

Zpráva dozorčí rady společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. o přezkoumání návrhu Smlouvy o prodeji části podniku se společností Jižní vodárenská, a.s. jako kupujícím

Dozorčí rada společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., se sídlem Tř. T. Bati 383, PSČ 76049, IČ: 49454561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B., vložka 1169 (dále také „VAK Zlín“) přezkoumala dnešního dne

**návrh smlouvy o prodeji části podniku mezi společností Vodovody a kanalizace Zlín, a.s.
jako prodávajícím a společností Jižní vodárenská, a.s. jako kupujícím**

ÚVOD

Dozorčí rada VAKu Zlín přezkoumala dnešního dne návrh Smlouvy o prodeji části podniku mezi VAKem Zlín jako prodávajícím a společností Jižní vodárenská, a.s., se sídlem Václavské náměstí 47/1601, PSČ: 110 00, IČ: 26211122, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B. vložka 6840 („Jižní vodárenská“) jako kupujícím („Smlouva o prodeji“), a to v návaznosti na výsledek výběrového řízení na strategického partnera, s nímž Vyhlašovatel (VAK Zlín) uzavře smlouvu o prodeji části podniku a smlouvu o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury, vyhlášeného dne 8.10.2001 v Hospodářských novinách („Výběrové řízení“). Vítězem výběrového řízení se stala společnost Jižní vodárenská.

SMLOUVA O PRODEJI A PROVOZOVATELSKÁ SMLOUVA

Smlouvou o prodeji má v rámci Výběrového řízení dojít k prodeji části podniku VAKu Zlín tvořenou věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, které patří VAKu Zlín a slouží k provozování vodovodů a kanalizací – tzv. Provozní divize – společnosti Jižní vodárenská. Smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury („Provozovatelská smlouva“) má být Jižní vodárenské pronajata vodovodní a kanalizační síť, která je ve vlastnictví VAKu Zlín. Vybranému strategickému partnerovi má být umožněno tuto vodovodní a kanalizační síť provozovat.

Dozorčí rada VAKu Zlín vypracovala tuto Zprávu dozorčí rady společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. o přezkoumání návrhu Smlouvy o prodeji části podniku se společností Jižní vodárenská, a.s. jako kupujícím („Zpráva o přezkoumání“) s ohledem na skutečnost, že na uzavření Smlouvy o prodeji je vázáno uzavření Provozovatelské smlouvy a opačně.

PRÁVNÍ ASPEKTY SMLOUVY O PRODEJI A PROVOZOVATELSKÉ SMLOUVY

Dozorčí rada přezkoumala znění návrhu Smlouvy o prodeji a srovnala je s podkladovým zněním této smlouvy, které bylo předloženo uchazečům ve Výběrovém řízení a bylo pro VAK Zlín vypracováno renomovanou advokátní kanceláří Altheimer&Gray. V návrhu Smlouvy o prodeji nenašla rozpor s ustanoveními obchodního zákoníku upravujícím zvláštní typ smlouvy – smlouvy o prodeji podniku - jejíž právní základ je upraven v ustanovení § 487 obchodního zákoníku (pro prodej části podniku) ve spojení s ustanovením § 476 obchodního zákoníku.

Jednotlivé prodávané hmotné a nehmotné složky Provozní divize VAKu Zlín – jejich výčet – a přebírané závazky jsou uvedeny v přílohách č. 1 až 6 návrhu Smlouvy o prodeji.

Co se týče kupní ceny, dozorčí rada VAKu Zlín konstatuje, že kupní cena podle návrhu Smlouvy o prodeji činí 80.000.000,- Kč (slovy: osmdesátmilionů korun českých), jejíž správnost ověřil jak znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný pro VAK Zlín VAK Zlín Ing. Radomírem Pikolou, tak i znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný pro Jižní vodárenskou znaleckým ústavem Dolmen servis, s.r.o. Znalec Ing. Radomír Pikola byl jmenován Krajským soudem v Brně na návrh VAKu Zlín a znalec – znalecký ústav Dolmen servis, s.r.o. byl jmenován Městským soudem v Praze na návrh Jižní vodárenské. Kupní cena odpovídá očekávání VAKu Zlín při vyhlašování Výběrového řízení.

Smlouva o prodeji by měla nabýt účinnosti k 1.7.2002.

Dozorčí rada taktéž přezkoumala znění návrhu Provozovatelské smlouvy a srovnala je s podkladovým zněním této smlouvy, které bylo předloženo uchazečům ve Výběrovém řízení a bylo pro VAK Zlín taktéž vypracováno advokátní kanceláří Altheimer&Gray.

Dozorčí rada neshledala rozpory návrhu Provozovatelské smlouvy, ať již se základní úpravou nájemní smlouvy podle občanského zákoníku, tak i s úpravou provozovatelské smlouvy podle nového zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon č. 274/2001 Sb., v platném znění). Návrh Provozovatelské smlouvy obsahuje oproti základním povinnostem podle právních předpisů zvláštní povinnosti Jižní vodárenské k dosažení vysoké kvality provozování vodárenské infrastruktury Jižní vodárenskou, včetně příslušných smluvních sankcí v případě jejich nedodržování ze strany Jižní vodárenské.

Doba smlouvy podle Provozovatelské smlouvy je stanovena od 1.7.2002 do 31.12.2032.

EKONOMICKÉ ASPEKTY SMLOUVY O PRODEJI A PROVOZOVATELSKÉ SMLOUVY

VAK Zlín získá prodejem části podniku a pronájmem infrastrukturního majetku společnosti Jižní vodárenská, která je ovládaná společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. patřící do skupiny Vivendi, silného a odborně zkušeného partnera se silným finančním zázemím a s mnohaletými zkušenostmi na českém vodárenském trhu.

Tato skutečnost přinese VAKu Zlín a zprostředkovaně i občanům zlínskému regionu řadu výhod, jako je např. přístup k nejmodernějším technologiím, případné získávání dotací z fondu ISPA a ostatních veřejných fondů v oblasti životního prostředí.

Přímé ekonomické důsledky z prodeje části podniku a pronájmu infrastrukturního majetku jsou dány:

1) ziskem z prodeje části podniku

Posudkem dvou soudních znalců navržených společností Vodovody a kanalizace Zlín a.s. a Jižní vodárenská a.s. byla hodnota části podniku stanovena na cca 55 mil. Kč. Smluvní prodejní cena 80 mil. Kč. VAK Zlín tak získává výnos z prodeje části podniku 25 mil. Kč.

2) dlouhodobým výnosem z pronájmu vodárenské infrastruktury

Nájemné bude placeno nad rámec odpisů z infrastrukturního majetku (běžně užívaná výše nájmu) o 10% „bonus“ (min 7,5 mil. Kč ročně). Celková výše „bonusu“ tak během období dosáhne cca 225 mil. Kč. Dále společnost obdrží prostředky na pokrytí úrokových nákladů (do roku 2011 cca 65 mil. Kč) z úvěru poskytnutého Živnostenskou bankou a.s. na nákup ČOV v Malenovicích. Ty by musel jinak hradit VAK Zlín ze svých příjmů a snižoval by si tak objem prostředků potřebných na investice do infrastruktury, které by pak musely být hrazeny z prostředků akcionářů. Výnos z pronájmu vodárenské struktury se tak příznivě promítne i do rozpočtů akcionářů VAKu Zlín.

<u>Přínos společnosti VAK Zlín „bonus“ 10% z odpisů</u>	<u>225 mil. Kč</u>
<u>úhrada úrokových nákladů</u>	<u>65 mil. Kč</u>

3) zvýšením prostředků na investice do vodárenské infrastruktury mimo zdroje VAKu Zlín

Jižní vodárenská se zavázala investovat do intenzifikace a úpravy čistíren odpadních vod částku 50 mil. Kč ze zdrojů společnosti v průběhu pěti let od roku 2003. Tyto investice by jinak VAK Zlín musel získat buď z cizích zdrojů (bankovní úvěry) nebo ze zdrojů svých akcionářů, takže i tento přínos se zprostředkovaně promítá i do rozpočtů akcionářů VAKu Zlín.

<u>Přínos společnosti VAK Zlín investice ze zdrojů Jižní vodárenské</u>	<u>50 mil. Kč</u>
---	-------------------

4) zabezpečením nadstandardních úvěrových podmínek pro VAK Zlín

Jižní vodárenská se zavázala zabezpečit úvěrové zdroje pro VAK Zlín s úrokovou sazbou PRIBOR -1 až do výše 300 mil. Kč, a to úvěrové zdroje na projekty v rámci projektů ISPA či jiných obdobných projektů spolufinancovaných ze strukturálních fondů EU v průběhu trvání Provozovatelské smlouvy. Díky této exkluzivní úrokové sazbě se sníží náklady na investice až do výše 30 mil. Kč.

<u>Přínos společnosti VAK Zlín zajištění zvýhodněného úvěru</u>	<u>300 mil. Kč</u>
<u>Přínos společnosti VAK Zlín dotace úrokové sazby</u>	<u>30 mil. Kč</u>

Mezi nepřímé ekonomické důsledky z prodeje části podniku a pronájmu infrastrukturního majetku patří:

1) pomoc při zajištění prostředků na investice z fondů Evropské Unie

Společnost Jižní vodárenská je ovládána společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., která patří do skupiny Vivendi, jejíž členové již získali významné dotace z fondů EU, má i VAK Zlín reálnější možnost získání finančních prostředků z těchto fondů pro obnovu své infrastruktury.

2) podílení se na financování rozvoje vodárenské infrastruktury financované ze zdrojů fondů EU

Fondy EU nikdy nepokrývají celou hodnotu investice a VAK Zlín. nemusí mít dostatek finančních zdrojů na pokrytí zbývajících částí, zavázala se Jižní vodárenská, že se bude spolu podílet na financování těchto projektů.

3) dlouhodobá stabilita cen vodného a stočného

Jižní vodárenská se v Provozovatelské smlouvě zavázala, že bude zvyšovat ceny vodného a stočného nad inflaci jen v přesně definovaných případech. Dlouhodobý smluvní závazek stability se příznivým způsobem promítne do rodinných výdajů občanů zlínského regionu.

4) zlepšení kvalitativních a kvantitativních ukazatelů

Jižní vodárenská se zavázala k podstatnému zlepšení řady kvalitativních i kvantitativních ukazatelů (minimalizace ztrát vody, snižování množství nefakturované vody, zlepšení kvality vody atp.). Tento závazek je možný především díky zapojení Jižní vodárenské do skupiny Vivendi a využití zkušeností a nových technologií své ovládací společnosti (Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

Důvody, které vedly VAK Zlín k záměru prodeje části podniku byly jednak přímé, ale i nepřímé. Vzhledem k určité diferenci mezi potřebou finančních zdrojů na investice a rekonstrukce vodárenské infrastruktury a tvorbou jejích zdrojů, kterou nešlo řešit pouze na bázi cizích zdrojů, nedostatku finančních prostředků na vlastní výzkum a vývoj, a nutnosti získání know-how a nových progresivních technologií, které jsou využívány v řadě evropských i mimoevropských zemí, bylo nutno přijmout strategické rozhodnutí o dalším fungování VAKu Zlín, a to i vzhledem na budoucí vstup České republiky do Evropské Unie.

Jako ekonomicky nejvýhodnější byla zvolena varianta prodeje části podniku a současný pronájem vodárenské infrastruktury na základě výběrového řízení, které vyhrála společnost Jižní vodárenská. Na základě odstavce I. Objasnění ekonomických důsledků, lze jednoznačně specifikovat pozitivní přímé i nepřímé přínosy plynoucí z prodeje části podniku.

1. Celkové přímé ekonomické důsledky	cca 695 mil. Kč
▪ zisk z prodeje části podniku	25 mil. Kč
▪ bonus na investice ve výši 10% z odpisů	225 mil. Kč
▪ úhrada úrokových nákladů	65 mil. Kč
▪ investice ze zdrojů Jižní vodárenské, a.s. do vodárenské infrastruktury	50 mil. Kč
▪ zajištění zvýhodněného úvěru	300 mil. Kč
▪ dotace úrokové sazby	30 mil. Kč
2. Nepřímé ekonomické důsledky	

- pomoc při zajištění prostředků na investice z fondů Evropské Unie
- podílení se na financování rozvoje vodárenské infrastruktury financované ze zdrojů fondů EU
- dlouhodobá stabilita cen vodného a stočného
- zlepšení kvalitativních a kvantitativních ukazatelů

Ve Zlíně dne 5.3.2002

.....
Vodovody a kanalizace Zlín, a.s.

MUDr. Jiří Sýkora
předseda dozorčí rady jednající jménem dozorčí rady