

Podrobná důvodová zpráva

Orgánům Zlínského kraje jsou předkládány k projednání dodatky Kupních smluv s odkládací podmínkou u investorů v SPZ Holešov.

Ad bere na vědomí a doporučuje 1)

Dodatek č. 1 Kupní smlouvy se společností International CZ, spol. s r.o.

Dne 07.01.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností International CZ, spol. s r.o., se sídlem U Tescomy 238, 763 11 Zlín, IČO 25532481 (dále také „investor“ nebo „International“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0324/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P06) na prodej pozemku v SPZ Holešov, p.č. 2760/154, ostatní plocha o výměře 20 027 m² v k. ú. a obci Holešov.

Záměr International spočívá ve vybudování nového sídla společnosti s možností dalšího rozvoje, výroby a montáže zakázkových strojů, vybudování showroomu a servisního a školícího centra.

Investor splnil odkládací podmínky dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 25.04.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje dle ustanovení smlouvy. V loňském roce investor zahájil stavbu vybudováním trafostanice.

Vzhledem k živelné události v září 2024 (vybřežení Mojeny) International zajišťuje odpovídající úpravu projektové dokumentace k protipovodňové ochraně svého areálu. V návaznosti na to požádal o prodloužení termínu pro dokončení stavby a získání kolaudačního souhlasu dle čl. 6 odst. 6.2 smlouvy o 1 rok a 8 měsíců, tj. do 31.12.2026 (příloha P05 a P03). Investor podal žádost o prodloužení termínu na dokončení stavby včetně aktualizovaného investičního záměru.

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán návrh Dodatku č. 1 smlouvy (příloha P02), který řeší:

- Posun lhůty pro dokončení stavby v 1. etapě záměru ze stávajícího termínu 25.04.2025 do 31.12.2026;
- Doplnění lhůty pro dokončení 2. etapy záměru do 31.12.2030.

Souběžně s tím jsou prodlužovány podmínky na udržitelnost záměru ze stávajícího termínu 31.12.2030 do 31.12.2032. Podmínky udržitelnosti se týkají udržení počtu zaměstnanců, předávání monitorovacích zpráv a dalších dokumentů a podmínek nakládání s pozemkem a stavbou (prohlášení ve věci zcizení).

Nedílnou součástí Dodatku č. 1 je aktualizovaný Investiční záměr (P03) a doplnění Regulativů a zásad pro příchozí investice (P04).

Ad bere na vědomí a doporučuje 2)

Dodatek č. 1 Kupní smlouvy se společností MGM COMPRO s.r.o.

Dne 25.05.2021 byla mezi Zlínským krajem a společností MGM COMPRO s.r.o., se sídlem Růžová 307, Louky, 763 02 Zlín, IČO 03093212 (dále také „investor“ nebo „MGM COMPRO“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0077/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P12) na prodej pozemků v SPZ Holešov, a to p.č. 147/48, ostatní plocha o výměře 9 749 m² v k.ú. a obci Zahnašovice a p.č. 2760/143, ostatní plocha o výměře 1 094 m² v k.ú. a obci Holešov.

Záměr MGM COMPRO spočívá ve výstavbě areálu společnosti pro nové vývojové centrum výzkumu, vývoje a výroby prototypů elektrických motorů a dalších mechanických dílů, vč. testovacího zázemí a zkušebny.

Investor splnil odkládací podmínky dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 21. 09. 2022 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje dle ustanovení smlouvy.

Vzhledem k živelné události v zóně, růstu cen vstupních materiálů, administraci žádosti z dotačního titulu Potenciál a vyjednávání o vstupu strategického partnera do společnosti, MGM COMPRO požádal (příloha P11) o prodloužení termínu pro dokončení stavby a získání kolaudačního souhlasu dle čl. 6 odst. 6.2 smlouvy, a to o 2 roky a 3 měsíce, tj. do 31.12.2026. Investor podal žádost o prodloužení termínu na dokončení stavby včetně aktualizovaného investičního záměru (příloha P09).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán návrh Dodatku č. 1 smlouvy (příloha P08), který řeší posun lhůty pro dokončení stavby v 1. etapě záměru do 31.12.2026.

Souběžně s tím jsou prodlužovány podmínky na udržitelnost záměru MGM COMPRO ze stávajícího termínu 31.12.2030 do 31.12.2032. Podmínky udržitelnosti se týkají udržení počtu zaměstnanců, předávání monitorovacích zpráv a dalších dokumentů a podmínek nakládání s pozemky a stavbami (prohlášení ve věci zcizení).

Nedílnou součástí Dodatku č. 1 je aktualizovaný Investiční záměr (P09) a doplnění Regulativů a zásad pro příchozí investice (P10).

Ad bere na vědomí a doporučuje 3)

Dodatek č. 2 Kupní smlouvy se společností LUKROM, spol. s r.o.

Dne 21.01.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností LUKROM, spol. s r.o., se sídlem Lípa 81, 763 11 Lípa, IČO 18188281 (dále také „investor“ nebo „LUKROM“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0317/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P18) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 25. 05. 2023 (příloha P19) na prodej pozemku v SPZ Holešov, p.č. 2760/159, ostatní plocha o výměře 25 000 m² v k.ú. a obci Holešov .

Záměr investora spočívá ve vybudování nového sídla pro divizi mechanizace živočišné výroby a výrobu kovových konstrukcí a jejich dílů.

Investor splnil odkládací podmínky dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 25.07.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje dle ustanovení smlouvy. LUKROM v současné době realizuje výstavbu, která byla zahájena v roce 2023.

V důsledku úpravy projektu, časové prodlevy u vyhotovení prováděcího projektu stavby a souvisejících legislativních oprávnění investor žádá o prodloužení termínu pro dokončení stavby a získání kolaudačního souhlasu dle čl. 6 odst. 6.2 smlouvy, a to o 12 měsíců, tedy do 25.07.2026.

Investor zaslal žádost o prodloužení termínu na dokončení stavby včetně aktualizovaného investičního záměru (příloha P15 a příloha P17).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán návrh Dodatku č. 2 smlouvy (příloha P14), který řeší posun lhůty pro dokončení stavby do 25.07.2026.

Souběžně s tím jsou prodlužovány podmínky Zlínského kraje na udržitelnost záměru LUKROM v SPZ Holešov ze stávajícího termínu 31.12.2030 do 31.12.2031. Podmínky udržitelnosti se týkají udržení počtu zaměstnanců, předávání monitorovacích zpráv a dalších dokumentů a podmínek nakládání s pozemkem a Stavbou (prohlášení ve věci zcizení).

Nedílnou součástí Dodatku č. 2 je aktualizovaný Investiční záměr (příloha P15) a doplnění Regulativů a zásad pro příchozí investice (příloha P16) .

Ad bere na vědomí a doporučuje 4)

Dodatek č. 1 Kupní smlouvy se společností AEROSERVIS, s.r.o.

Dne 03.02.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností AEROSERVIS, s.r.o., se sídlem Letiště Brno – Tuřany 904/1, 627 00 Brno, IČO 48533408 (dále také „investor“ nebo „AEROSERVIS“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0325/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P25) na prodej pozemku v SPZ Holešov, p.č. 2341/34, ostatní plocha o výměře 8 025 m² v k.ú. a obci Holešov .

Záměrem AEROSERVIS je realizovat na pozemku stavbu vývojového pracoviště včetně výrobní kapacity pro leteckou dopravu.

Investor splnil odkládací podmínky dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 25.04.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje dle ustanovení smlouvy.

Vzhledem k živelné události v září 2024, úpravě projektové dokumentace k protipovodňové ochraně a změně významných obchodních vazeb investor požádal (příloha P24) o prodloužení termínu pro dokončení stavby a získání kolaudačního souhlasu dle čl. 6 odst. 6.2 smlouvy o 1 rok a 8 měsíců, tj. do 31.12.2026. Investor podal žádost o prodloužení termínu na dokončení stavby včetně aktualizovaného investičního záměru (příloha P22).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán k projednání návrh Dodatku č. 1 smlouvy (příloha P21), který řeší posun lhůty pro dokončení stavby ze stávajícího termínu 25.04.2025 do 31.12.2026.

Souběžně s tím jsou prodlužovány podmínky na udržitelnost záměru International ze stávajícího termínu 31.12.2030 do 31.12.2032. Podmínky udržitelnosti se týkají udržení počtu zaměstnanců, předávání monitorovacích zpráv a dalších dokumentů a podmínek nakládání s pozemkem a Stavbou (prohlášení ve věci zcizení).

Nedílnou součástí Dodatku č. 1 je aktualizovaný Investiční záměr (příloha P22) a doplnění Regulativů a zásad pro příchozí investice (příloha P23).

Ad bere na vědomí a doporučuje 5)

Dodatek č. 1 Kupní smlouvy se společností VAPOL CZ s.r.o.

Dne 22.05.2024 byla mezi Zlínským krajem a společností VAPOL CZ s.r.o., se sídlem Zašová 270, 756 51 Zašová, IČO 26783789 (dále také „investor“ nebo „VAPOL“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0138/2024/STR (dále jen „smlouva“) (příloha P31) na prodej pozemků v SPZ Holešov, p.č. 2760/141, ostatní plocha o výměře 9 509 m² v k.ú. a obci Holešov a p.č. 147/50, ostatní plocha o výměře 464 m² pro obec a k.ú. Zahnašovice.

V lednu 2023 investor dokončil výstavbu 1. etapy areálu v SPZ v souladu s Kupní smlouvou č. O/0355/2020/INV ze dne 10.02.2021.

Navazující další výstavba dle smlouvy povede k rozšíření stávajícího areálu společnosti v SPZ Holešov a bude umístěna na obou pozemcích. V nových objektech budou umístěny automatizované kompletační

prostory, vývojové středisko a prostory pro skladování. VAPOL je jedním z největších dodavatelů tažných zařízení do distribuční sítě autosalonů a servisů.

Investor aktuálně, vzhledem k živelné události v září 2024, zajišťuje úpravu projektové dokumentace k protipovodňové ochraně svého areálu a požádal o prodloužení lhůty (příloha P30 a P28) odkládací podmínky pro předložení pravomocného stavebního povolení o 12 měsíců dle čl. 10 odst. 10.5 smlouvy. Investor podal žádost o prodloužení lhůty odkládací podmínky včetně aktualizovaného investičního záměru.

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán k projednání návrh Dodatku č. 1 smlouvy (příloha P27), který řeší posun lhůty pro splnění odkládací podmínky dle bodu 10.5 smlouvy z 18 měsíců (původní termín odkládací podmínky uplyne 22.11.2025) na 30 měsíců (prodloužený termín odkládací podmínky uplyne 22.11.2026). Souběžně s tím je doplněno prohlášení o zcizení pozemků a staveb.

Nedílnou součástí Dodatku č. 1 je aktualizovaný Investiční záměr (příloha P28).

V souladu s čl. 10 odst. 10.7 Smlouvy byl zadán znalecký posudek pro stanovení aktuální ceny obvyklé pozemků. Posudek č. 7106/13/2025 byl vyhotoven Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, dne 28.02.2025 (příloha P29). Dle znaleckého posudku nedošlo ke zvýšení obvyklé ceny pozemků, takže Dodatkem č. 1 smlouvy nebyla navýšena kupní cena uvedená v čl. 3 odst. 3.1 smlouvy.

Ad bere na vědomí a doporučuje)

V rámci aktuálního schvalování dodatků smluv nedochází ke sjednocení smluvních pokut u jednotlivých investorů (nastaveno v Kupní smlouvě investora Maro Engineering s.r.o.) a to z důvodu, že důvodem pro uzavření předmětných dodatků jsou povodně a s tím související žádost ZK, aby investoři zkontrolovali své projektové dokumentace a tyto případně s ohledem na možné další povodně upravili, k čemuž také došlo. Vzhledem k uvedené situaci aktuálně nebude Zlínský kraj investorům zásadně upravovat a zpříšňovat podmínky uvedené ve smlouvě.