

Podrobná důvodová zpráva

Dne 28.02.2022 byla mezi Zlínským krajem, se sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín, IČO 70891320 jako prodávajícím a JUDr. Rudolfem Danielem, se sídlem Fabiánka II 233, Kudlov, 760 01 Zlín, IČO 48473049 jako kupujícím, uzavřena Kupní smlouva č. O/0005/2022/INV (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem je převod pozemku p. č. 2760/149, ostatní plocha, o výměře 5 267 m², nacházející se v k. ú. a obci Holešov (dále jen „Pozemek“). Smlouva (P02) byla uzavřena se souhlasem Ministerstva průmyslu a obchodu (správcem programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury), č.j. MPO 620068/2021/71100 ze dne 15.12.2021. Kupující měl na Pozemku realizovat stavbu „Areál pro kanceláře, skladování a expedici mezinárodní“.

Kupující nabyl pozemek v souladu se Smlouvou dne 21.06.2023. Kupní cena byla znaleckým oceněním stanovena ve výši 2.912.850 Kč bez DPH. Smlouva obsahuje podstatné povinnosti, které musí kupující dodržovat a splnit. Patří mezi ně zejména dodržení časového rámce realizace investičního záměru, udržitelnost záměru, minimální počet zaměstnaných osob.

Dle Smlouvy, článku 8 „Odstoupení od smlouvy“, odstavce 8.1 a pododstavce 8.1.1, je Prodávající (Zlínský kraj) oprávněn odstoupit od Smlouvy „v případě, že Kupující nezahájí výstavbu Stavby do dvou let od nabytí vlastnického práva k Pozemku“, tj. do 21.6.2025 a dle pododstavce 8.1.2. je Prodávající oprávněn odstoupit od Smlouvy „v případě, že z okolností vyplývá, že Kupující není objektivně schopen uskutečnit Investiční záměr“ podle Smlouvy „do 3 let od nabytí vlastnického práva k Pozemku“, tj. do 21.06.2026.

Kupující dosud výstavbu fyzicky nezahájil, nepožádal o prodloužení termínu pro realizaci záměru, ale již v průběhu roku 2024, tedy v dostatečném časovém předstihu před vznikem práva na uplatnění smluvní pokuty, informoval předsedu představenstva (Ing. Radovana Macháčka) správce průmyslové zóny ZRIA, a.s. (dále také ZRIA) o nemožnosti realizace původního Investičního záměru ve sjednaném rozsahu a lhůtě a také deklaroval záměr řešit vzniklou situaci zajištěním nového investora, který by převzal realizaci Investičního záměru. Tento postup byl ze strany ZRIA akceptován, a to s ohledem na legitimní očekávání, že dojde k efektivnímu naplnění účelu převodu Pozemku. K naplnění uvedeného postupu však nedošlo.

Následně Kupující v průběhu roku 2025 v rámci jednání k věci předložil ZRIA návrh na uzavření Dohody o zpětném převodu vlastnictví pozemku, z daňových důvodů k uplatnění nákladů projektové dokumentace k Pozemku. ZRIA v součinnosti s dotčenými odbory návrh posoudila a informovala investora, že situaci upravuje Smlouva a stejně jako dříve v obdobném případě je třeba postupovat podle Smlouvy, čl. 8, tj. odstoupením. Dále byl investor informován, že Zlínský kraj musí vzít v úvahu také podmínky zákona o dani z přidané hodnoty, kdy dle § 42 je Zlínský kraj povinen vystavit opravný daňový doklad, pokud ode dne uskutečnění zdanitelného plnění nastane skutečnost vedoucí ke změně základu daně a v případě navrhované dohody by se Zlínský kraj mohl vystavit možnému postihu ze strany správce daně.

Následně ZRIA zahájila přípravu pro odstoupení od Smlouvy, souběžně však investor znovu dne 17.03.2026 předložil návrh Dohody o zpětném převodu vlastnictví Pozemku (příloha P04) a v žádosti, mimo jiné uvedl, že rozhodnutí o dalším postupu, ponechává na Zlínském kraji.

Vzhledem k výše uvedenému Prodávajícím je navrhováno uplatnění práva Zlínského kraje odstoupit od Smlouvy dle čl. 8 odstavce 8.1.1 a 8.1.2 a oznámit odstoupení od Smlouvy Kupujícímu (P03).

Odstoupením od smlouvy se závazek ruší, zaniká právní titul, na jehož základě Kupující nabyl vlastnické právo k Pozemku a obnovuje se předchozí stav. Následují administrativní a právní kroky, které vedou k převodu vlastnictví předmětného Pozemku zpět na Zlínský kraj a vrácení zaplacené kupní ceny Kupujícímu, JUDr. Rudolfu Danielovi, v souladu s čl. 8.5 a 8.6 Smlouvy. Kupujícímu nevznikly náklady na připojení k distribuční soustavě nebo se zajištěním požadovaného příkonu, proto bude kupní cena vrácena v plné výši.

O Pozemek již projevil zájem jiný budoucí investor, regionální společnost, která uskutečňuje potravinářskou výrobu v rámci podporovaných CZ NACE 10-33, který je v kontaktu s Kupujícím pro případný budoucí odkup projektové dokumentace k Pozemku.

V případě schválení odstoupení a po převedení Pozemku zpět na Zlínský kraj bude vyhlášen nový záměr prodeje Pozemku.