

Zpráva představenstva společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. o prodeji části podniku společnosti Jižní vodárenská, a.s.

Představenstvo 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“) vypracovala dnešního dne

tuto Zprávu představenstva společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. o prodeji části podniku společnosti Jižní vodárenská, a.s.,

a to zejména na základě návrhu smlouvy o prodeji části podniku mezi společností Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. jako prodávajícím a společností Jižní vodárenská, a.s. jako kupujícím a návrhu Smlouvy o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury mezi společností Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. jako pronajímatelem a společností Jižní vodárenská, a.s. jako provozovatelem (nájemcem)

ÚVOD

VAK Zlín vyhlásil dne 8.10.2001 v Hospodářských novinách výběrové řízení na strategického partnera, s nímž Vyhlašovatel (VAK Zlín) uzavře smlouvu o prodeji části podniku a smlouvu o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury („Výběrové řízení“). Smlouvou o prodeji části podniku („Smlouva o prodeji“) má v rámci Výběrového řízení dojít mimo jiné k prodeji části podniku VAKu Zlín tvořenou věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, které patří VAKu Zlín a slouží k provozování vodovodů a kanalizací. Smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury („Provozovatelská smlouva“) má být strategickému partnerovi pronajata vodovodní a kanalizační síť, která je ve vlastnictví VAKu Zlín. Jižní vodárenská má být umožněno tuto vodovodní a kanalizační síť provozovat. Vyhlášení Výběrového řízení předcházelo rozdělení podniku VAKu Zlín na dvě divize: tzv. Provozní divizi a Infrastrukturní divizi, tedy rozdělení podniku VAKu Zlín na dvě samostatné složky k 1.10.2001, včetně příslušného účetního rozdělení.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Strategickým partnerem ve Výběrovém řízení byla v souladu s pravidly Výběrového řízení vybrána společnost 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“). Oznámení o výběru společnosti Jižní vodárenská jako vítězného uchazeče bylo doručeno Jižní vodárenské dne 4.12.2001.

Představenstvo VAKu Zlín je vzhledem k právnímu základu Smlouvy o prodeji jako smlouvy, kterou se prodává část podniku VAKu Zlín, povinno analogicky v souladu s ustanovením § 67a obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 220b odst. 1 obchodního zákoníku, vypracovat tuto „Zprávu představenstva společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. o prodeji části podniku společnosti Jižní vodárenská, a.s.“ („Zpráva o prodeji“), a to na základě návrhu Smlouvy o prodeji. Vzhledem k vzájemné vázannosti Smlouvy o prodeji a Provozovatelské smlouvy se představenstvo VAKu Zlín domnívá, že je nutné vypracovat

Zprávu o prodeji jak ve vazbě na návrh Smlouvy o prodeji, tak i ve vazbě na návrh Provozovatelské smlouvy.

Představenstvo VAKu Zlín podává tuto Zprávu o prodeji v návaznosti na 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.

PRÁVNÍ DŮSLEDKY PRODEJE ČÁSTI PODNIKU PODLE NÁVRHU SMLOUVY O PRODEJI

Objasnění právních důsledků

Smlouva o prodeji je zvláštním typem obchodní smlouvy, jejíž právní základ je upraven v ustanovení § 487 obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 476 obchodního zákoníku. Pro Smlouvu o prodeji analogicky platí následující (pro prodej Provozní divize VAKu Zlín jako části podniku):

„Smlouvou o prodeji podniku se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu podnik a převést na něj vlastnické právo k podniku a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu.“

Příčemž podnikem a přiměřeně i částí podniku se podle § 5 odst. 1 ObchZ rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Podle § 477 odst. 1 ObchZ přecházejí na kupujícího (Jižní vodárenská) i všechna práva a závazky související s Provozní divizí, na kterou se prodej vztahuje.

V Provozní divizi probíhá ucelená podnikatelská činnost, která je vyjmenována v čl. II. odst. 2.4 návrhu Smlouvy o prodeji.

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

Příloha č.1: Soupis movitých věcí náležejících k prodávané části podniku;

Příloha č.2: Soupis práv náležejících k prodávané části podniku;

Příloha č.3: Soupis ostatních majetkových hodnot náležejících k prodávané části podniku;

Příloha č.4: Seznam zaměstnanců (práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům Provozní divize, které přecházejí podle této Smlouvy o prodeji);

Příloha č.5: Soupis závazků souvisejících s prodávanou částí podniku (peněžní závazky VAKu Zlín související s Provozní divizí uvedené v této příloze);

Příloha č.6: Soupis smluv (Jižní vodárenská by ke dni účinnosti Smlouvy o prodeji měla vstoupit do všech smluv uzavřených mezi VAKem Zlín a třetími osobami, které souvisejí s Provozní divizí).

Součástí prodeje části podniku – Provozní divize VAKu Zlín – podle návrhu Smlouvy o prodeji jsou i ostatní movité věci, práva a jiné majetkové hodnoty, jež nejsou uvedeny v přílohách ke Smlouvě o prodeji a které náleží VAKu Zlín a slouží k provozování části jeho podniku označené jak Provozní divize nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Kupní cena za Provozní divizi podle návrhu Smlouvy o prodeji činí 80.000.000,- Kč (slovy: osmdesátmilionů korun českých). Správnost této kupní ceny potvrdil v souladu s ustanovením § 67a odst. 3 ObchZ, jak znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný „za VAK Zlín“ Ing. Radomírem Pikolou, tak i znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný „za 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.

Návrh Smlouvy o prodeji části podniku počítá také s právem zpětného prodeje části podniku (Provozní divize) na VAK Zlín, a to v čl.IX návrhu Smlouvy o prodeji, a to jak v případě uplynutí doby smlouvy podle návrhu Provozovatelské smlouvy, tak i v důsledku případného porušení povinností Jižní vodárenské podle návrhu Provozovatelské smlouvy. Navíc, VAK Zlín má podle čl. IX., odst. 9.2 návrhu Smlouvy o prodeji namísto práva na zpětný převod podniku (Provozní divize) od Jižní vodárenské nebo té jeho části, která se zabývá provozováním vodovodů a kanalizací, právo na převod všech movitých věcí, práv a jiných majetkových hodnot, které by patřily Jižní vodárenské, které by ji sloužily k provozování vodovodů a kanalizací a které by Jižní vodárenská nabyla na základě této Smlouvy o prodeji.

Provozovatelská smlouva je svým právním základem nájemní smlouvou podle § 663 a násl. občanského zákoníku:

„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užítky.“

Podle § 8 odst. 2, věta první zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) („**zákon o vodovodech a kanalizacích**“) může vlastník (VAK Zlín) vodovodu nebo kanalizace uzavřít smlouvu o provozování vodovodu nebo kanalizace s provozovatelem (Jižní vodárenská).

Podle návrhu Provozovatelské smlouvy přenechává VAK Zlín jako vlastník vodovodů a kanalizací (ve smyslu zákona o vodovodech a kanalizacích) a jiných věcí podle Přílohy č.1 k Provozovatelské smlouvě („**Vodárenská infrastruktura**“) Jižní vodárenské za úplaty k užívání Vodárenskou infrastrukturu, aby ji provozoval. Provozováním se rozumí souhrn činností k zajištění dodávky pitné vody nebo odvádění a čištění odpadních vod. Jižní vodárenská je podle návrhu Provozovatelské smlouvy povinna za užívání Vodárenské infrastruktury platit nájemné (k ekonomickým aspektům nájemné viz níže) a provozovat Vodárenskou infrastrukturu v souladu s Provozovatelskou smlouvou a příslušnou právní úpravou. Jižní vodárenská není oprávněna podle návrhu Provozovatelské smlouvy dát Vodárenskou infrastrukturu do podnájmu třetí osobě ani jinak umožnit třetí osobě její užívání bez předchozího písemného souhlasu VAKu Zlín.

Provozovatelská smlouva dále obsahuje smluvní aranžmá následujících záležitostí:

- rozšíření Vodárenské infrastruktury a pravidla pro provozování věcí tvořících „přirůstky“ ke stávající Vodárenské infrastruktuře;
- skladbu nájemného, její výši, nárůst nájemného a jeho výši;
- postup sjednávání úprav nájemného, splatnost a způsob jeho úhrady;
- práva a povinnosti Jižní vodárenské související s provozováním Vodárenské infrastruktury;
- práva a povinnosti Jižní vodárenské souvisejí s dodávkou vody a odváděním odpadních vod;
- kvalitativní parametry pro dodávky vody a odvádění odpadních vod;
- další práva a povinnosti Jižní vodárenské;
- práva a povinnosti VAKu Zlín;
- pravidla pro opravy o údržbu Vodárenské infrastruktury;
- pravidla pro stanovení investic na příslušný kalendářní rok Investiční komisí v Plánu investic a závazky Jižní vodárenské k investicím (smluvní investice Jižní vodárenské do majetku VAKu Zlín, poskytnutí zvýhodněných úvěrů od Jižní vodárenské ve prospěch VAKu Zlín aj.);
- smluvní pravidla prostanovování vodného a stočného;
- pravidla pro odstoupení od Provozovatelské smlouvy atd.

Z hlediska dosažení vysoké kvality provozování Vodárenské infrastruktury Jižní vodárenskou je z právního hlediska podstatné, že Provozovatelská smlouva obsahuje jasné úrovně cílových parametrů kvality dodávek pitné vody a kvality čištění odpadních vod, jakož i dalších vodohospodářských služeb (např. včasné provádění oprav) a smluvní sankce za jejich nedodržování, které může VAK Zlín vůči Jižní vodárenské v případě jejich nedodržování uplatnit. Provozovatelská smlouva tak stanovuje pevný rámec závazků a právní odpovědnosti na straně Jižní vodárenské v případě neplnění jejich povinností, ke kterým se v Provozovatelské smlouvě zaváže, včetně případného odstoupení VAKu Zlín od Provozovatelské smlouvy.

Provozovatelská smlouva mezi VAKem Zlín jako pronajimatelem a Jižní vodárenskou jako provozovatelem (nájemcem) se má uzavřít na dobu určitou do 31.12.2032.

Obě smlouvy - Smlouva o prodeji a Provozovatelská smlouva - by měly nabýt účinnosti k 1.7.2002.

Smlouva o prodeji a Provozovatelská smlouva jsou na sobě vzájemně závislé ve smyslu § 275 odst. 2 ObchZ, tedy vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky.

Uzavření Smlouvy o prodeji a Provozovatelské smlouvy nebude mít vliv na druh, formu, či podobu akcií VAKu Zlín. V důsledku uzavření Smlouvy o prodeji a Provozovatelské smlouvy nedojde ani ke zvýšení, či snížení jmenovité hodnoty akcií VAKu Zlín.

Uzavření Smlouvy o prodeji a Provozovatelské smlouvy je podmíněno schválením těchto smluv valnými hromadami VAKu Zlín a Jižní vodárenské.

Zdůvodnění právních důsledků

Právní důsledky uzavření Smlouvy o prodeji, potažmo Provozovatelské smlouvy mají svůj základ v právní úpravě obsažené v příslušných právních předpisech České republiky, jimiž jsou zejména následující právní předpisy (v platném a účinném znění):

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
- zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Návrh Smlouvy o prodeji a návrh Provozovatelské smlouvy respektují donucující (kogentní) ustanovení příslušných právních předpisů a kde je to možné a vzhledem k cílům Výběrového řízení výhodné obsahují – zejména Provozovatelská smlouva - smluvní úpravu, která rozšiřuje okruh závazků Jižní vodárenské týkající se způsobu a kvality provozování Vodárenské infrastruktury.

EKONOMICKÉ DŮSLEDKY PRODEJE ČÁSTI PODNIKU DLE SMLOUVY

I. Objasnění ekonomických důsledků

VAK Zlín získá pronájmem vodárenské infrastruktury a prodejem části podniku Jižní vodárenské partnera, který díky své ovládající osobě, již je společnost Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. příslušející do skupiny Vivendi, přinese kromě finančních prostředků i významné know-how z oblasti vodárenství.

Ekonomické důsledky z prodeje části podniku a pronájmu vodárenské infrastruktury lze rozdělit na přímé ekonomické důsledky a nepřímé ekonomické důsledky, které se však významně promítnou do ekonomiky VAKu Zlín.

Přímé ekonomické důsledky

1) **zisk z prodeje části podniku** – na základě posudku soudních znalců navržených společností Vodovody a kanalizace Zlín a.s. a Jižní vodárenská a.s. byla majetková podstata

prodávané části podniku oceněna na cca 55 mil. Kč a prodejní cena části podniku činí 80 mil. Kč. VAK Zlín tak získává výnos z prodeje části podniku 25 mil. Kč.

<u>Přínos společnosti VAK Zlín</u>	<u>prodej části podniku</u>	<u>25 mil. Kč</u>
------------------------------------	-----------------------------	-------------------

2) **dlouhodobý výnos z pronájmu vodárenské infrastruktury** – přestože, ve většině případů je v České republice pronajímána vodárenská infrastruktura za nájemné ve výši odpisů z infrastrukturního majetku, získává VAK Zlín roční příjem z nájemného ve výši odpisů z hodnoty infrastrukturního majetku, zvýšenou o 10 % bonus (min. 7,5 mil. Kč ročně), na krytí provozních nákladů společnosti. Tato částka je během celého období odhadována na cca 225 mil. Kč. Dále společnost získává prostředky na pokrytí úrokových nákladů (do roku 2011 cca 65 mil. Kč) z úvěru poskytnutého Živnostenskou bankou a.s., které by jinak VAK Zlín musel hradit ze svých příjmů a snižoval by si tak objem prostředků potřebných na investice do vodárenské infrastruktury, které by pak musely být hrazeny z prostředků akcionářů. Tím se přínos z pronájmu vodárenské infrastruktury příznivě promítne i do rozpočtů akcionářů VAKu Zlín.

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

3) **zvýšení prostředků na investice do vodárenské infrastruktury mimo zdroje společnosti Vodovody a kanalizace Zlín a.s.** – Jižní vodárenská se zavázala investovat do intenzifikace a úpravy čistíren odpadních vod částku 50 mil. Kč ze zdrojů společnosti Jižní vodárenská 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 promítne do rozpočtů akcionářů VAKu Zlín.

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

4) **zabezpečení nadstandardních úvěrových podmínek pro VAK Zlín** – Jižní vodárenská se zavázala zabezpečit úvěrové zdroje pro VAK Zlín s úrokovou sazbou ve výši PRIBOR – 1 (PRIBOR je úroková sazba, která je používána pro poskytování půjček na mezibankovním trhu v České republice a pro mimobankovní subjekt je prakticky nemožné získat úvěr za sazbu menší nebo rovnající se této sazbě) 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 o 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>

Nepřímé ekonomické důsledky

1) **pomoc při zajištění prostředků na investice z fondů Evropské Unie** – vzhledem k tomu, že společnost Jižní vodárenská je ovládána společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. s příslušností ke skupině 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** – vzhledem k tomu, že 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 kraje.

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 ovládající společnosti (Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

II. Zdůvodnění ekonomických důsledků

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 jejich zdrojů, kterou nešlo řešit pouze na bázi cizích zdrojů, nedostatku finančních prostředků na vlastní výzkum a vývoj, a nutností 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.

Ing. Milan Soldán

předseda představenstva jednající jménem představenstva