umožnily realizaci strategických projektů, které doposud nebylo možné z důvodu roztržitosti vlastnictví realizovat. MAVIST, s.r.o. odmítl prodej pozemků a jednající se dohodli na odkoupení celé společnosti s pozemky za cenu 149 364 448,- Kč což je 8 432,- Kč za 1 m².

Přípravou využití rozvojové plochy Malenovice a souvisejících příp. i investičních činností je pověřena společnost ZRIA a.s. V rámci realizace strategického rozvoje společnosti se jako vhodné jevílo doplnění jejího portfolia o nákup společnosti MAVIST, s.r.o., čímž by se naplnila možnost připravovat a případně realizovat rozvojové aktivity. Společnost proto požádala o možnost realizovat nákup společnosti.

Cílem transakce je získání předmětných pozemků a jejich využití za účelem regionálního rozvoje, což lze považovat ze strany Zlínského kraje za výkon veřejné moci. Následně se předpokládá i budoucí nepeněžitý vklad pozemků v rozvojové zóně Malenovice do společnosti ZRIA a.s.

Ekonomické informace o společnosti ZRIA a.s.

- ZRIA disponuje podle ÚZ za rok 2023 peněžními prostředky ve výši 81 mil. Kč
- ZRIA disponuje nerozděleným ziskem roku 2023 ve výši cca 4.320 tis. Kč (schváleno valnou hromadou společnosti dne 10. 6. 2024) – nabízí se potenciální zapojení těchto prostředků na krytí této transakce (za předpokladu rozhodnutí valné hromady společnosti)
- z charakteru aktivit ZRIA vyplývá, že není velký předpoklad, že by společnost v budoucích letech generovala vysoké zisky, které by mohly zajistit případné krytí splátek půjčky či úvěru (jedná se primárně o servisní společnost)
- převážná část příjmů společnosti ZRIA a.s. je vázána na fakturaci služeb Zlínskému kraji, z jehož rozpočtu jsou tak uvolňovány prostředky na aktivity společnosti (správa areálu, budov, nemovitostí, realitní marketing apod. - v roce 2023 to bylo v objemu 14,2 mil. Kč a v roce 2024 to je v objemu 17, 5 mil. Kč)

Činnost společnosti ZRIA a.s. v období 08/2024 – 10/2024

Předseda představenstva společnosti ZRIA, a.s. informoval, že provedl finanční a právní prověrku společnosti MAVIST, s.r.o., přichystal návrh transakční dokumentace a jednal s bankovními ústavy o poskytnutí úvěru společnosti ZRIA a.s. ve výši 100 mil. Kč a předložil níže uvedené varianty:

Navrhované varianty

- 1 Poskytnutí úvěru vybraným bankovním ústavem s ručením ZK za úvěr
- 2 Poskytnutí bezúročné půjčky ze strany Zlínského kraje ve výši 100 mil. Kč společnosti ZRIA a.s. na rozvoj společnosti
- 3 Navýšení základního kapitálu společnosti ZRIA, a. s. o 100 000 000,- Kč peněžitým vkladem.

Bylo také zadáno posouzení jednotlivých variant z hlediska možné veřejné podpory. Stanovisko JUDr. Kincla ze dne 31. 10. 2024 (Příloha P04) a všechny varianty byly posouzeny jako vhodné.

Závěr

Banky vyžadují (logicky), aby společnost ZRIA, a.s. měla zajištěný příjem na splácení úvěru, když současně příjmy společnosti k tomuto nedostačují. Musela by být tedy uzavřena smlouva mezi ZK a společností ZRIA, a.s. na činnosti, které budou generovat příjem, který bude společnost ZRIA, a.s. moci použít k pokrytí finančních nákladů bankovního financování. V současnosti ani blízké budoucnosti neexistují činnosti, které by ZK objednal u ZRIA a.s. v takovém rozsahu, že by generovaly další roční příjem cca 13 mil. Kč (při 10 letech úvěru na 100 mil. Kč).

Společnost ZRIA a.s. proto požádala o navýšení základního kapitálu – příloha P05 (vycházíme z předpokladu, že společnost nevytvoří zisk, aby mohla splácet půjčku či úvěr). Navýšení základního kapitálu je v souladu i s cílem, se kterým bylo přistupováno k rozšíření činnosti společnosti ZRIA a.s. navýšení základního kapitálu tak není ani veřejnou podporou.

Činnost společnosti ZRIA a.s. je výrazně odvislá od úhrad od Zlínského kraje, dalším příjmem je nájemné z pronájmu technologického parku. Příjmy z nájmu je nutné ponechat ve společnosti k dalším opravám či investicím. Jako mezikrok ZRIA a.s. založí novou společnost s ručením omezeným tzv. SPV, což bude společnost založená za účelem konkrétního projektu, aby byla snížena rizika celé transakce na minimum, zejména co se týká ručení společnosti za závazky nezjištěné z právní prověrky společnosti (nebude ručit ZRIA, ale SPV)¹.

Realizací transakce bude zajištěna lepší dosažitelnost pozemků v rozvojové zóně Malenovice, dojde ke scelení významné části rozvojové lokality, kdy její hodnota v čase poroste i ve vazbě na blízkost dálniční sítě. Po realizaci celé transakce bude ve vlastnictví kraje jedinečná rozvojová plocha takového rozsahu v zázemí krajské metropole.

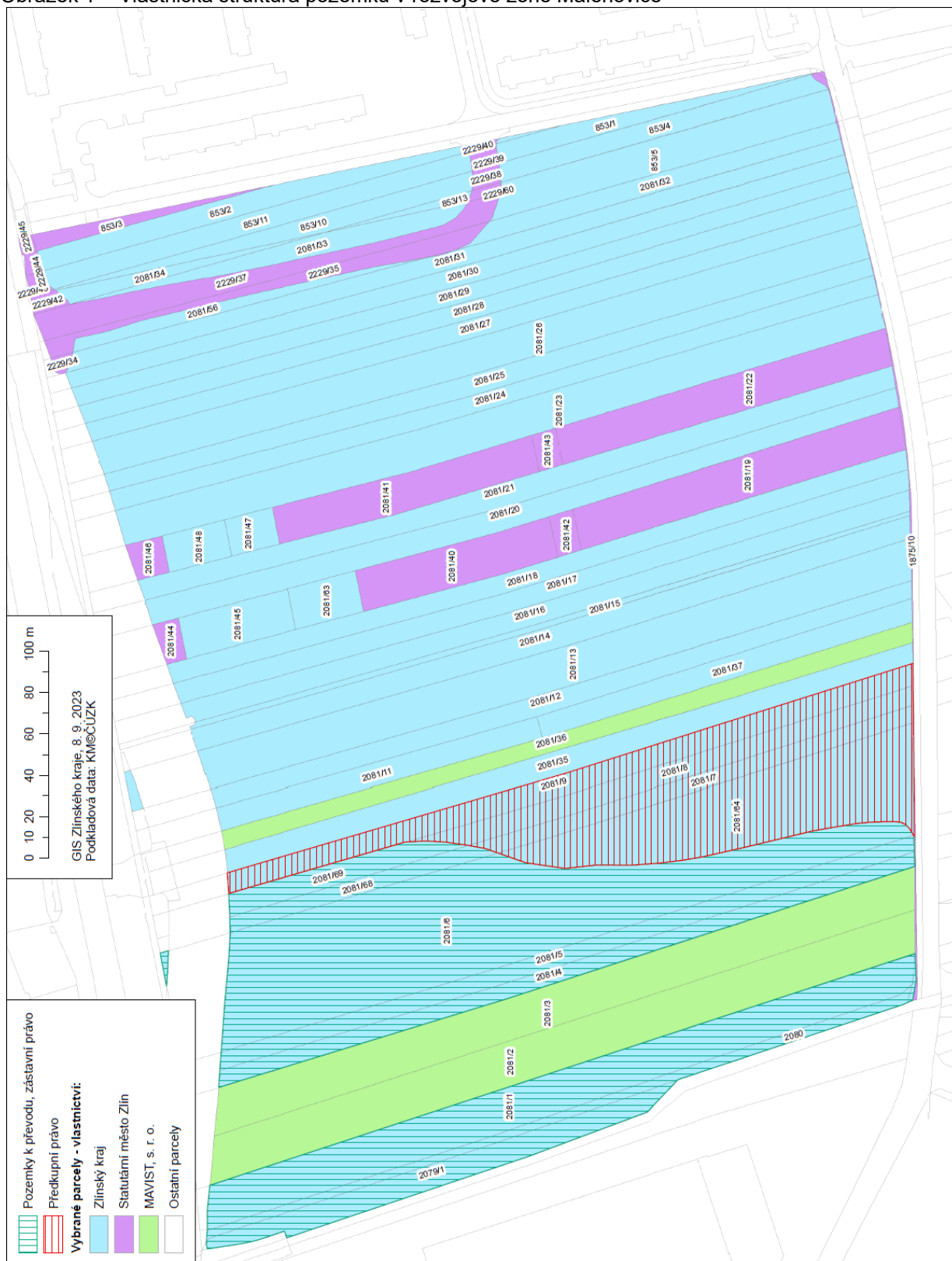
Grafické znázornění transakce:



¹ Jako SPV společnosti jsou označovány společnosti, které jsou zakládány za účelem provedení konkrétního projektu. Zakladatelem SPV společnosti je zpravidla jiná, „hlavní“ společnost, která v rámci určité obezřetnosti nechce nést zvýšené finanční riziko u projektů s vysokými náklady a vysokým rizikem. SPV společnosti jsou nejčastěji využívány v rámci realizace developerských projektů, protože finanční riziko s projektem spojené nese SPV společnost samostatně. Majetek zakladatelské společnosti tak není nijak ohrožen, a ani v případě, že projekt nedopadne dobře, nedotkne se to nijak finanční situace zakladatelské společnosti. Hlavními výhodami SPV společnosti je tak oddělení finančního rizika od zakladatelské společnosti a přímé, nezávislé řízení společnosti pro určitý projekt. SPV společnost je praktickým nástrojem, pomocí kterého lze samostatně řídit zejména velké, finančně náročné projekty, a to bez obav z finančního dopadu na zakladatelskou společnost.

(zdroj: [Co je SPV společnost a jaký je její účel? | ARROWS, advokátní kancelář. Právní služby rychle a celosvětově](#))

Obrázek 1 – Vlastnická struktura pozemků v rozvojové zóně Malenovice



Zlínský kraj zřizuje ve prospěch CZ5 bezúplatně předkupní právo na části pozemků p. č. 2081/6, 2081/7, 2081/8 a na celý pozemek p. č. 2081/9 za pevně sjednanou kupní cenu ve výši 1650 Kč/m² na dobu určitou, která s ohledem na nerealizaci projektu nové nemocnice končí dne 31. 12. 2035. Ze smlouvy plyne sankce, která může být uplatněna vůči ZK až ve výši cca 40,5 mil. Kč. K zajištění povinnosti kraje zaplatit smluvní pokutu se ZK zřídil k pozemkům zástavní právo a zákaz zcizení ve prospěch CZ5.