

## Podrobná důvodová zpráva

### Ad schvaluje)

Zlínský kraj je vlastníkem pozemku ve Strategické průmyslové zóně Holešov (dále jen „SPZ Holešov“), p. č. 2760/111, druh pozemku ostatní plocha o výměře 52 606 m<sup>2</sup> v k. ú. Holešov, obci Holešov, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, na LV č. 1590.

Geometrickým plánem č. 2899-159/2023 (P02a) pro obec a k. ú. Holešov ze dne 27. 06. 2023 vyhotoveným společností GEODEZIE KROMĚŘÍŽ, spol. s r. o., který je opatřen souhlasem příslušného katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště s očíslováním parcel, byl z výše uvedeného pozemku oddělen pozemek **p. č. 2760/192**. Pozemek nově označený jako p. č. **2760/192** má výměru 10 997 m<sup>2</sup>, je účelově zařazen jako ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „**Pozemek**“).

Dne 05. 12. 2025 požádala **společnost KUTNAK AUTOMOTIVE, s.r.o., se sídlem Průmyslová 518, 763 17 Lukov, IČO 26953650 (dále také „Kupující“ nebo „Společnost“)**, předložením Investičního záměru o odkup Pozemku za účelem výstavby areálu Společnosti, provozovny vývoje, výroby a souvisejícího skladování (P02b).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládána k projednání a schválení **Kupní smlouva s odkládací podmínkou (P02)** (dále také jen „Kupní smlouva“) **se Společností na prodej Pozemku**. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 3 Kupní smlouvy (P02c).

Kupující bude v SPZ Holešov provozovat výrobní, vývojové a související skladové prostory se zaměřením na výrobu elektrických dílů pro nákladní vozidla, návěsy, autobusy a zemědělskou techniku (CZ-NACE 273, 2732, 4672). CZ NACE 46.72 (navazující velkoobchod v rozsahu 15 % činností) není dle Závazných podmínek o poskytnutí NFV podporováno, je žádáno o souhlas (udělení výjimky) MPO.

Blíže popsáno v Investičním záměru, který tvoří nedílnou součást Kupní smlouvy jako příloha č. 2 (P02b).

Záměr prodeje Pozemků byl schválen usnesením Rady Zlínského kraje č. 0675/R21/25 dne 18.08.2025 a byl řádně zveřejněn na úřední desce ode dne 26. 08. 2025, sejmuto z úřední desky dne 26. 09. 2025.

Situační umístění záměru Kupujícího v SPZ Holešov je graficky znázorněno v příloze P03.

K Pozemku je poskytován rezervovaný příkon elektrické energie odpovídající hlavnímu jističi o velikosti 2x 63 A (příloha P04), kterým Zlínský kraj disponuje na základě Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010 uzavřené se společností EG.D, s.r.o. Hodnota příkonu ve výši 31 500 Kč, je zahrnuta v Kupní ceně Pozemku. Souhlasem s poskytnutím uvedeného příkonu nebude překročena předplacená výše rezervovaného příkonu dle Smlouvy o připojení.

**Kupní cena** Pozemku ve výši **11 028 500,- Kč bez DPH** byla stanovena jako cena obvyklá na základě znaleckého posudku č. 7212/22/2026 ze dne 31.3.2026 zpracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí (P05).

Kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu ve dvou splátkách, první část ve výši 5 % z celkové kupní ceny (záloha) bude splatná do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti Kupní smlouvy, druhá část ve výši 95 % kupní

ceny (doplatek kupní ceny) bude kupujícím uhrazena na základě zálohové faktury po předložení pravomocného povolení záměru pro stavbu, která je předmětem I. etapy podle Investičního záměru.

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 stavbu, která je předmětem I. etapy podle Investičního záměru. Lhůta pro předložení pravomocného povolení záměru je navržena obdobně jak v jiných smlouvách v SPZ Holešov v délce 24 měsíců vzhledem k delším povolovacím lhůtám dotčených orgánů ve správním řízení.

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 stavbu, která je předmětem I. etapy podle Investičního záměru (24 měsíců od uzavření Kupní smlouvy) a povinnost dokončení této stavby do 3 let od nabytí vlastnického práva k Pozemku. Dále je stanovena povinnost předložit pravomocné povolení záměru umožňující zřízení stavby zahrnuté ve II. etapě podle Investičního záměru nejpozději do dne 31. 12. 2033 a dokončit tuto stavbu a získat kolaudační souhlas k této stavbě nejpozději do 31. 12. 2035.

Dále jsou v Kupní smlouvě stanoveny podmínky udržitelnosti Investičního záměru alespoň do doby 31.12.2040 a minimální počet 25 zaměstnaných osob do 2 let od dokončení stavby zahrnuté v I. i v II. etapě podle Investičního záměru.

V článku 5 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 definovány podmínky pro případné odstoupení od Kupní smlouvy.

**Nově je ve smlouvě zapracováno 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 váznoucích 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 právem, 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 uvedené je orgánům Zlínského kraje předkládána na vědomí žádost o souhlas s uzavřením 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 (P06).

V příloze P04 je Radě ZK předkládán souhlas s poskytnutím rezervovaného příkonu k pozemku, jak je uvedeno výše, v rozsahu 63 A a hodnotě 31.500,- Kč. Poskytnutím uvedeného příkonu nebude překročena předplacená výše rezervovaného příkonu dle Smlouvy o připojení distribuční soustavy č. 700008372000010 uzavřené se společností EG.D, s.r.o