

Podrobná důvodová zpráva

Ad schvaluje)

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

Dne 03.02.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností Dinel, s.r.o., se sídlem U Tescomy 249, 760 01 Zlín, IČO 63476886 (dále také „investor“ nebo „DINEL“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0321/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P06) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17.05.2023 (příloha P07) na prodej pozemků v SPZ Holešov, p. č. 2241/31, orná půda o výměře 8 326 m² a p. č. 2341/35, ostatní plocha o výměře 16 209 m², vše v k. ú. a obci Holešov.

Záměr společnosti DINEL spočívá ve vybudování nové provozovny pro výrobu komponentů a pro instalaci specializovaných zkušebních zařízení v souvislosti s výrobou měřicích, zkušebních a navigačních přístrojů a výrobou časoměrných přístrojů.

Investor splnil odkládací podmínky dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 10.05.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje dle ustanovení smlouvy. V roce 2024 byla zahájena výstavba, která nyní pokračuje.

V důsledku opoždění úpravy prováděcího projektu stavby, archeologických nálezů na místě stavby a mimořádné živelné události v zóně, investor požádal (příloha P05) o prodloužení termínu pro dokončení stavby 1. etapy záměru a získání kolaudačního souhlasu dle čl. 6 odst. 6.2 smlouvy, a to o 1 rok a 6 měsíců, tj. do 30.11.2026. Investor podal žádost o prodloužení termínu na dokončení stavby včetně aktualizovaného investičního záměru (příloha P03).

Orgánům Zlínského kraje je předkládán návrh Dodatku č. 2 smlouvy (příloha P02), který řeší:

- Upřesnění zániku předkupního práva;
- Posun lhůty pro dokončení stavby v 1. etapě záměru ze stávajícího termínu 10.05.2025 do 30.11.2026;
- Prodloužení podmínky na udržitelnost záměru společnosti DINEL ze stávajícího termínu 31.12.2030 do 31.12.2040 (v souvislosti s ostatními termíny udržitelnosti dle Dodatku č. 1 smlouvy) týkající se udržení počtu zaměstnanců.

Nedílnou součástí Dodatku č. 2 je aktualizovaný Investiční záměr (příloha P03) a doplnění Regulativů a zásad pro příchodí investice v SPZ Holešov (příloha P04).

Ad uděluje)

Orgánům Zlínského kraje je předložen k projednání **souhlas se zřízením zástavního práva** ve prospěch úvěrující banky, o který požádal investor v SPZ Holešov – Dinel, s.r.o.

Záměr společnosti DINEL v SPZ Holešov (dále také zóna) spočívá ve vybudování nové provozovny pro výrobu komponentů a instalaci specializovaných zkušebních zařízení v souvislosti s výrobou měřicích, zkušebních a navigačních přístrojů.

Dne 03.02.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností Dinel, s.r.o., se sídlem U Tescomy 249, 76001 Zlín, IČO 63476886 (dále také „investor“, „společnost“ nebo „DINEL“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0321/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P06) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17.05.2023 (příloha P07) na prodej pozemků v SPZ Holešov, p. č. 2241/31, orná půda o výměře 8 326 m² a p. č. 2341/35, ostatní plocha o výměře 16 209 m², vše v k. ú. a obci Holešov (dále také „pozemky“).

Dodatkem č. 1 byla schválena etapizace výstavby na pozemcích (stavby v etapách I až IV) a k tomu navazující prodloužení udržitelnosti záměru a podmínek záměru v zóně až do roku 2047.

V mezičase je připraven ke schválení dodatek č. 2 smlouvy (příloha P02) uzavíraný v důsledku opoždění úpravy prováděcího projektu stavby, archeologických nálezů na místě stavby a mimořádné živelné události v zóně (vybřežení Mojeny). Tímto dodatkem se vedle prodloužení termínů pro výstavbu zpřesňuje pojem uskutečnění investičního záměru v souvislosti s etapizací výstavby a předkupním právem Zlínského kraje (dále také ZK) k pozemkům, kterým se rozumí získání kolaudačního souhlasu (či jiného ekvivalentního úkonu - rozhodnutí vedoucího k povolení užívání) ke všem Stavbám (Stavby I. – IV. etapy) dle Investičního záměru, příslušným správním orgánem. Návrh dodatku č. 2 byl projednán Radou Zlínského kraje 9.6.2025, č. usnesení 0523/R15/25, s doporučením Zastupitelstvu ZK Dodatek č. 2 smlouvy schválit.

Smlouva a dodatky č. 1 a 2 byly v souladu se Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotací a NFV na akce SPZ Holešov předem schváleny MPO (přílohy P17, P18, P19).

Investor splnil odkládací podmínky (získal stavební povolení a uhradil kupní cenu pozemků) dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyt ke dni 10.05.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje, které je zapsáno v katastru nemovitostí v souladu se smlouvou: *„kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoliv svého záměru pozemky nebo jejich části převést na třetí osobu a to úplatně nebo bezúplatně, nabídne pozemky nebo jejich části nejprve prodávajícímu ke koupi, a to za kupní cenu sjednanou v čl. 3. kupní smlouvy. Doba trvání: uskutečnění investičního záměru dle čl. 5. odst. 5.6. kupní smlouvy“.*

Předkupní právo Zlínského kraje k pozemkům **trvá do uskutečnění všech plánovaných staveb v etapách I – IV na pozemcích**, tj. dle investičního záměru investora v současné době, dodatku č. 1 smlouvy a v mezidobí připraveného dodatku č. 2 smlouvy, předpokládáno do roku 2040 (viz příloha dodatku č. 1 a dodatku č. 2 smlouvy Investiční záměr).

Výstavba (I. etapa) byla zahájena koncem roku 2024 a pokračuje. Dle dodatku č. 2 smlouvy má být záměr v I. etapě uskutečněn do 30.11.2026, je však reálný předpoklad že I. etapa záměru bude dokončena dříve. Aktuální foto stavby je v příloze P15.

Dne 05.08.2025 podal investor datovou poštou žádost (příloha P10) o souhlas Zlínského kraje se zřízením zástavního práva k pozemku p. č. 2341/35, druh pozemku ostatní plocha o výměře 16 209 m², v k. ú. a obci Holešov, ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350. Dle smlouvy je investor oprávněn zatížit daný pozemek právem třetí osoby po předchozím písemném souhlasu Zlínského kraje (viz bod 6.8 smlouvy a dodatku č.1). Pro případ jednání investora bez souhlasu Zlínského kraje, je v čl. 7 smlouvy definována smluvní pokuta 5 % z kupní ceny, tj. 797 tis. Kč.

Zřizované zástavní právo (Smlouva o zřízení zástavního práva je příloha P11) souvisí se zajištěním úvěru (Smlouva o úvěru je příloha P12) na výstavbu provozovny pro výrobu senzorů a řídicích jednotek hladinoměřů, průtokoměrů a pro instalaci specializovaných zkušebních zařízení dle smlouvy a její přílohy - Investičního záměru.

Zlínský kraj není účastníkem Smlouvy o úvěru tj. v případě nesplácení úvěru ze strany Dinel není ručitelem.

Pro upřesnění uvádíme, že zastavován má být pozemek na němž je aktuálně realizována stavba. V příloze P14 je grafické znázornění pozemku zástavy p. č. 2341/35 a realizované stavby. Další pozemek Dinelu v SPZ Holešov, p. č. 2241/31, kde má probíhat výstavba až v dalších etapách, není předmětem zástavy.

DINEL je spolehlivým investorem a podle účetních výkazů finančně zdravou společností, když podíl vlastního kapitálu na aktivech společnosti k 31.12.2024 činil 77 %. Společnost úspěšně funguje od roku 1995 a dle výroční zprávy (příloha P16) je vlastní kapitál společnosti 211 619 tis. Kč, z toho kumulovaný zisk činí 190 613 tis. Kč. Výsledek hospodaření po zdanění v roce 2024 byl 20 167 tis. Kč a 22 813 tis. Kč v roce 2023. Podrobněji jsou ekonomické údaje a výkazy společnosti, v příloze P16. Úvěr na realizaci investičního záměru Dinelu je poskytován ČSOB ve výši 2 823 000 EUR, tj. cca 69 mil. Kč s úrokovou sazbou 1 - měsíční EURIBOR a přírůžkou banky 0,52 % (příloha P12). **Zahájení čerpání úvěru investor předpokládá v říjnu 2025.** Podle informací z rozvahy nemá společnost DINEL k 31.12.2024 k úvěrovým institucím žádný jiný závazek.

Pro úplnost rozhodování uvádíme, že Závazné podmínky Rozhodnutí na akce Projektu SPZ Holešov (dále „Podmínky“) stanoví v čl. 24 (Pro zjednodušení je kurzívou citována poslední změna Rozhodnutí o poskytnutí návratné finanční výpomoci EDS 222D232000035 - změna č. 11):

- „Příjemce“ (Zlínský kraj) „je oprávněn pronajmout, převést či zatížit pozemky Průmyslové zóny právem stavby nebo jiným právem investora v období po přijetí žádosti o registraci až po dobu ukončení platnosti Podmínek v případě, že je zajištěno plnění povinností dle Programu a Podmínek, zejm. čl. 21“. „Každou takovou dispozici je předem Příjemce povinen oznámit Správci programu, který se k takové dispozici s pozemky Průmyslové zóny má právo vyjádřit. Příjemci se doporučuje při převodu, pronájmu pozemků Průmyslové zóny či zatížení pozemků Průmyslové zóny právem investora, zajistit ochranu svých zájmů a práv a zejména povinností vyplývajících Příjemci z těchto podmínek a Programu.“ Příjemce bere na vědomí, že pokud dojde k porušení povinností vyplývajících z Podmínek či Programu, a to zejména investory v době po uzavření nájemní smlouvy o pronájmu či převodu pozemků Průmyslové zóny, či po vzniku práva investora k pozemkům Průmyslové zóny, **může být taková situace posuzována jako neoprávněné použití Prostředků**“
- Dále v čl. 24, v návaznosti na výše uvedené, se Příjemci doporučuje „realizovat převod pozemků prostřednictvím kupní smlouvy, která bude obsahovat dostatečně určité a dostatečně zajištěné závazky investora ve vztahu k zajištění povinností Příjemce dle čl. 21 Podmínek“

Výklad na odkazované povinnosti – čl. 21 a doba platnosti Podmínek:

- Čl. 21 znamená, že „Nestanoví-li správce programu jinak, je Příjemce povinen pozemky Průmyslové zóny využít pouze pro účely investiční výstavby v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ NACE 10-33), vyjma oborů zaměřených na zpracování surovin, v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu a vývoje“.
- Doba platnosti Podmínek: Podle čl. 47 EDS 222D232000019 a 18 - „Podmínky platí do doby dosažení cílové hodnoty závazných indikátorů nejméně však po dobu deseti let od ukončení realizace akcí SPZ Holešov“.....

Podle čl. 41 EDS 222D232000035 - *Podmínky platí do doby dosažení cílové hodnoty závazných indikátorů*, *vyjma podmínky 21,22,24,38,43, které platí i po uplynutí této lhůty do doby, kdy Příjemce disponuje pozemky Průmyslové zóny, které nebyly převedeny ve prospěch třetích osob a jsou využitelné pro realizaci záměrů podle bodu 21 Podmínek*

- Cílové hodnoty Závazných indikátorů (4 000 pracovních míst a 10 mld Kč příchozích investic) je Zlínský kraj (Příjemce) povinen dosáhnout:
 - Podle čl. 8 EDS 222D232000035 „*do deseti let od ukončení realizace akcí SPZ Holešov*“ „*V případě nedosažení cílové hodnoty závazných indikátorů do deseti let od ukončení realizace akcí SPZ Holešov je Příjemce povinen dosáhnout cílové hodnoty závazných indikátorů nejpozději do 31.12.2040.*“

Vzhledem k výše uvedenému mohou Zlínskému kraji při financování záměrů investorů v průmyslové zóně prostřednictvím bankovních úvěrů a navazujících zástav pozemků vznikat následující rizika:

1. Porušení čl. 24, potažmo čl. 21 Podmínek

V čl. 24 se výslovně nestanovuje povinnost, která zamezuje zatížit pozemky v zóně v době platnosti Podmínek třetím osobám (bankám úvěrujícím investiční záměry příchozích investorů). Je však možné (viz čl. 24 **může být posuzováno**), že zatížení pozemků ve vlastnictví investora zástavou úvěrující bankou, by mohlo být kontrolními orgány vyhodnoceno jako porušení Podmínek. To v případě, že při nesplácení úvěru a následném zpeněžení pozemku bankou jako zástavním věřitelem případně vznikne situace, že by po uskutečnění prodeje na předmětném pozemku probíhala jiná činnost, než je povolena čl. 21. Např. by od banky pozemek a stavbu na něm získal subjekt, který by na pozemku namísto MPO schváleného CZ NACE 10-33 (výroba) uskutečňoval jiný obor činnosti, např. skladování, bez souhlasu MPO. Kontrolní orgán by mohl argumentovat, že nebyly dostatečně v kupních smlouvách s investory ošetřeny povinnosti Příjemce dle čl. 21. Podmínek.

V této souvislosti uvádíme, že:

- Návrhy kupních smluv a jejich dodatků, které mimo jiné řeší i zajišťující podmínky, jsou předkládány MPO, které se k němu může vyjadřovat. Smlouvy s investory jsou uzavírány teprve po souhlasném vyjádření MPO (viz. přílohy P17,18,19). MPO ke smlouvě s investorem, která předpokládá, že může být zřízováno zástavní právo, nedalo vyjádření, resp. nesouhlas s touto možností.
- Ke zřízování zástavních práv ve prospěch úvěrujících subjektů dochází i v jiných Strategických průmyslových zónách v ČR.
- V čl. 6, odst. 6.8. Smlouvy, dodatku č. 1 (Dinel) je stanoveno, že Kupující je oprávněn po dobu do 31. 12. 2047 pozemky a stavby zatížit právem třetí osoby pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího. Prodávající se zavazuje, že souhlas bezdůvodně neodepře, bude-li prokázáno, že třetí osoba je schopna a připravena plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1. - 6.5. a další, tj. zejména povinnosti které jsou uloženy článkem 21 Podmínek.
- Úvěrující obchodní banka v zástavní smlouvě (příloha P11) při případném zpeněžení zástavy (pozemku) negarantuje využití pozemků podle č. 21 Podmínek. V této souvislosti je třeba uvést, že praxe bank je taková, že v úvěrových smlouvách neomezují okruh případných účastníků dražby. Je rovněž nutné zdůraznit, že v případě vynuceného prodeje u insolvence nebo exekuce se smluvní předkupní právo neuplatní vůbec. Tuto eventualitu nejde nikterak ve smlouvě ošetřit, plyne ze zákona. Jedinou reálnou možností pro Zlínský kraj, jak omezit toto riziko a na druhou stranu neparalyzovat investory a rozvoj zóny nemožností využívat standardní komerční financování, je v těchto případech prověřit bonitu investora před uzavřením kupní smlouvy, nebo před udělením souhlasu se zřízením zástavního práva.
- Podle advokáta servisní společnosti ZRIA, a.s. v případě nesplácení dle podmínek banky je banka, jako zástavní věřitel oprávněna předmět zástavy zpeněžit ve veřejné dražbě anebo jiným způsobem stanoveným zákonem. Zlínský kraj má na pozemku předkupní právo. Toto mu zajistí, že v případě zpeněžení zástavy ze strany banky (**dle zástavní smlouvy je preferovaným způsobem veřejná dražba, což je i praxe bank obecně**), má Zlínský kraj postavení oprávněné osoby z předkupního

práva, tzn.:

- bude informován o připravované dražbě předem,
- pokud se bude účastnit dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li Zlínský kraj nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep Zlínskému kraji.

Zlínský kraj by tedy pozemek nabyl zpět v rámci uplatnění předkupního práva za cenu vydraženou, nikoli za cenu, za kterou pozemek investorovi prodal, jak uvádí výše citovaný čl. 10 kupní smlouvy („kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoliv svého záměru pozemky nebo jejich části převést na třetí osobu, a to úplatně nebo bezúplatně, nabídne pozemky nebo jejich části nejprve prodávajícímu ke koupi, a to za kupní cenu sjednanou v čl. 3. kupní smlouvy“).

Pokud by Dinel nesplácel úvěr a v dražbě by zvítězil účastník mimo definované CZ NACE (příčemž banka bude prodávat nevyšší nabídce bez ohledu na charakter kupujícího), bude Zlínský kraj muset koupit pozemek zpět v rámci svého předkupního práva za cenu vydraženou, neboť v případě nevyužití možnosti odkoupení draženého pozemku a budov Zlínským krajem s následným prodejem dalšímu investorovi, který by kritéria průmyslové zóny dle čl. 21 Podmínek splňoval, by nebyl schopen zajistit výkon povolených činností (CZ NACE) na pozemcích v zóně, pakliže by MPO neudělil souhlas s výkonem činností mimo definovaný okruh CZ NACE nebo MPO okruh nerozšířil. To vše po posouzení případných finančních a dalších dopadů, výhod a nevýhod transakce.

Smlouva o úvěru, zástavní smlouva nicméně nevylučují, aby ze strany banky došlo k prodeji přímo Zlínskému kraji.

Jak bylo uvedeno výše, riziko porušení Podmínek, by mohlo nastat, pokud by Dinel nesplácel úvěr a v dražbě by zvítězil účastník mimo definované CZ NACE. Taková situace v budoucnu nemusí nastat, ale také nastat může. Pravděpodobnost tohoto rizika nelze predikovat.

2. Riziko nenaplnění cílových hodnot závazných indikátorů

- Realizace investičních záměrů není ve většině případů možná bez podpory úvěrových zdrojů.
- V rámci úvěrového procesu banky posuzují schopnost splacení úvěru a v případě Dinelu (jak je uvedeno výše) vzhledem k úrokové sazbě, respektive nízké pevné přírážce banky a vykazovaným ekonomickým výsledkům lze usuzovat na dobré finanční zdraví společnosti, kvalitní výkon činností a progres společnosti.
- V případě neudělení souhlasu se zástavou pozemku ve prospěch úvěrující banky může být investor vystaven problémům, které mohou vést ke škodám, případně i nedokončení investičního záměru.
- Dinel má téměř dokončenou stavbu (vnitřní vybavení bude navazovat) a pokud by se rozhodl v realizaci nepokračovat může být situace pro Zlínský kraj složitější než v případě potencionálního nesplacení úvěru, jak je popsáno u rizika č. 1.
- U nedokončené investice se také zvyšuje riziko nenaplnění či nižšího plnění závazných indikátorů projektu SPZ Holešov.
- Z hlediska dalšího obsazování průmyslové zóny, při zamezení financování záměrů prostřednictvím úvěrových zdrojů, může dále vzniknout riziko zamrazení případných budoucích investic.

Primárním cílem projektu SPZ Holešov je uskutečnění příchozích investic a zahájení výroby, což může být podpořeno i úvěrovým financováním. Dopředu však nelze jednoznačně popsat a predikovat všechny souvislosti a důsledky s tím spojené, ani zcela ošetřit všechna případná budoucí rizika.

V rámci přípravy tisku bylo zjišťováno, zda i v jiných průmyslových zónách byly záměry investorů vedle finančních pobídek financovány a pozemky zatěžovány zástavou bank. Bylo zjištěno, že ano, přičemž na návazném jednání bylo ze strany MPO ústně sděleno, že žádný Příjemce dotace MPO nežádal a

nežádá o souhlas se zástavou třetím osobám.

V návaznosti na vše výše uvedené při posouzení případných rizik, správce průmyslové zóny ZRIA, a.s. navrhuje, aby byl Dinelu vydán souhlas se zástavou pozemku p. č. 2341/35 v k. ú. a obci Holešov ve prospěch úvěřující banky. Neudělením souhlasu finančně zdravé společnosti, u které je riziko nesplácení spíše minimální, by šlo zcela proti běžné praxi financování v průmyslovém developmentu a vytvořilo by nejistý precedens a bariéru vstupu novým investorům.