

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

Představenstvo společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., se sídlem T. T. Bati 383, PSČ: 76049, IČ: 49454561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B., vložka 1169 (dále také „VAK Zlín“) předkládá na této mimořádné valné hromadě společnosti VAK Zlín

tuto Zprávu představenstva společnosti Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. k návrhu smlouvy o prodeji části podniku společnosti Zlínská vodárenská, a.s.,

a to zejména objasnění [redacted] k návrhu smlouvy o prodeji části podniku [redacted] mezi společnostmi Vodovody a kanalizace Zlín, a.s. jako prodávajícím a společností Zlínská vodárenská, a.s. jako kupujícím.

ÚVOD

V souladu se závěry pracovní skupiny pro výběr projektů v oblasti životního prostředí ve Zlínském kraji, jejíhož jednání se za VAK Zlín účastnil generální ředitel a člen představenstva ing. Martin Bernard, bylo dohodnuto předložit závěry činnosti komise – tj. smlouvy upravující realizaci tzv. „provozního modelu“ ke schválení akcionářům na valné hromadě společnosti. Smlouvou o prodeji části podniku (dále jen „Smlouva o prodeji“) má dojít k prodeji části podniku VAKu Zlín – provozní divize - 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 (dále jen „Provozovatelská smlouva“) má být strategickému partnerovi - Zlínské vodárenské, a.s. - pronajata vodovodní a kanalizační síť, která je ve vlastnictví VAKu Zlín za účelem provozování. Rozdělení podniku VAKu Zlín na dvě samostatné složky – provozní a infrastrukturní divizi bylo uskutečněno k 1.10.2001, včetně příslušného účetního rozdělení.

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 Zlínská vodárenská, a.s.“ („Zpráva o prodeji“), a to na základě návrhu Smlouvy o prodeji. Vzhledem k vzájemné vázanosti 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. Zprávu o prodeji je koncipována s vědomím, že valná hromada VAKu Zlín byla seznámena s návrhem Provozovatelské smlouvy a se záměrem uzavřít tuto smlouvu se společností Zlínskou vodárenská, a.s.

Představenstvo VAKu Zlín podává tuto Zprávu o prodeji v přímé souvislosti se stanoviskem dozorčí rady VAKu Zlín k návrhu Smlouvy o prodeji se společností Zlínská vodárenská, a.s. jako kupujícím a se znaleckou zprávou o správnosti kupní ceny uvedené v návrhu Smlouvy o prodeji.

PRÁVNÍ DŮSLEDKY PRODEJE ČÁSTI PODNIKU PODLE NÁVRHU SMLOUVY O PRODEJI

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 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 (tedy pro prodej Provozní divize VAKu Zlín 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 (Zlínská 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.1.4 návrhu Smlouvy o prodeji.

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

Kupní cena za Provozní divizi podle návrhu Smlouvy o prodeji činí 60.480.000,- Kč. Správnost této kupní ceny potvrdil v souladu s ustanovením § 67a odst. 3 ObchZ, jak znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný na návrh VAKu Zlín soudem jmenovaným znalcem - znaleckým ústavem Ing. Antonín Hubík - SLAVELA, tak i znalecký posudek o správnosti kupní ceny vypracovaný pro Zlínskou vodárenskou znaleckým ústavem

CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o. Znalec - znalecký ústav Ing. Antonín Hubík - SLAVELA byl jmenován Krajským soudem v Brně na návrh VAKu Zlín a znalecký ústav CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o. byl jmenován Krajským soudem v Brně na návrh Zlínské vodárenské. Smlouva upravuje také způsob hrazení kupní ceny převodem na účet prodávajícího.

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 VAK Zlín, a to v čl. VIII návrhu Smlouvy o prodeji. Je ustanoven zákaz dispozice s předmětem Smlouvy o prodeji po dobu deseti let od účinnosti smlouvy bez souhlasu VAKu Zlín (včetně lhůt a způsobu stanovení ceny).

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 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, včetně příslušenství, souvisejících s prodávanou částí podniku (peněžní závazky VAKu Zlín související s Provozní divizí uvedené v této příloze);

příloha č.6: Soupis smluv (Zlínská 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).

Ručitelem za řádné zaplacení kupní ceny je společnost VEOLIA WATER ČESKÁ REPUBLIKA, s.r.o. Ručitelské prohlášení je připojeno v příloze č.8 této smlouvy.

Návrh Smlouvy o prodeji respektuje donucující (kogentní) ustanovení příslušných právních předpisů a je plně v souladu s výše uvedenými předpisy. Návrh Smlouvy o prodeji 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:

Prodej provozní části VAK Zlín spočívající mimo jiné v tom, že provozovatel (kupující provozní částí) nabývá v rámci koupě části podniku vlastnické právo k předmětným věcem, právům a jiným majetkovým hodnotám s sebou přináší další vedlejší efekty, které svojí činností bude tento soukromý subjekt pro společnost VAK Zlín zajišťovat.

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.

Primárně byla řešena otázka samotné hodnoty VAKu Zlín, a to v modelu „bez prodeje části podniku“ a v modelu „po prodeji části podniku“, a to na základě znaleckého posudku vypracovaného pro představenstvo VAKu Zlín společností PROSCON, s.r.o. Posouzení ekonomické efektivity plánovaného prodeje provozní části podniku VAK Zlín se provedlo tak, že se porovnála dílčí modelová ocenění VAK Zlín v příslušných scénářích. Přímé ekonomické efekty prodeje části podniku byly odhadnuty na cca 40 mil. Kč.

Mezi další dodatečné efekty uvádí znalecký posudek možnost prodeje či jiného zhodnocení majetku VAK Zlín pořízeného z dotací, důsledky pouze částečného promítnutí zvýšení investičních nákladů (v případě „bez prodeje provozní části“) do ceny vodného a stočného nebo případná nemožnost získání potřebných úvěrů za stejných podmínek, za jakých dnes VAK Zlín čerpá úvěry.

Závěrečná kvantifikace celkových ekonomických přínosů prodeje části podniku VAK Zlín je podle tohoto odborného ekonomického posudku vyčíslena po zaokrouhlení mezi 40 až 280 mil Kč.

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

- 1) příjem z prodeje části podniku. Peněžní tok pro VAK Zlín ve výši 60,480 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 VAK Zlín roční příjem z nájemného ve výši odpisů z hodnoty infrastrukturního majetku, zvýšenou o 3 % bonus, na krytí provozních nákladů společnosti. Tato částka je během celého období odhadována na cca 90 mil. Kč. Dále společnost získává prostředky na pokrytí úrokových nákladů (do roku 2011 cca 50 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.
- 3) zabezpečení spolufinancování projektů VAKu Zlín a nadstandardních úvěrových podmínek pro VAK Zlín – Zlínská vodárenská se zavázala zabezpečit jednou nebo kombinací několika investičních forem v rámci spolufinancování projektů s podporou EU – předplacení nájemného, úvěrové zdroje pro VAK Zlín s výhodnou úrokovou sazbou a spolupráce při získávání dalších zdrojů od finančních institucí v průběhu trvání Provozovatelské smlouvy. Díky této exkluzivní úrokové sazbě se sníží náklady na investice až o 30 mil. Kč.
- 4) zvýšení prostředků na investice do vodárenské infrastruktury mimo zdroje společnosti VAK Zlín – na základě dohod o tzv. účelovém finančním plnění bude jednou ze složek nájemného i tento dodatečný příspěvek 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. Do roku 2014 tak činí účelové finanční plnění cca 55 mil. Kč.

Nepřímé ekonomické důsledky

- 1) pomoc při zajištění prostředků na investice z fondů Evropské Unie – díky existenci provozního modelu za pomoci Zlínské vodárenské (skupina Veolia water) má VAK Zlín 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) cena vodného a stočného nebude zřejmě růst tak, jako ve scénáři „bez prodeje provozní části podniku“ (menší podíl toho, že se některé investiční náklady přenesou do ceny vodného a stočného) - je možné počítat se zachováním solidární ceny
- 8) zkvalitnění služeb pro obyvatelstvo, pozitivní ekologické efekty, zlepšení kvality života
- 9) aplikování nového know-how při řízení provozu (úspory z rozsahu, konsolidace místního vodárenského trhu)
- 10) možnost využití zkušeností při řízení infrastrukturních projektů a v oblasti využívání rozvojové pomoci z fondů EU

II. Objasnění účetních a provozních důsledků pro VAK Zlín 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 je činěn v přímé souvislosti s Provozovatelskou smlouvou a to s cílem realizovat tzv. provozní model. Představenstvem VAK Zlín byla již výše vysvětlena dotační nezbytnost, ekonomická výhodnost a právní úprava navrhovaného postupu. Je však přirozené, že prodej provozní divize VAKu Zlín přinese následující změny v zaměření, předmětu podnikání a účetnictví. Z VAKu Zlín se stane majetková infrastrukturní společnost. S ohledem na přenesení provozování na Zlínskou 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 ve výši 6,2 milionu Kč vlivem rozdílu účetní a tržní ceny prodávaného provozního majetku
- dojde ke zrealnění cen prodávaného majetku

- úroky a splátky jistin z úvěru VAKu Zlín budou kryty zvýšením nájemného také podle vzorce: nově vybudovaný infrastrukturní majetek (i díky přílivu dotací z EU) = zvýšení odpisů = zvýšení nájemného)

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

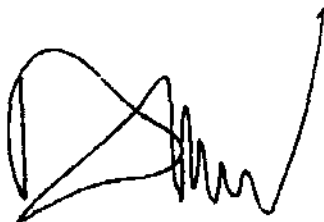
Představenstvo VAK Zlín vycházelo při řešení situace z výsledků a jednání mezi hlavními akcionáři VAKu Zlín, představiteli kraje, měst a obcí a východiskem se stal dlouhodobý zájem skupiny Veolia Water, která již v roce 2002 vyhrála výběrové řízení na strategického partnera provedené společností. Původní záměr nebyl realizován. Zástupci vítěze výběrového řízení se účastnili i těchto jednání. V mezidobí mapovalo představenstvo VAK Zlín situaci na jiných místech ČR a možnosti jiných subjektů působících na stejném segmentu trhu. Z dlouhodobého pohledu bylo nevyhnutelné jednat se stranou zastupovanou vítězem minulého výběrového řízení – skupinou Veolia water. Tato vodárenská skupina plánuje využít v rámci své standardní politiky pro Zlínský region projektovou společnost – Zlínskou vodárenskou, a.s. jako společnost, prostřednictvím které bude realizovat svůj podnikatelský záměr - provozování vodovodů a kanalizací.

Příslušnost Zlínské 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 Zlínska. 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 zemích, je nyní nutné 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 současného pronájmu vodárenské infrastruktury.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke.