

Podrobná důvodová zpráva

Ad schvaluje)

Dodatek č. 2 Kupní smlouvy se společností MARO Engineering s.r.o.

Dne 11.10.2021 byla mezi Zlínským krajem a společností MARO Engineering s.r.o., se sídlem Zlínská 241, 763 16 Fryšták, IČO 02406161 (dále také „investor“, „společnost“ nebo „MARO“) uzavřena Kupní smlouva č. O/0225/2021/INV (dále jen „smlouva“) (příloha P04) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.03.2025 (příloha P03) na prodej pozemku v SPZ Holešov, p. č. 2760/157, ostatní plocha o výměře 3 016 m² v k. ú. a obci Holešov (dále „pozemek“).

Záměr společnosti v SPZ Holešov (dále také zóna) spočívá ve vybudování areálu na výrobu, vývoj a skladování vyfukovacích forem, jednoúčelových strojů a nového sídla společnosti, jak je popsáno v Investičním záměru, který je přílohou a nedílnou součástí smlouvy.

Dne 03.01.2023, po splnění odkládacích podmínek smlouvy (zisku stavebního povolení a úhradě kupní ceny) byl výše uvedený pozemek v souladu se smlouvou převeden do vlastnictví MARO. Stavební povolení společnost získala dne 29. 11. 2022.

Dodatkem č. 1 byla investorovi prodloužena lhůta pro zahájení stavby z 03. 01. 2025 do 31. 01.2026 a lhůta pro dokončení Stavby a uvedení záměru do provozu z 03. 01. 2026 do 30. 06. 2027, a to v souvislosti s úpravami projektu z důvodu vylepšení efektivity nákladů na výstavbu a provoz. Souběžně byla prodloužena lhůta udržitelnosti záměru v SPZ Holešov do 31.12.2040.

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).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předložen ke schválení Dodatek č. 2 smlouvy (příloha P02), kterým dochází v souvislosti s žádostí o souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch bank úvěrujících výstavbu investora na pozemku k:

- Doplnění podmínek doby trvání předkupního práva Zlínského kraje k pozemku v čl. 5, odst. 5.6. tak, že:

„Předkupní právo zanikne ke dni 31. 12. 2040, avšak pouze za podmínek, že do uvedeného dne bude:

- „řádně splacen úvěr dle Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo SU/0001/NCINV/01/02406161, která byla uzavřena mezi Kupujícím a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO: 49240901 (dále jen „úvěr“),
- řádně splacen úvěr dle Smlouvy o zvýhodněném úvěru v Programu Expanze úvěry OPTAK číslo 2026-2007-KS, která byla uzavřena mezi Kupujícím a Národní rozvojová banka, a.s., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 44848943 (dále jen „úvěr 1“),
- uskutečněn Investiční záměr,

příčemž rozhodující je pozdější z těchto tří událostí.“

- Upřesnění postupu ocenění při případném záměru pozemek převést na třetí osobu v čl. 5, odst. 5.2 tak, že:

„Kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoli svého záměru Pozemek nebo jeho část převést na třetí osobu, a to úplatně nebo bezúplatně, nabídne Pozemek vyjma jeho příslušenství, nebo část Pozemku vyjma příslušenství, nejprve Prodávajícímu ke koupi, a to za kupní cenu obvyklou stanovenou ke dni uplatnění předkupního práva na základě znaleckého posudku (v případě nabídky části Pozemku za poměrnou část takto stanovené kupní ceny), nebude-li mezi stranami dohodnuto

jinak. Tato kupní cena bude zahrnovat hodnotu Pozemku i veškerých na něm případně vybudovaných staveb a jejich součástí, s výjimkou jejich příslušenství, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.“

- Doplnění nového odstavce 6.16 v čl. 6, kterým se stanovuje zákaz zatížení pozemku jako právo věcné ve prospěch prodávajícího (Zlínského kraje), přičemž investor není oprávněn zatížit pozemek zástavním ani jiným obdobným právem třetí osoby, a to až do dne udělení předchozího písemného souhlasu prodávajícího s výjimkou věcných břemen zřizovaných v souvislosti s realizací záměru za účelem zřízení, provozu, údržby nebo přístupu k technické infrastruktuře, inženýrským sítím, přípojkám a komunikacím.
- Upřesnění čl. 8 v odst. 8.8 pro předání pozemku v případě, že prodávající odstoupí od smlouvy o povinnost kupujícího zajistit na vlastní náklady výmaz zástavních práv a jiných zatížení váznoucích na pozemku.

Ad uděluje)

Udělení souhlasu se zřízením zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele

V návaznosti na výše uvedené je Orgánům Zlínského kraje předložen k projednání souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch úvěrujících bank (P10 a P11), o který požádal investor v SPZ Holešov společnost MARO v souvislosti se zajištěním financování připravované výstavby na pozemku.

Dne 18. 05. 2026 podal investor žádost (P05) o souhlas Zlínského kraje se zřízením zástavního práva podle čl. 6.8. smlouvy k pozemku v průmyslové zóně, který má společnost ve svém vlastnictví, p. č. 2760/157, druh pozemku ostatní plocha o výměře 3 016 m², v k. ú. a obci Holešov, ve prospěch níže uvedených bank:

- Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO: 49240901 Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350 (dále také RF)
a
- Národní rozvojová banka, a.s., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 44848943 (dále také NRB)

Dle smlouvy je investor oprávněn zatížit daný pozemek právem třetí osoby po předchozím písemném souhlasu Zlínského kraje. Pro případ jednání investora bez souhlasu Zlínského kraje, je v čl. 7 smlouvy definována smluvní pokuta 5 % z kupní ceny 1 658 tis. Kč , tj. 83 tis. Kč.

Zřizované zástavní právo k pozemku p.č. 2760/157:

- RB - Smlouva o zřízení zástavního práva č. ZN/0001/NCINV/01/02406161(návrh) - (příloha P06), souvisí se zajištěním úvěru dle Smlouvy o investičním úvěru č. reg. číslo SU/0001/NCINV/01/02406161 ze dne 23. 06. 2026 (příloha P07) na výlučné financování výstavby průmyslové haly Klienta (společnosti MARO) na pozemku par. č. 2760/157. Maximální výše čerpání úvěru je 8 mil. Kč, úroková sazba 1,45 % + sazba PRIBOR.
- NRN – Smlouva o zřízení zástavního práva číslo 2026–2007-N1 (návrh) – (příloha P08), souvisí se zajištěním Smlouvy o zvýhodněném úvěru v Programu Expanze úvěry OPTAK č. 2026-2007-KS (příloha P09) na Projekt - novostavbu výrobní haly MARO Engineering s.r.o., která bude součástí pozemku parc. č. 2760/157. Maximální výše zvýhodněného úvěru je 10 mil. Kč, jedná se o úvěr bezúročný.

Grafické znázornění pozemku zástavy p. č. 2760/157 a realizované stavby je v příloze P16.

Zlínský kraj není účastníkem výše uvedených Smluv o úvěru, tj. v případě nesplácení úvěru ze strany MARO, není ručitelem.

MARO je podle veřejně dostupných a předložených účetních výkazů (P12) zdravou společností. V posledních letech dosahuje stabilních tržeb kolem 9 mil. Kč ročně. V roce 2025 vykázal investor tržby ve výši 10,1 mil. Kč. MARO dlouhodobě hospodaří s mírným ziskem, který se promítá v postupném posilování kapitálové struktury. K 31. 12. 2025 činil vlastní kapitál 3,52 mil. Kč, podíl na celkových aktivech byl 30 %. Vlastní kapitál se v posledních letech zvyšuje, celková zadluženost klesá.

Dle ekonomických údajů společnost vytváří stabilní majetkové a finanční zázemí při posilování vlastních zdrojů a zachování dlouhodobé finanční stability. Rozsah výstavby nového zázemí společnosti v SPZ Holešov, která bude podpořena výhodnými úvěrovými zdroji, nenaznačuje případnou neschopnost splácení úvěru.

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 příchodících 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, je stanoveno, že Kupující je oprávněn po dobu do 31. 12. 2040 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 banky v zástavních smlouvách při případném zpeněžení zástavy (pozemku) negarantují 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.
- 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.

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 investor (MARO) nesplácel úvěr a v dražbě by zvítězil účastník mimo definované CZ NACE (příčemž banka bude prodávat nevyšší nabídky 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 MARO 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 MARO (jak je uvedeno výše) vzhledem k úrokové sazbě, respektive nízké pevné přírážce banky, výši investice a vykazovaným ekonomickým výsledkům lze usuzovat na schopnost splacení úvěru a budoucí progres společnosti.
- V případě neudělení souhlasu se zástavou pozemku ve prospěch úvěrující banky může být investor vystaven problémům, které mohou vést ke škodám a nerealizaci investičního záměru, což mimo jiné 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 dřívějších tisků v souvislosti se zástavami úvěrujících bank 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 společnosti MARO dán souhlas se zřízením zástavního práva na pozemku p. č. 2760/157 v k. ú. a obci Holešov ve prospěch Raiffeisenbank a.s. (příloha P10) a Národní rozvojové banky, a.s. (příloha P11) v souvislosti s financováním výstavby MARA na pozemku.