

Podrobná důvodová zpráva

Orgánům Zlínského kraje je předkládán k projednání **Kupní smlouva s odkládací podmínkou (P02)** (dále také jen „Kupní smlouva“) se společností **Apetite mix s.r.o., se sídlem Horní Újezd 147, 753 53 Horní Újezd, IČO 01784951** (dále také „Kupující“ nebo „Společnost“).

Zlínský kraj je vlastníkem pozemku umístěného ve Strategické průmyslové zóně Holešov (dále jen „SPZ Holešov“) p. č. 2760/149, druh ostatní plocha o výměře 5 267 m² v k.ú. Holešov, obci Holešov, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, na LV č. 1590 (dále jen „**Pozemek**“).

Dne 19.06.2026 požádala Společnost předložením Investičního záměru (P02b), o odkup Pozemku v SPZ Holešov za účelem výstavby areálu o dvou etapách – haly pro výrobu a související skladování, kde bude přesunuta celá společnost, tzn. sídlo firmy, provozovna vývoje, celá výroba i skladovací prostory z Horního Újezdu do nových prostor SPZ Holešov.

Společnost žádá o odkup Pozemku po předchozím investorovi JUDr. Rudolfovi Danielovi, bytem Fabiánka II 233, Kudlov, 760 01 Zlín, IČO 48473049, kdy usnesením Zastupitelstva Zlínského kraje č. 0258/Z09/26 ze dne 04.05.2026 bylo schváleno odstoupení od kupní smlouvy. Pozemek je nyní zpět ve vlastnictví Zlínského kraje (P02a).

Orgánům Zlínského kraje je nyní předkládán k projednání a schválení návrh Kupní smlouvy (P02) se Společností na prodej Pozemku. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 Kupní smlouvy (P02a).

Kupující bude v SPZ Holešov provozovat výrobní a související skladové prostory se zaměřením na výrobu sypkých směsí pro pekaře, cukráře a potravinářský průmysl (CZ-NACE 10 v rozsahu 90 %). Doplňková činnost maloobchodu s potravinami (CZ NACE 47 v rozsahu 10 %) není dle Závazných podmínek o poskytnutí NfV podporována, je žádáno o souhlas (udělení výjimky) MPO. Blíže je popsáno v Investičním záměru, který tvoří nedílnou součást Kupní smlouvy jako příloha č. 1 (P02b).

Záměr prodeje Pozemku byl schválen usnesením Rady Zlínského kraje č. 0636/R15/26 dne 13. 07. 2026 a byl řádně zveřejněn na úřední desce ode dne 13. 07. 2026, sejmuto z úřední desky dne 13. 08. 2026.

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

K Pozemku je poskytován rezervovaný příkon elektrické energie o velikosti 3 x 32 A (P05), 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 16 000 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 **5 283 000,- Kč bez DPH** byla stanovena jako cena obvyklá na základě znaleckého posudku č. 7253/63/2026 ze dne 27.07.2026 zpracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí (P04).

Kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu ve dvou splátkách, první část ve výši 5 % z celkové kupní ceny (záloha) bude uhrazena na základě zálohové faktury vystavené ve lhůtě 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 povinností 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. 2031 a dokončit tuto stavbu a získat kolaudační rozhodnutí k této stavbě nejpozději do 31. 12. 2032.

Dále jsou v Kupní smlouvě stanoveny podmínky udržitelnosti Investičního záměru alespoň po dobu 10 let od dokončení Staveb, min. do dne 31.12.2040 a minimální počet 10 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 bodu 6.16 Kupní smlouvy je stanoven zákaz zatížení Pozemku jako věcné právo zapisované do katastru nemovitostí, které představuje lepší ochranu Prodávajícího pro případ zatížení Pozemku právy třetích osob.

Předkupní právo i zákaz zatížení vyvolávají účinky mezi smluvními stranami již okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv, přičemž vůči třetím osobám nabývají účinků vkladem do katastru nemovitostí.

V článku 8 Kupní smlouvy jsou dále definovány podmínky pro případné odstoupení od Kupní smlouvy.