

Pravidla odkupu, pronájmu a spolupráce při výstavbě vodárenské infrastruktury pořízené akcionáři 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 z řady/stoky (u vodovodu zakončené uzávěrem), nikoliv navazující přípojky. Akcionáři je tedy doporučeno, aby při realizaci stavby byly odděleně vedeny náklady na řady/stoky (včetně odbočení a uzávěrů) 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 následně uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě bude vodárenská infrastruktura převedena do majetku společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. Současně s převodem vodárenské infrastruktury převede akcionář do majetku společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. veškeré její součásti a příslušenství nutné k jejímu provozování, jakožto vlastnictví k pozemkům, které s vodárenskou infrastrukturou neoddělitelně souvisejí (areály úpraven vod, čistíren odpadních vod, pozemky pod stavbami apod.).
- Výše kupní ceny vychází z pořizovacích nákladů VI snížených o obvyklou amortizaci (odpisy) od data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do data odprodeje.
- Pro případ, kdy akcionář nedokáže doložit výši pořizovacích nákladů VI, která by odpovídala reálné hodnotě VI, bude kupní cena stanovena ve výši 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.
- V případě, kdy jsou součástí převáděné vodárenské infrastruktury pozemky, případně jiné nemovitě či movité věci ve vlastnictví akcionáře, které není možné ocenit postupem výše uvedeným, bude kupní cena této části převáděného majetku stanovena ve výši obvyklé (na základě znaleckého posudku či jiného obdobného podkladu).

- Současně s kupní smlouvou je jako závislá uzavírána smlouva o peněžitém vkladu do společnosti, kterou akcionář navyšuje svůj podíl na základním kapitálu ve společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. Hodnota obou smluv v peněžním vyjádření je shodná (akcionáři budou se souhlasem valné hromady společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. vydány akcie společnosti v hodnotě odpovídající výši kupní ceny převáděné vodárenské infrastruktury).
- V případě, kdy prodej vodárenské infrastruktury nebude realizován bezprostředně po kolaudaci, je akcionář povinen společně s převodem VI převést na účet společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. částku odpovídající potřebě finančních prostředků na obnovu VI rovnoměrně vypočtené za období, kdy měl akcionář povinnost vytvářet rezervu finančních prostředků na obnovu VI v souladu s plánem financování obnovy VI zpracovaným dle příslušných právních předpisů. Tato částka může být ponížena o finanční prostředky, které již byly prokazatelně čerpány na obnovu předmětné VI.

2. Pronájem vodárenské infrastruktury

- V případech, kdy akcionář nezíská souhlas poskytovatele dotace k prodeji vodárenské infrastruktury před uplynutím lhůty stanovené poskytovatelem dotace, bude provozování předmětné vodárenské infrastruktury zajištěno smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury (za předpokladu, že pronájem poskytovatel dotace umožní).
- Výše nájemného bude odpovídat potřebě finančních prostředků na obnovu pronajímané VI vypočtené v souladu s plánem obnovy zpracovaným akcionářem pro účely financování obnovy VI dle příslušných právních předpisů za dobu trvání nájmu. Nájemné bude vypočteno a zapláceno dopředu na stanovený počet let (do doby ukončení podmínky povinného vlastnění pořizované VI).
- Současně se smlouvou o nájmu a provozování vodárenské infrastruktury je jako závislá smlouva uzavírána smlouva o zápůjčce, kterou se akcionář zaváže společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. poskytnout bezúročnou zápůjčku na obnovu VI ve výši odpovídající stanovenému nájemnému, a to na dobu trvání nájmu. Závazek akcionáře na poskytnutí zápůjčky na obnovu VI bude započten proti povinnosti společnosti na vyplacení nájemného odpovídajícího potřebě finančních prostředků na obnovu pronajímané VI (nájemné nebude po dobu trvání nájmu akcionáři fakticky vypláceno). Poskytnutá zápůjčka bude vypořádána po skončení nájmu při převodu VI do vlastnictví společnosti, kdy závazek společnosti na vrácení zápůjčky bude započten proti závazku akcionáře převést společnosti nevyčerpanou rezervu finančních prostředků na obnovu pronajímané VI, s případnou úpravou s ohledem na čerpání těchto prostředků na obnovu pronajímané VI v období trvání nájmu.
- K budoucímu prodeji VI společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. se akcionář zaváže ve smlouvě o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a smlouvě budoucí kupní uzavřené před zahájením realizace stavby VI. Podmínkou následného převodu do majetku společnosti je současné uzavření smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti.
- V případě, kdy bude akcionářem pronajímána jím vlastněná vodárenská infrastruktura, aniž by mezi akcionářem a společností byla dříve uzavřena smlouva o podmínkách spolupráce při přípravě a výstavbě vodárenské infrastruktury a smlouvě budoucí kupní, akcionář se současně zaváže k budoucímu prodeji VI společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. Podmínkou následného převodu do majetku společnosti je současné uzavření smlouvy o peněžitém vkladu do společnosti.
- Podmínkou vyplývající z nájemní smlouvy je dále povinnost nájemce zřídit k pronajímané vodárenské infrastruktuře věcné břemeno (služebnost). Zřízení služebnosti je podrobně specifikováno v bodě 4. těchto Pravidel.

- V ostatních případech nájmu vodárenské infrastruktury (nikoliv v případech, kdy akcionář nezíská souhlas poskytovatele dotace k prodeji vodárenské infrastruktury před uplynutím lhůty stanovené poskytovatelem dotace), bude postupováno individuálně. Pro tyto případ platí, že VI není předmětem pronájmu dle těchto Pravidel.

3. Převod investorství vodárenské infrastruktury

- Podmínkou tohoto postupu je v tomto časovém sledu:
 - požadavek akcionáře předaný společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. nejpozději ve fázi podání žádosti o vydání stavebního povolení - minimálně však 1 měsíc před zahájením realizace stavby VI,
 - posouzení požadavku uvnitř společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.,
 - vyjádření provozovatele,
 - schválení převodu investorství představenstvem společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.,
 - doložení všech požadovaných podkladů zejména projektové dokumentace, stavebního povolení, dokladu o právu umístění a provedení stavby VI na dotčených pozemcích včetně dokladu o zajištění povinnosti zřízení služebnosti na dotčených pozemcích ve prospěch stavby VI,
 - uzavření Smlouvy o převodu investorství a
 - uzavření Smlouvy o peněžitém vkladu.
- Peněžitý vklad bude stanoven v hodnotě veškerých nákladů spojených se stavbou VI.
- Další podmínkou při převodu investorství je povinnost akcionáře zajistit na své náklady zřízení věcných břemen (služebnosti) 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 služebné 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 nabývají účinnosti dnem 1.1.2025 a nahrazují v plném rozsahu stávající pravidla odkupu, pronájmu a spolupráce při výstavbě vodárenské infrastruktury pořízené akcionáři společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. Tímto ustanovením nejsou dotčena práva a povinnosti vzniklé po dobu účinnosti předchozího znění pravidel.

Tato pravidla schválilo představenstvo společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s. na svém zasedání dne 18. 10. 2024.