

## Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.

Novoměstská 626, 537 01 Chrudim

IČ: 48171590

### Pravidla odkupu, pronájmu a spolupráce při výstavbě vodárenské infrastruktury pořízené akcionářem společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.

Vodárenskou infrastrukturou, která je předmětem těchto Pravidel, se rozumí stavby vodovodních řadů a objektů včetně úpraven vod, stavby kanalizačních stok a objektů včetně čistíren odpadních vod. Součástí vodárenské infrastruktury je odbočení s uzávěrem, nikoliv přípojky k jednotlivým objektům. Investorovi je tedy doporučeno, aby při realizaci stavby byly odděleně vedeny náklady na řady (včetně odbočení) a přípojky.

#### 1. Odkup majetku

- Podmínkou odkupu vodárenské infrastruktury je v tomto časovém sledu:
  - v předstihu před zahájením realizace díla:
    - požadavek akcionáře na převod vodárenské infrastruktury,
    - vyjádření provozovatele,
    - posouzení požadavku uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.,
    - schválení smlouvy o přípravě, výstavbě a budoucím provozování (s uvedením orientační ceny díla bez přípojek) společností Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. a
    - uzavření smlouvy o přípravě, výstavbě a budoucím provozování mezi investorem, budoucím majitelem a provozovatelem
  - po dokončení díla: akcionář doloží všechny podklady týkající se předmětu koupě (tedy především doklady ke stavebnímu a kolaudačnímu řízení) včetně doložení dokladu o zřízení služebnosti (věcného břemene) k vodárenské infrastruktuře s osobami, na jejichž pozemku se nachází stavba, která je předmětem koupě (dle ustanovení ze smlouvy o přípravě, výstavbě a budoucím provozování), zřízení služebnosti je blíže specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.
- Po splnění všech podmínek pravidel pro odkup majetku a na základě oboustranného souhlasu bude uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě se vodárenská infrastruktura stane majetkem společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.
- Výše kupní ceny vychází z pořizovací ceny (dále jen PC) majetku snížené o obvyklou amortizaci (odpisy) od data uvedení do provozu do data odprodeje.
- Současně s kupní smlouvou je jako závislá uzavírána smlouva o peněžitém vkladu do společnosti, kterou akcionář navyšuje svůj podíl na základní kapitálu.
- Hodnota obou smluv v peněžním vyjádření je shodná, pokud prodej proběhne po lhůtě 36 měsíců po kolaudaci.
- Pokud prodej proběhne ve lhůtě do 36 měsíců, je hodnota smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti ve výši 90 % pořizovací ceny majetku (zaokrouhлено na celé tisíce nahoru). Akcionářům je současně na základě zápočtu na účet vyplacena finanční částka, jejíž výše je určena v závislosti na době mezi uvedením majetku do provozu a prodejem:
  - 1 až 12 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno do 10 % z PC majetku, kupní cena bude činit 100 % PC,
  - 13 až 24 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno do 6,6 % z PC majetku, kupní cena bude činit 96,6 % PC,
  - 25 až 36 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno do 3,3 % z PC majetku, kupní cena bude činit 93,3 % PC, (počáteční měsíc lhůty začíná jeho prvním kalendářním dnem).

## **2. Pronájem majetku, u kterého akcionář neobdrží souhlas poskytovatele dotace k prodeji, před uplynutím lhůty stanovené ve smlouvě s poskytovatelem dotace:**

- Smlouva o pronájmu je uzavřena ve lhůtě do 36 měsíců od kolaudace. V případech, kdy je zcela jisté, že souhlas k prodeji akcionář nezíská, bude provozování tohoto majetku řešeno smlouvou o jeho pronájmu naší společností (za předpokladu, že pronájem smlouva s poskytovatelem dotace umožní). Nájemné bude odpovídat výši příspěvku, který by naše společnost de facto poskytla prodávajícímu v případě koupě (viz bod 1.) Nájemné bude zaplaceno dopředu na stanovený počet let (do doby ukončení podmínky povinného vlastnění pořizovaného majetku). K prodeji majetku naší společnosti se pronajímatel ve smlouvě o pronájmu (případně ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě) zaváže. Podmínkou odkupu je současné uzavření Smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti.
- Smlouva o pronájmu je uzavřena až po uplynutí 36 měsíců od kolaudace. Nájemné bude stanoveno individuálně po posouzení konkrétního případu. Doba pronájmu bude delší než 2 roky. Nájemné bude zaplaceno dopředu na stanovený počet let (do doby ukončení podmínky povinného vlastnění pořizovaného majetku). K prodeji majetku naší společnosti se pronajímatel ve smlouvě o pronájmu (případně ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě) zaváže. Podmínkou odkupu je současné uzavření Smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti. Skutečná výše kupní ceny, stanovená dle bodu 1. těchto pravidel, bude snížena o uhrazené nájemné.
- Smlouva o pronájmu bude uzavřena po uplynutí záruční doby na dílo. Výše nájemného je stanovena jako příslušný měsíční podíl na 50 % nákladů spojených s nutnými opravami vodárenského majetku před jeho odkupem. Horní hranice tohoto podílu je stanovena na maximální hodnotu 5 % z předjednané kupní ceny. Předpokládaná doba pronájmu je kratší než 2 roky.  
*Pro tuto eventualitu platí, že majetek není předmětem pronájmu dle první a druhé odrážky bodu 2.*
- Podmínkou vyplývající ze smlouvy o pronájmu je zároveň povinnost nájemce zřídit k pronajímané vodárenské infrastruktuře služebnost (věcné břemeno) s osobami, na jejichž pozemku se vodárenská infrastruktura nachází. Zřízení služebnosti je blíže specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.

## **3. Převod investorství**

- Podmínkou transakce je v tomto časovém sledu:
  - požadavek akcionáře předaný společnosti nejpozději ve fázi podání žádosti o vydání stavebního povolení – minimálně však 1 měsíc před zahájením realizace díla,
  - posouzení požadavku uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.,
  - vyjádření provozovatele,
  - schválení převodu investorství představenstvem společnosti,
  - doložení všech požadovaných podkladů včetně dohody o umístění stavby a dohody o budoucím zřízení služebnosti ve prospěch vodárenské infrastruktury s osobami, na jejichž pozemku bude vodárenská infrastruktura umístěna,
  - uzavření Smlouvy o převodu investorství a
  - uzavření Smlouvy o peněžitém vkladu (= hodnota díla bez DPH).
- Další podmínkou při převodu investorství je povinnost akcionáře zajistit na své náklady zřízení služebnosti (věcného břemene) k vodárenské infrastruktuře s osobami, na jejichž pozemku se vodárenská infrastruktura, která je předmětem převodu investorství, nachází. Zřízení služebnosti je blíže specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.

## **4. Zřízení služebnosti (věcného břemene)**

Při převodu vodárenské infrastruktury z akcionáře společnosti na společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., je akcionář povinen zajistit zřízení služebnosti k vodárenské infrastruktuře s osobami, na jejichž pozemku se nachází stavba, která je předmětem odkupu nebo převodu investorství. Takovou osobou je každý vlastník dotčeného pozemku včetně vlastníků komunikací, tj. Pardubického kraje a Ředitelství silnic

a dálnic. Služebnost musí být zřízena k tíži dotčeného pozemku (jako služebné věci) a ve prospěch stavby vodárenské infrastruktury (jako panující věci), tj. stavby nezapsané v katastru nemovitostí, ve výjimečných případech a po předchozí oboustranné dohodě přímo ve prospěch společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. **V případě, že akcionář nezajistí zřízení služebnosti k vodárenské infrastruktuře na všech dotčených pozemcích, nebude realizován převod takovéto vodárenské infrastruktury, tzn. společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. neuzavře s akcionářem smlouvu o převodu vodárenské infrastruktury do doby, než dojde ke zřízení služebnosti na všech dotčených pozemcích.**

V odůvodněných případech je možné z tohoto pravidla učinit přiměřené výjimky (např. pozemek je veřejným prostranstvím ve vlastnictví akcionáře), a to na základě posouzení uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.

**Na vznik jakéhokoliv smluvního vztahu dle bodů 1 až 3 nevzniká akcionáři automatický nárok. Vždy se musí jednat o předjednaný proces, který splňuje veškeré zákonné požadavky, a na jehož pravidlech se shodnou obě smluvní strany.**

***Tato pravidla byla schválena na zasedání představenstva společnosti dne 16.2.2021.***