

Podrobná důvodová zpráva:

Ad schaluje 1)

Dne 30. 09. 2024 byla mezi Zlínským krajem a společností OXALIS Real Estate s.r.o., se sídlem Slušovice, K Teplinám 663, PSČ 76315, IČO: 25513362 (dále také „Kupující“) uzavřena Kupní smlouva s odkládací podmínkou č. O/0285/2024/STR (dále „Smlouva“) (P03) na koupi pozemků p. č. 2760/155, ostatní plocha o výměře 8 851 m² a p. č. 2760/156, ostatní plocha o výměře 9 999 m², vše v k. ú. Holešov, obci Holešov (dále jen „Pozemky“), oddělených z pozemku p. č. 2760/40, ostatní plocha o výměře 51 630 m², dle geometrického plánu č. 2670-174/2021 ze dne 28. 06. 2021. V souladu se Smlouvou byla uhrazena první část kupní ceny ve výši 5 % kupní ceny, tedy 952 500,- Kč bez DPH.

Předmětné Pozemky jsou aktuálně ve vlastnictví Zlínského kraje, splnění odkládacích podmínek Smlouvy (pravomocné povolení záměru a doplacení kupní ceny) prozatím nenastalo. Lhůta pro vydání povolení záměru a splnění první části odkládací podmínky k nabytí Pozemků dle Smlouvy mělo nastat do dne 30. 03. 2026, tj. do 18 od měsíců od uzavření Smlouvy (Pozn.: aktuálně je v kupních smlouvách příchozích investorů uplatňována lhůta 24 měsíců). Kupující má připraven projekt pro povolení záměru, který byl odsouhlasen Zlínským krajem v rozsahu schváleného investičního záměru a zároveň byla kupujícím podána na příslušném stavebním úřadu žádost o vydání stavebního povolení.

V rámci přípravy financování investičního záměru Kupující řešil možnosti financování svého projektu z dotačních a úvěrových zdrojů a v souvislosti s tím dne 08. 01. 2026 Kupující spolu s budoucím investorem OXALIS spol. s r.o., se sídlem Slušovice, K Teplinám 663, PSČ 76315, IČO: 49435281 (obě společnosti náleží do stejného holdingu, kdy vlastníkem obou společností je společnost OXALIS Holding a.s.), požádal Zlínský kraj o změnu Investičního záměru v SPZ Holešov (P04), jejíž obsahem je:

- Změna kupujícího výše uvedených Pozemků v SPZ Holešov z důvodu výhodnějšího přístupu k úvěrovým a dotačním zdrojům.
Namísto společnosti OXALIS Real Estate s.r.o. chce záměr v průmyslové zóně uskutečnit společnost OXALIS, spol. s r.o., a to z důvodu, že uvedená společnost má dlouhodobou podnikatelskou historii, uskutečňuje širokou škálu činností včetně výroby, importu a exportu, je nositelem značky KLASA, certifikátů ISO a HACCP a zároveň je nejsilnější společností v rámci skupiny OXALIS. V souvislosti s tím tato společnost může dosáhnout i na výhodnější úvěrování. Společnost zároveň (dle jejího sdělení, nebylo ověřováno) splňuje kritéria k dotačnímu titulu vhodného pro uskutečnění záměru v SPZ Holešov.
- Částečná úprava investičního záměru, co do obsahu a rozsahu.
Celková plocha pozemků pro investiční záměr je 1,885 ha. Základní část investičního záměru na této ploše je sociální podnik s manufakturní výrobou čokoládových pralinek a dalších produktů a výrobně logistické centrum aromatizovaných čajů a káv zůstane zachován (původní 1. etapa výstavby). Nově je navrhováno namísto výstavby výrobně logistických prostor (původní 2. etapa výstavby) vybudovat zážitkové centrum, zážitkovou cestu, firemní prodejnu a na venkovní ploše zážitkově relaxační zónu pod názvem „Cesta čaje“ a „Cesta kávy“. Podrobněji viz žádost (P04) a příloha žádosti – investiční záměr pro OXALIS, spol. s r.o. (P07).
Souběžně s tím společnost OXALIS, spol. s r.o., deklaruje, že počet pracovníků zůstane zachován v rozsahu původního záměru a Smlouvy, tj. 40 pracovníků (tj. 21 pracovníků na 1 ha).

V návaznosti na výše uvedené a žádost investora (P04) je orgánům Zlínského kraje předkládána k projednání a schválení Dohoda o ukončení kupní smlouvy s odkládací podmínkou č. O/0285/2024/STR (P02) (dále také „Dohoda“), která by byla uzavřena se společností OXALIS Real Estate s.r.o i OXALIS, spol. s r.o.

Dohoda upravuje podmínky pro ukončení uvedené stávající Smlouvy a předpoklady uzavření nové kupní smlouvy se společností OXALIS, spol. s r.o.:

- Dohoda o ukončení stávající Smlouvy je podmíněna uzavřením nové kupní smlouvy se společností OXALIS, spol. s r.o. v termínu do 30. 09. 2026. To však pouze za předpokladu, že bude Zastupitelstvem Zlínského kraje schválena nová kupní smlouva se společností OXALIS, spol. s r.o. a bude vydáno souhlasné stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu k uzavření této smlouvy, a to z důvodu ochrany práv Zlínského kraje ze stávající Smlouvy,
- Dohoda o ukončení Smlouvy zavazuje původního Kupujícího zajistit uzavření nové kupní smlouvy se společností OXALIS, spol. s r.o. V případě neuzavření nové kupní smlouvy je stanoveno, že původní Smlouva zůstane platná a lhůta pro splnění odkládací podmínky stanovené ve Smlouvě by se nově stanovila do 31. 12. 2026.
- V Dohodě je také upraveno, že záloha uhrazená Kupujícím dle původní Smlouvy bude v případě ukončení Smlouvy vrácena Kupujícímu, a to ve výši, způsobem a za podmínek stanovených ve Smlouvě pro případ odstoupení od Smlouvy. Kupující uhradil zálohu ve výši 952.500 Kč. ZRIA, v případě ukončení původní kupní smlouvy, posoudí (sdělí), zda vznikly nebo nevznikly náklady na připojení k distribuční soustavě nebo se zajištěním požadovaného příkonu a pokud ano, provede ZRIA vyčíslení výše nákladů (v souladu s čl. 2.3. kupní smlouvy). Takto vyčíslenou částku je Zlínský kraj jako Prodávající oprávněn si ponechat (započíst proti záloze) dle ustanovení čl. 3.6. kupní smlouvy („vrátit Kupujícímu zálohu či její odpovídající část, nebyla-li však započtena na nároky Prodávajícího na úhradu oprávněných nákladů ...“). Záloha, která bude vrácena Kupujícímu, pak tedy bude případně krácena o částku rovnající se výši nákladů na připojení, pokud náklady Zlínskému kraji vznikly.

Ad schvaluje 2)

S ohledem na výše uvedenou žádost společností OXALIS Real Estate s.r.o. (dále jen „původní kupující“) a OXALIS, spol. s r.o. (dále jen „nový kupující“) ze dne 08. 01. 2026 (P04) je orgánům Zlínského kraje nyní předkládána k projednání a schválení **Kupní smlouva s odkládací podmínkou** (P05) (dále také „Nová kupní smlouva“) **s novým kupujícím na prodej Pozemků**. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 3 Nové kupní smlouvy (P08).

Nový kupující bude v SPZ Holešov provozovat výrobně expediční centrum a venkovní zážitkovou relaxační zónu. Blíže popsáno v Investičním záměru, který tvoří nedílnou součást Nové kupní smlouvy jako příloha č. 2 Nové kupní smlouvy (P07).

Základní část Investičního záměru je **sociální podnik s manufakturní výrobou** čokoládových pralinek a dalších produktů a výrobně logistické centrum aromatizovaných čajů a káv zůstane zachován (původní 1. etapa výstavby). Nově je navrhováno namísto výstavby výrobně logistických prostor (původní 2. etapa výstavby) vybudovat zážitkové centrum, zážitkovou cestu, firemní prodejnu a na venkovní ploše zážitkově relaxační zónu pod názvem „Cesta čaje“ a „Cesta kávy“. Rozsah zážitkové trasy nepřesahuje marginální podíl na celkové ploše Pozemků a představuje tak pouze vedlejší a plošně nevýznamnou část celkového využití Pozemků a nemění jejich účel ani charakter Investičního záměru. Podrobněji viz žádost (P04) a příloha žádosti –investiční záměr pro OXALIS, spol. s r.o. (P07). Situační umístění záměru Kupujícího v SPZ Holešov je graficky znázorněno v příloze P12.

Záměr převodu Pozemků byl schválen usnesením Rady Zlínského kraje č. 0155/R03/26 dne 9.2.2026 a byl řádně zveřejněn na úřední desce ode dne 10.2.2026, sejmuto z úřední desky dne 12.3.2026.

K Pozemkům je poskytován rezervovaný příkon elektrické energie ve 250kW, kterým Zlínský kraj disponuje na základě Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010 uzavřené se společností EG.D, s.r.o. (dále také jen „Smlouva o připojení“). Hodnota příkonu ve výši 200 000,- Kč, je zahrnuta v Kupní ceně Pozemků. Souhlasem s poskytnutím uvedeného příkonu nebude překročena

předplacená výše rezervovaného příkonu dle Smlouvy o připojení. S ohledem na původní Smlouvu, na základě které původní Kupující uzavřel se společností EG.D, s.r.o. smlouvu o připojení, bude uzavřena trojstranná dohoda mezi původním Kupujícím, novým kupujícím a společností EG.D, s.r.o. o převodu smlouvy, respektive práv, o připojení na nového kupujícího.

Kupní cena Pozemků ve výši **19 050 000,- Kč bez DPH** (1000,- Kč/m² + 200 000,- Kč), byla stanovena jako cena obvyklá na základě znaleckého posudku č. 7213/23/2026 ze dne 31. 03. 2026, zpracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí (P13).

Kupní smlouva obsahuje v článku 10 odkládací podmínky – odloženou účinnost převodu vlastnického práva, a to až po úplném zaplacení kupní ceny a předložení pravomocného povolení záměru pro stavby podle Investičního záměru. Lhůta pro předložení pravomocného povolení záměru je navržena v délce 6 měsíců, aby nedošlo ke zvýhodnění oproti jiným investorům.

Nová kupní smlouva obsahuje také podstatné povinnosti, které bude muset kupující dodržovat. Tyto povinnosti jsou analogické povinnostem stanoveným v jiných kupních smlouvách o převodu nemovitých věcí v SPZ Holešov. Mezi tyto povinnosti patří zejména výše uvedený časový rámec pro vydání pravomocného povolení záměru pro stavby podle Investičního záměru (6 měsíců od uzavření Nové kupní smlouvy) a povinnost dokončení těchto staveb do 3 let od nabytí vlastnického práva k Pozemkům.

Dále jsou v Nové kupní smlouvě stanoveny podmínky udržitelnosti Investičního záměru alespoň po dobu do 10 let od dokončení staveb podle Investičního záměru, min. do dne 31. 12. 2040 a minimální **počet 40 zaměstnaných osob** do 2 let od dokončení staveb podle Investičního záměru.

V článku 5 Nové kupní smlouvy jsou stanoveny podmínky zániku předkupního práva, a to tak, že předkupní právo zanikne ke dni 31. 12. 2040, avšak pouze za podmínky, že do uvedeného dne bude uskutečněn Investiční záměr. Nebude-li uskutečněn Investiční záměr do dne 31. 12. 2040, předkupní právo trvá dále a zanikne uskutečněním Investičního záměru.

V článku 8 Kupní smlouvy jsou dále, stejně jako v ostatních kupních smlouvách, definovány podmínky pro případné odstoupení od Kupní smlouvy.

Nově je ve smlouvě zpracováno nebo přidáno:

- Doplněn je bod 6.16, **zákaz zatížení Pozemků jako věcné právo zapisované do katastru nemovitostí**, které má představovat lepší ochranu Prodávajícího pro případ zatížení Pozemků právy třetích osob.
- Doplněno je, že **předkupní právo (čl.5.1.) a zákaz zatížení (6.8.) vyvolávají účinky mezi smluvními stranami již okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv, přičemž vůči třetím osobám nabývají účinků vkladem do katastru nemovitostí.**
- Dále v čl. 5.2. je, s ohledem na legislativní podmínky (stavba srůstá s pozemkem) a možnost financování investičních záměrů komerčním úvěrem, upraveno ustanovení o předkupním právu tak, že v případě jeho uplatnění budou nabízeny Pozemky a Stavby vyjma jejich příslušenství za cenu obvyklou, nikoliv za původní kupní cenu (u pozemku). Současně bylo vypuštěno ustanovení ukládající povinnost uvést Pozemky do původního stavu, respektive odstranit dokončenou stavbu na pozemku.
- Doplněno je v ustanovení 8.8., že nový kupující, v případě odstoupení od smlouvy je povinen nejpozději ke dni předání Pozemků zajistit výmaz zástavních práv a jiných zatížení vázoucích na Pozemcích.

Výše uvedené úpravy vycházejí z posledních jednání smluvních stran a zohledňují praktické požadavky financujících institucí tak, aby smlouvy mohly být plynule uzavírány a současně byla zachována a zlepšena ochrana Zlínského kraje, a to i v návaznosti na Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí

dotací na projekt SPZ Holešov. Změny byly navrženy společností ZRIA, a.s. ve spolupráci s advokátní kancelář JUDr. Bc. Michala Březovjána.

Dále, v souvislosti s očekávaným financováním záměru(ů) investora (investorů) komerčním úvěrem, po uzavření kupní smlouvy a podání žádosti o souhlas se zatížením pozemků investorem ve prospěch úvěrující banky, bude postupováno následovně:

- Nejdříve bude posouzena smlouva investora s bankou o úvěru a zástavním právu, a to zejména z hlediska rozsahu zastavovaných pozemků a účelu úvěru (pro zajištění realizace investičního záměru v SPZ Holešov, vyjma úhrady pozemku).
- Následně, bude řešen dodatek kupní smlouvy, kterým bude zajištěno trvání předkupního práva, tak že předkupní právo zanikne ke dni 31.12.2040 v případě, že bude dokončen investiční záměr a **bude řádně splacen úvěr.**
- Poté bude dán souhlas Zlínského kraje se zatížením pozemku financující bankou.

Souběžně, k předcházení případných rizik, bude nově (správcovskou společností ZRIA, a.s.) průběžně prověřováno finanční zdraví investora(ů) v SPZ Holešov.

V návaznosti na výše bylo RZK schváleno poskytnutí rezervovaného příkonu společnosti OXALIS, spol. s r.o. formou souhlasu s převodem práva rezervovaného příhonu ze společnosti OXALIS Real Estate s.r.o. Souhlas bude pro zajištění trojstranné dohody mezi EG.D, OXALIS Real Estate s.r.o. a OXALIS, spol. s r.o. poskytnut po uzavření nové kupní smlouvy se společností OXALIS, spol. s r.o. (P15)

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Zlínského kraje předkládána na vědomí žádost o souhlas s uzavřením Nové kupní smlouvy adresované Ministerstvu průmyslu a obchodu (správci Programu na Podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury) dle Závazných podmínek Rozhodnutí o poskytnutí návratné finanční výpomoci na akce v SPZ Holešov (P14).