

Podrobná důvodová zprávaAd) schvaluje**Dodatek č. 2 Kupní smlouvy se společností INTERNATIONAL CZ, s.r.o.**

Dne 07.01.2022 byla mezi Zlínským krajem a společností INTERNATIONAL CZ, s.r.o., se sídlem U Tescomy 238, 763 11 Zlín, IČO 25532481 (dále také „investor“, „společnost“ nebo „INTERNATIONAL“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0324/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P03) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.05.2025 (příloha P04) na prodej pozemku v SPZ Holešov, p. č. 2760/154, ostatní plocha o výměře 20 027 m² v k. ú. a obci Holešov (dále také „pozemek“).

Dodatkem č. 1 byl v souvislosti s povodňovou událostí v průmyslové zóně posunut termín dokončení 1. etapy Stavby z 25.04.2026 do 31.12.2026, byl upřesněn termín dokončení 2. etapy Stavby do 31. 12. 2030 a návazně byla prodloužena udržitelnosti záměru.

Smlouva a dodatek č. 1 byly v souladu se Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotací a NFV na akce SPZ Holešov předem schváleny MPO (přílohy P14, P15).

Záměr společnosti INTERNATIONAL CZ v SPZ Holešov (dále také zóna) spočívá ve vybudování nového sídla společnosti s možností dalšího rozvoje výroby a montáže zakázkových strojů, vybudování showroomu, servisního a školícího centra, což je blíže popsáno v Investičním záměru, který je přílohou a nedílnou součástí smlouvy (P03 a P04).

Investor splnil odkládací podmínky (získal stavební povolení a uhradil kupní cenu pozemků) dle ustanovení článku 10 smlouvy a vlastnické právo k pozemku nabyl ke dni 25.04.2023 včetně zápisu předkupního práva ve prospěch Zlínského kraje.

Výstavba (I. etapy) byla zahájena koncem roku 2024 a pokračuje. Dle dodatku č. 1 smlouvy má být záměr v I. etapě uskutečněn do 30.12.2026, je však reálný předpoklad, že I. etapa záměru bude dokončena dříve. Aktuální foto stavby je v příloze P06.

Orgánům Zlínského kraje je nyní předložen ke schválení Dodatek č. 2 smlouvy (příloha P02), kterým dochází k:

- prodloužení (čl. 6, odst. 5.6.) doby trvání předkupního práva Zlínského kraje k pozemku, kdy předkupní právo zanikne až řádným splacením úvěru dle Smlouvy o úvěru o úvěru č. 2025005481, která byla uzavřena mezi Kupujícím a Československou obchodní bankou, a.s. (dále jen „úvěr“) a uskutečněním Investičního záměru, přičemž rozhodující je pozdější z těchto dvou událostí;
- prodloužení podmínky udržitelnosti záměru společnosti INTERNATIONAL ze stávajícího termínu 31.12.2032 do 31.12.2040.

Ad) uděluje souhlas

V návaznosti na výše uvedený bod ad 1) je Orgánům Zlínského kraje předložen k projednání souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch úvěrující banky, o který požádal investor v SPZ Holešov společnost INTERNATIONAL CZ, spol. s r.o.

Dne 25.08.2025 podal investor žádost (příloha P07) o souhlas Zlínského kraje se zřízením zástavního práva k pozemku p. č. 2760/154, druh pozemku ostatní plocha o výměře 20 027 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) (Příloha P03 a P04). Pro případ jednání investora bez souhlasu Zlínského kraje, je v čl. 7 smlouvy definována smluvní

pokuta 5 % z kupní ceny, tj. 650 tis. Kč.

Zřizované zástavní právo (Smlouva o zřízení zástavního práva (návrh) - příloha P08) souvisí se zajištěním úvěru dle Smlouvy o úvěru č.2025005481 ze dne 10.06.2025 (příloha P09) a Dodatku č.1 Smlouvy o úvěru (návrh)- příloha P10 na výstavbu výrobního areálu na pozemku p. č. 2760/154 v k.ú. Holešov, přičemž bylo bankou písemně potvrzeno dne 06.11.2025, že se jedná o úvěrování 1. etapy výstavby dle Investičního záměru investora. Grafické znázornění pozemku zástavy p. č. 2760/154 a realizované stavby je v příloze P05.

Zlínský kraj není účastníkem Smlouvy o úvěru, tj. v případě nesplácení úvěru ze strany INTERNATIONAL CZ není ručitelem.

INTERNATIONAL CZ, spol. s r.o. je podle účetních výkazů finančně zdravou společností, když podíl vlastního kapitálu na aktivech společnosti k 31.12.2024 činil 74 %. Společnost úspěšně funguje od roku 1998 a dle přílohy k účetní závěrce za rok 2024 (P12) je vlastní kapitál společnosti 87 001 tis. Kč, z toho kumulovaný zisk činí 78 586 tis. Kč. Výsledek hospodaření po zdanění v roce 2024 činil 8 195 tis. Kč a 9 986 tis. Kč v roce 2023. Podrobněji jsou ekonomické údaje a výkazy společnosti, v příloze P12.

Na realizaci investičního záměru INTERNATIONAL CZ je poskytován ČSOB úvěrový limit do výše 1 200 000 EUR, tj. cca 29 mil. Kč s úrokovou sazbou 1 - měsíční EURIBOR a přírážkou banky 1,25 % (příloha P09). **Zahájení čerpání úvěru investor předpokládá v prosinci 2025.** Podle informací z rozvahy má společnost INTERNATIONAL CZ k 31.12.2024 k úvěrovým institucím pouze krátkodobý závazek ve výši 12,9 mil. Kč.

Pro úplnost rozhodování uvádíme, že Závazné podmínky Rozhodnutí na akce Projektu SPZ Holešov (dále „Podmínky“) (Příloha P16) 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 nesplacení 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 P14,15). MPO ke smlouvě s investorem, která předpokládá, že může být zřizováno zástavní právo, nedalo vyjádření, resp. nesouhlas s touto možností.
- Ke zřizování 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 (INTERNATIONAL) je stanoveno, že Kupující je oprávněn po dobu do 31. 12. 2032 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 P08) 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 nesplacení 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 zpeněžování 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, takže se neuplatní 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“).

Musel by však dražit pozemek včetně všech jeho součástí, tedy i se stavbou a s ní souvisejícími neoddělitelnými technologiemi, což by mohlo být násobkem kupní ceny pozemku, které by kraj musel vynaložit na získání pozemku zpět do svého vlastnictví, aby zabezpečil dodržení podmínek dotace (předejít riziku porušení rozpočtové kázně a odvodu za toto porušení).

Pokud by INTERNATIONAL nesplácel úvěr a v dražbě by zvítězil účastník mimo definované CZ NACE (příčemž banka bude prodávat nevyšší nabídku 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 INTERNATIONAL nesplácel úvěr a v dražbě by zvítězil účastník mimo definované CZ NACE. 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 INTERNATIONAL (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.
- INTERNATIONAL 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 nesplácení 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 INTERNATIONALu vydán souhlas se zástavou pozemku p. č. 2760/154 v k. ú. a obci Holešov ve prospěch úvěrující banky.