

Zpráva představenstva společnosti Vodárny Kladno - Mělník, a.s. o prodeji části podniku společnosti Středočeská vodárenská, a.s.

Představenstvo společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s., se sídlem U vodojemu 3085, Kladno 4, PSČ: 272 80, IČ: 46356991, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 2380 (dále také „VKM“) předkládá na této mimořádné valné hromadě společnosti VKM

tuto Zprávu představenstva společnosti Vodárny Kladno - Mělník, a.s. k návrhu smlouvy o prodeji části podniku společnosti Středočeská vodárenská, a.s.,

a to zejména objasnění návrhu smlouvy o prodeji části podniku mezi společnostmi Vodárny Kladno - Mělník, a.s. jako prodávajícím a společností Středočeská vodárenská, a.s. jako kupujícím.

ÚVOD

Smlouvou o prodeji části podniku (dále jen „Smlouva o prodeji“) má dojít k prodeji části podniku VKM – provozní divize - tvořenou věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, které patří VKM a slouží k provozování vodovodů a kanalizací. Smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury (dále jen „Provozovatelská smlouva“) má být strategickému partnerovi - Středočeské vodárenské, a.s. - pronajata vodovodní a kanalizační síť, která je ve vlastnictví VKM za účelem provozování. Rozdělení podniku VKM na dvě samostatné složky – provozní a infrastrukturní divizi bylo uskutečněno k 1.7.2003, včetně příslušného účetního rozdělení.

Představenstvo VKM je vzhledem k právnímu základu Smlouvy o prodeji části podniku jako smlouvy, kterou se prodává část podniku VKM, povinno analogicky v souladu s ustanovením § 67a obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 220b odst. 1 obchodního zákoníku, vypracovat tuto „Zprávu představenstva společnosti Vodárny Kladno - Mělník, a.s. o prodeji části podniku společnosti Středočeská vodárenská, a.s.“ („Zpráva o prodeji“), a to na základě návrhu Smlouvy o prodeji části podniku. Vzhledem k vzájemné vázanosti Smlouvy o prodeji části podniku a Provozovatelské smlouvy se představenstvo VKM domnívá, že je nutné vypracovat Zprávu o prodeji jak ve vazbě na návrh Smlouvy o prodeji, tak i ve vazbě na návrh Provozovatelské smlouvy. Zprávu o prodeji je koncipována s vědomím, že valná hromada VKM byla seznámena s návrhem Provozovatelské smlouvy a se záměrem uzavřít tuto smlouvu se Středočeskou vodárenskou, a.s.

Představenstvo VKM podává tuto Zprávu o prodeji v přímé souvislosti se stanoviskem dozorců rady VKM k návrhu Smlouvy o prodeji se společností Středočeská vodárenská, a.s. jako kupujícím a se znaleckou zprávou o správnosti kupní ceny uvedené v návrhu Smlouvy o prodeji části podniku.

PRÁVNÍ DŮSLEDKY PRODEJE ČÁSTI PODNIKU PODLE NÁVRHU SMLOUVY O PRODEJI ČÁSTI PODNIKU

Objasnění právního hlediska prodeje části podniku :

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).

Smlouva o prodeji části podniku 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 části podniku (tedy pro prodej Provozní divize VKM jako části podniku) analogicky platí následující:

„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.“

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 (Středočeská vodárenská, a.s.) 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.1.4 návrhu Smlouvy o prodeji části podniku.

Předmět koupě je konkrétně vymezen jako organizační složka podniku vymezená formou rozhodnutí představenstva společnosti prodávajícího jako tzv. Provozní divize.

Představenstvo společnosti si před vyjednáváním kupní ceny prodávané části podniku VKM s kupujícím Středočeská vodárenská, a.s., nechalo vypracovat od znaleckého ústavu HZ Praha, spol. s r.o. znalecký posudek Ocenění části podniku VKM, ve kterém byla určena minimální kupní cena Provozní divize, resp. části podniku VKM ve výši 145.999.000,- Kč. Kupní cena za Provozní divizi podle návrhu Smlouvy o prodeji činí 167.000.000,- Kč, což znamená oproti minimální prodejní ceně zvýšení o 21.001.000,- Kč. Správnost této kupní ceny potvrdil v souladu s ustanovením § 67a odst. 3 ObchZ, jak znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný na návrh VKM soudem jmenovaným znalcem -

znaleckým ústavem Dolmen, s.r.o. Znalecký ústav Dolmen, s.r.o. byl jmenován Městským soudem v Praze na návrh představenstva a se souhlasem dozorčí rady VKM.

Návrh Smlouvy o prodeji obsahuje následující prohlášení prodávajícího:

- obecná prohlášení v souvislosti s platností smlouvy (zejm. o vzniku provozní divize atd.);
- prohlášení týkající se samostatné účetní evidence provozní části podniku a movitého a nemovitého majetku, atd.;
- obecná prohlášení o ekonomické situaci prodávajícího (závazky prodávajícího, předluženost, atd.);
- prohlášení o platnosti všech oprávnění, licencí, povolení, osvědčení nebo koncesí nutných pro činnost provozní divize, včetně všech oprávnění, licencí, povolení, osvědčení nebo koncesí vyžadovaných stavebními, zdravotními, bezpečnostními, hygienickými a ekologickými předpisy.

Návrh Smlouvy o prodeji obsahuje následující prohlášení kupujícího:

- obecná prohlášení v souvislosti s platností smlouvy;
- prohlášení o „solventnosti“ kupujícího;
- prohlášení o existenci a platnosti potřebných oprávnění, licencí, povolení, osvědčení a koncesí potřebných k provozování prodávané části podniku – provozní divize, včetně provozování vodárenské infrastruktury podle smlouvy o provozování.

Do 30-ti dnů od nabytí účinnosti Smlouvy o prodeji bude provedeno předávání a přebírání majetku včetně veškeré účetní, právní, technické, stavební, výrobní, obchodní a další dokumentace vztahující se k prodávané části podniku. Článek VII smlouvy o prodeji upravuje v souladu s právními předpisy další náležitosti takového postupu včetně povinnosti vyhotovit z předávání a přebírání majetku příslušný zápis (včetně postupu při zjištění závad, při pochybeních a nesrovnalostech).

Návrh Smlouvy o prodeji počítá taktéž s právem zpětného prodeje části podniku (Provozní divize) na VKM, a to v čl. VIII návrhu Smlouvy o prodeji.

Ve Smlouvě o prodeji je upraven vztah k Provozovatelské smlouvě (ve smyslu § 275 odst. 2 obchodního zákoníku) a účinnost Smlouvy o prodeji je navázána na účinnost Provozovatelské smlouvy.

Jednotlivé prodávané hmotné a nehmotné složky Provozní divize VKM – 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, včetně příslušenství, souvisejících s prodávanou částí podniku (peněžní závazky VKM související s Provozní divizí uvedené v této příloze);

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

Návrh Smlouvy o prodeji části podniku respektuje donucující (kogentní) ustanovení příslušných právních předpisů a je plně v souladu s výše uvedenými předpisy. Návrh Smlouvy o prodeji části podniku lze označit za standardní smluvní text, který v řadě případů upravuje závazky smluvních stran nad úroveň obvyklou pro obdobné kontrakty.

EKONOMICKÉ DŮSLEDKY PRODEJE ČÁSTI PODNIKU DLE NÁVRHU SMLOUVY O PRODEJI

I. Objasnění ekonomických hledisek připravované transakce:

VKM získá pronájmem vodárenské infrastruktury a prodejem části podniku Středočeské vodárenské partnera, který v souvislosti s příslušností do skupiny Veolia Water 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 VKM.

Jen ve zkratce rekapitulujeme přímé ekonomické důsledky prodeje části podniku (v návaznosti na uzavření Provozovatelské smlouvy)

1) zisk z prodeje části podniku. Přínos VKM ve výši 167.000.000 mil. Kč

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 VKM roční příjem z nájemného ve výši odpisů z hodnoty infrastrukturního majetku, zvýšenou o 5 % bonus, na krytí provozních nákladů společnosti. Tato částka představuje po dobu 20-ti let odhadem cca 100 mil. Kč.

3) **zabezpečení spolufinancování projektů VKM a nadstandardních úvěrových podmínek pro VKM** – Středočeská vodárenská se zavázala zabezpečit jednou nebo kombinací několika investičních forem v rámci spolufinancování projektů s podporou EU – předplacení nájemného, úvěrové zdroje pro VKM s výhodnou úrokovou sazbou a spolupráce při získávání dalších zdrojů od finančních institucí v průběhu trvání Provozovatelské smlouvy. Díky exkluzivní úrokové sazbě poskytované Středočeskou vodárenskou společností VKM (PRIBOR - 0,5-1%) a uvedeným dalším formám spoluúčasti je možné při současném investičním tempu dojít k ročním úsporám v řádu desítek mil. Kč; v horizontu 20-ti let potom k částce přes 100 mil. Kč.

4) **zvýšení prostředků na investice do vodárenské infrastruktury mimo zdroje společnosti VKM** – na základě Smlouvy o nájmu a provozování bude jednou ze složek

nájemného po dobu čtyř po sobě jdoucích kalendářních let i tento dodatečný příspěvek v celkové výši 80 mil. Kč za užívání vodárenské infrastruktury, vázaný na konkrétní infrastrukturní projekty, tj. technické zhodnocení, větší opravy a investice do rozvoje vodovodů a kanalizací v předem určených aglomeracích.

Nepřímé ekonomické důsledky

- 1) pomoc při zajištění prostředků na investice z fondů Evropské Unie – díky existenci provozního modelu za pomoci Středočeské vodárenské (skupina Veolia water) má VKM reálnější šanci na dosažení dotací z fondů EU - stává se způsobilým žadatelem o dotace z kohezních fondů EU pro obnovu své infrastruktury
- 2) podílení se na financování rozvoje vodárenské infrastruktury financované ze zdrojů fondů EU
- 3) zlepšení kvalitativních a kvantitativních ukazatelů využitím zkušeností a nových technologií
- 4) úspora investičních nákladů z rozpočtu měst a obcí daná jednak možností čerpání dotací EU a dále úsporami vlivem strategického partnera
- 5) odstranění rizika nedostatku kofinančních prostředků a rizika sekundárního zadlužování municipalit
- 6) vyřešení závazků přenesených na obce a města v oblasti VODA v souvislosti s plněním požadavků kladených legislativou EU
- 7) zkvalitnění služeb pro obyvatelstvo, pozitivní ekologické efekty, zlepšení kvality života
- 8) aplikování nového know-how při řízení provozu (úspory z rozsahu, konsolidace místního vodárenského trhu)
- 9) možnost využití zkušeností při řízení infrastrukturních projektů a v oblasti využívání rozvojové pomoci z fondů EU

II. Objasnění účetních a provozních důsledků pro VKM v návaznosti na ukončení provozu a přenesení této činnosti na jiný subjekt

V souvislosti s plánovaným prodejem části podniku je nezbytné upozornit na související důsledky a rozdíly ke kterým dojde. Je jasné, že prodej části podniku na základě Smlouvy o prodeji části podniku je činěn v přímě souvislosti s Provozovatelskou smlouvou a to s cílem realizovat tzv. provozní model. Představenstvem VKM byla již výše vysvětlena dotační nezbytnost, ekonomická výhodnost a právní úprava navrhovaného postupu. Je však přirozené, že prodej provozní divize VKM přinese následující změny v zaměření, předmětu podnikání a účetnictví. Z VKM se stane majetková infrastrukturní společnost. S ohledem na přenesení provozování na Středočeskou vodárenskou, a.s. dojde z provozního hlediska k následujícím změnám:

- snížení celkových výnosů společnosti vlivem vyčlenění provozu (výnosy z vodného a stočného budou nahrazeny příjmem z nájemného) - dojde sice ke snížení a změně struktury tržeb avšak vzhledem k převzetí téměř všech nákladů bez dopadu na hodnotu společnosti
- tedy na druhé straně dojde k razantnímu snížení provozních nákladů společnosti
- stabilní cash flow

Z účetního hlediska přinese oddělení provozu a vlastnictví:

- účetně bude v roce 2004 realizována ztráta odpovídající rozdílu účetní a tržní ceny prodávaného provozního majetku (zreálnění cen prodávaného majetku).

III. Zdůvodnění výběru Středočeské vodárenské, a.s. ze skupiny Veolia Water jako smluvního partnera k realizaci tzv. provozního modelu

Představenstvo VKM vycházelo při řešení situace z výsledků a jednání mezi hlavními akcionáři VKM, představiteli měst a obcí a východiskem se stal dlouhodobý zájem skupiny Veolia Water, která již v regionech bezprostředně sousedících s VKM provozuje formou provozovatelského modelu vodárenskou infrastrukturu, což je předpokladem zefektivnění systému vodovodů a kanalizací VKM. Konkrétně jde o Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Tato vodárenská skupina plánuje využít v rámci své standardní politiky pro region VKM projektovou společnost – Středočeskou vodárenskou, a.s. jako společnost, prostřednictvím které bude realizovat svůj podnikatelský záměr - provozování vodovodů a kanalizací.

Příslušnost Středočeské vodárenské, a.s. k této nadnárodní skupině přináší dle našeho názoru silného partnera s tradicí a zkušeností z českého i mezinárodního prostředí. Výhodou je především dlouhodobá znalost a pozitivní reference fungování provozního modelu na jiných místech ČR i ve světě. Představenstvo zkoumalo odbornou způsobilost k provozování ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, kdy provozovatel je povinen zajistit, aby dodávaná pitná voda měla požadované hygienické a jakostní parametry a to v přímé souvislosti se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a dále na něj přímo ze zákona o vodovodech a kanalizacích přecházejí veškeré povinnosti v souladu s právními předpisy, kanalizačním řádem, podmínkami stanovenými pro tento provoz rozhodnutími správních úřadů, a to v souladu se smlouvou uzavřenou podle § 8 odst. 2 zákona č. 274/2001 – tj. Provozovatelskou smlouvou. S ohledem na dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod jako na veřejnou službu je nutné, aby tuto činnost zajišťoval někdo, u koho lze očekávat a doložit serióznost podnikatelského záměru. Více než desetiletá tradice skupiny Veolia Water na českém trhu je zárukou, že provozování vodovodů a kanalizací bude odborné s uplatňováním nejnovějšího know – how. Nové možnosti, které Veolia water opakovaně prezentovala a do budoucna nabízí – zákaznické centrum, snižování nákladů, stabilita ceny vodného a stočného, finanční zabezpečení dofinancování nové infrastruktury, silný partner při zajišťování úvěrů, možnost propojení vodárenských systémů atd. by byly jednoznačným přínosem pro rozvoj vodárenství v našem kraji.

Přímým důvodem transformace společnosti, jak už bylo opakovaně uvedeno, je nezbytnost splnění podmínek a předpokladů pro možnost předložení žádosti o dotace ze strukturálních

fondů EU v rámci příslušného infrastrukturního vodárenského projektu. Dosažení tohoto cíle je nejen zájmem společnosti, ale také akcionářů, obcí, měst a obyvatel regionu VKM. 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 nutností získání know-how a nových progresivních technologií, které jsou využívány v řadě evropských i mimoevropských zemí, je nyní nutné přijmout strategické rozhodnutí o dalším fungování VKM, a to i vzhledem na vstoupení České republiky do Evropské Unie.

Jako ekonomicky nejvýhodnější byla zvolena varianta prodeje části podniku a současný pronájem vodárenské infrastruktury.

V Kladně dne 26.7.2004



Dr. Ing. Pavel Chudoba
předseda představenstva