

**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 vodárenské infrastruktury (dále také „VI“)

- 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 podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a o smlouvě budoucí kupní (s uvedením orientační ceny díla bez přípojek) společností Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. a
 - uzavření smlouvy o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a o smlouvě budoucí kupní.
 - po dokončení díla: akcionář doloží všechny podklady týkající se předmětné VI, tedy především doklady ke stavebnímu a kolaudačnímu řízení a doklady o zřízení věcných břemen (služebností) k vodárenské infrastruktuře. Výčet požadovaných dokladů je blíže specifikován v příloze smlouvy o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a o smlouvě budoucí kupní. Zřízení služebnosti je podrobně specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.
- Po splnění všech podmínek pravidel pro odkup vodárenské infrastruktury (dle smlouvy o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a o smlouvě budoucí kupní) bude uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě bude vodárenská infrastruktura převedena do majetku společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.
- Výše kupní ceny vychází z pořizovacích nákladů VI snížených o obvyklou amortizaci (odpisy) od data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo právních účinků kolaudačního souhlasu (dále jen „kolaudace“) 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 % z pořizovacích nákladů VI snížených o odpisy, zaokrouhlené na celé tisíce nahoru. Akcionářům je současně na základě zápočtu na účet vyplacen finanční příspěvek, jehož výše je určena v závislosti na době mezi kolaudací a prodejem:
 - 1 až 12 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno 10 % z pořizovacích nákladů VI, kupní cena bude činit 100 % pořizovacích nákladů VI snížených o odpisy,
 - 13 až 24 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno 6,6 % z pořizovacích nákladů VI, kupní cena bude činit 96,6 % pořizovacích nákladů VI snížených o odpisy,
 - 25 až 36 měsíců po kolaudaci, je vyplaceno 3,3 % z pořizovacích nákladů VI, kupní cena bude činit 93,3 % pořizovacích nákladů VI snížených o odpisy,
(počáteční měsíc lhůty začíná jeho prvním kalendářním dnem).

- Pro případ, kdy akcionář nedokáže doložit výši pořizovacích nákladů VI, bude kupní cena stanovena ve výši 1 % reprodukční pořizovací ceny stanovené dle aktuálně platného Metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro orientační ukazatele výpočtu pořizovacích (aktualizovaných) cen objektů do Vybraných údajů majetkové evidence vodovodů a kanalizací, pro Plány rozvoje vodovodů a kanalizací a pro Plány financování obnovy vodovodů a kanalizací. U plátců DPH, kteří mají nárok na odpočet DPH, bude výsledná cena snížena o DPH.

2. Pronájem vodárenské infrastruktury, u které akcionář neobdrží souhlas poskytovatele dotace k prodeji, před uplynutím lhůty stanovené ve smlouvě s poskytovatelem dotace:

- Smlouva o nájmu je uzavřena ve lhůtě do 36 měsíců od kolaudace. V případech, kdy je zcela jisté, že souhlas k prodeji akcionář nezíská, bude provozování předmětné vodárenské infrastruktury zajištěno smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury (za předpokladu, že pronájem smlouva s poskytovatelem dotace umožní). Nájemné bude odpovídat výši příspěvku, který by společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. de facto poskytla prodávajícímu v případě koupě (viz bod 1.). Nájemné bude zapláceno dopředu na stanovený počet let (do doby ukončení podmínky povinného vlastnění pořizované VI), nejméně však na dobu 10 let. K budoucímu prodeji VI společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. se pronajímatel zaváže ve smlouvě o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a o smlouvě budoucí kupní uzavřené před zahájením realizace stavby VI. Podmínkou následného převodu do majetku společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. je současné uzavření smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti.
- Smlouva o nájmu je uzavřena až po uplynutí 36 měsíců od kolaudace. Nájemné bude stanoveno individuálně po posouzení konkrétního případu. Doba nájmu bude delší než 2 roky. Nájemné bude zapláceno dopředu na stanovený počet let (do doby ukončení podmínky povinného vlastnění pořizovaného majetku). Pronajímatel se současně zaváže k budoucímu prodeji VI společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.. 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.
- Předpokládaná doba nájmu je kratší než 2 roky. Pronájem VI po dobu kratší než 2 roky je možný pouze v odůvodněných případech a po předchozí oboustranné dohodě. Pro tuto eventualitu platí, že VI není předmětem pronájmu dle předchozích ustanovení.
- Podmínkou vyplývající z nájemní smlouvy je povinnost nájemce zřídit k pronajímané vodárenské infrastruktuře věcné břemeno (služebnost). Zřízení služebnosti je podrobně specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.

3. Převod investorství vodárenské infrastruktury

- Podmínkou tohoto postupu je v tomto časovém sledu:
 - požadavek akcionáře na převod investorství
 - posouzení požadavku uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.,
 - vyjádření provozovatele,
 - schválení převodu investorství představenstvem společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. (schválení musí proběhnout nejpozději 1 měsíc před zahájením realizace stavby),
 - doložení všech požadovaných podkladů včetně dohody o umístění stavby a dohody o budoucím zřízení služebnosti ve prospěch vodárenské infrastruktury, 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 věcných břemen (služebností) k vodárenské infrastruktuře. Zřízení služebnosti je podrobně specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.

4. Zřízení věcného břemene (služebnosti)

Při převodu vodárenské infrastruktury z akcionáře společnosti na společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. jedním z postupů uvedených v bodech 1-3 těchto Pravidel, je akcionář povinen zajistit zřízení

věcných břemen (služebností) k vodárenské infrastruktuře s osobami, na jejichž pozemku se předmětná vodárenská infrastruktura a její ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) nachází. Takovou osobou je každý vlastník dotčených pozemků. Služebnost musí být zřízena k tíži dotčeného pozemku (jako služební věci) a ve prospěch stavby vodárenské infrastruktury (jako panující věci), tj. stavby nezapsané v katastru nemovitostí, v odůvodněných případech a po předchozí oboustranné dohodě může být služebnost zřízena ve prospěch společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. Služebnost není nutné zřizovat na pozemcích ve vlastnictví obcí a Pardubického kraje, pokud se jedná o veřejné prostranství či pozemní komunikace a pokud zřízení služebnosti vlastník pozemku nepožaduje. V odůvodněných případech je možné z tohoto pravidla učinit další přiměřené výjimky, a to na základě posouzení uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.

V případě, že akcionář nezajistí zřízení věcných břemen (služebností) k vodárenské infrastruktuře na všech dotčených pozemcích (vyjma výše uvedených případů), 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 služebností na všech dotčených pozemcích. Výjimku z tohoto pravidla je možné učinit pouze v odůvodněných případech. O udělení výjimky rozhoduje vedení 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 schválilo představenstvo společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. na svém zasedání dne 25. 4. 2023.