

SITUAČNÍ ZPRÁVA

K REALIZACI SPOLEČNÉHO PODNIKU 1. SČV, A.S. A MĚSTA PŘÍBRAM

AKTUÁLNÍ STAV PŘÍPRAVY PROVOZOVÁNÍ VHI OD 1. 1. 2025

15. 11. 2024

A ÚVOD

1. Tento dokument představuje situační zprávu pro účely jednání orgánů města Příbram („**Město**“) s ohledem na záměr zajištění provozu vodohospodářské infrastruktury („**VHI**“) na území Města od 1. 1. 2025. Dokument zohledňuje změny a skutečnosti k datu 15. 11. 2024.
2. Město je vlastníkem VHI, přičemž VHI provozuje společnost 1. SčV, a.s., se sídlem Praha 10, Ke Kablu 971, PSČ 10000, IČO: 47549793 („**1. SčV**“), jejímž jediným akcionářem je společnost Veolia Holding Česká republika, a.s., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 10696539 („**Veolia**“).
3. Vztah mezi Městem a 1. SčV týkající se provozování VHI je založen smlouvou č. 943IOIRMI2017 o pronájmu a komplexním provozování infrastrukturního majetku Města, ve znění následně uzavřených dodatků („**Provozní smlouva**“). Účinnost Provozní smlouvy skončí ke dni 15. 12. 2024.
4. V zájmu zajištění dalšího provozování VHI došlo k zahájení koncesního řízení podle § 174 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („**ZZVZ**“) s názvem „*Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví města Příbram*“ s ev. číslem VVZ Z-2023-15668 („**Koncesní řízení**“).
5. Zastupitelstvo města („**ZMP**“) dne 18. 12. 2023 rozhodlo usnesením č. 364/2023/ZM o zrušení Koncesního řízení postupem podle ustanovení § 184 odst. 1 ZZVZ, a to formou zrušení zadávacího (koncesního) řízení z důvodu uvedeného v ustanovení § 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ, protože se v průběhu koncesního řízení vyskytly důvody hodné zvláštního zřetele, včetně důvodů ekonomických, pro které nelze po zadavateli požadovat, aby v koncesním řízení pokračoval bez ohledu na to, zda tyto důvody zadavatel způsobil či nikoliv, tzn. z důvodu transformace způsobu provozování VHI.
6. Na základě navazujícího usnesení ZMP ze dne 18. 12. 2023 č. 365/2023/ZM došlo k uložení povinností radě Města („**RMP**“) k podniknutí kroků vedoucích k zajištění provozování VHI formou tzv. vlastnického modelu tak, aby tento model provozování VHI byl funkční od 1. 1. 2025. Za účelem splnění tohoto usnesení bylo zpracováno posouzení možností právní proveditelnosti zajištění provozování VHI (dále jen „**Posouzení**“). Posouzení ze dne 30. dubna 2024 analyzovalo pět základních možností variant provozování VHI od 1. 1. 2025 se zohledněním požadavku na vlastnické uspořádání vztahu mezi Městem a provozovatelem VHI. Uvažované varianty blíže analyzované v Posouzení byly následující:
 - Varianta č. 1:** Založení nové provozní společnosti („**NPS**“), vertikální spolupráce (tzv. in-house na zelené louce);
 - Varianta č. 2:** Založení NPS, koupě části závodu 1. SčV a následný in-house režim;
 - Varianta č. 3:** Založení NPS, zajištění zázemí od 1. SčV nikoli koupí části závodu;
 - Varianta č. 4:** Založení NPS, jako společného podniku Města a Veolie, režim přidružené osoby;
 - Varianta č. 5:** Založení NPS a servisní společnosti, která získá zázemí koupí závodu 1. SčV.
7. Posouzení bylo diskutováno v rámci zasedání ZMP dne 17. 6. 2024, kdy došlo k přijetí usnesení ZMP č. 478/2024/ZM („**Usnesení 478/2024**“). Usnesením 478/2024 došlo k schválení Variant č. 2 a č. 4 k dalšímu rozpracování, a to v porovnání s Variantou č. 1. a zároveň s oslovením dalších potenciálních subjektů vhodných ke spolupráci v rámci vlastnického modelu provozování VHI. Na základě závěrů Posouzení byla zpracována také analýza, jejímž předmětem bylo bližší rozpracování a popis základních parametrů transakční dokumentace včetně rámcového časového harmonogramu pro Varianty č. 2 a 4 („**Analýza**“).
8. Dne 23. 9. 2024 se konalo zasedání ZMP, kdy usnesením č. 544/2024/ZM („**Usnesení 544/2024**“) byly ZMP vzaty na vědomí závěry navržené odbornými poradci v přílohách materiálu¹

a usnesením č. 545/2024/ZM („**Usnesení 545/2024**“) byl vzat na vědomí dokument Term sheet. Zároveň bylo přijato usnesení č. 546/2024/ZM, kterým ZMP uložilo RMP vypracovat detailní analýzu Varianty č. 1 dle usnesení ZM č. 478/2024/ZM, a to ve stejném ekonomickém a právním rozsahu jako u Varianty č. 4 („**Usnesení 546/2024**“).

B PRŮBĚH JEDNOTLIVÝCH ÚKONŮ K ZAJIŠTĚNÍ USNESENÍ ZM

9. Na základě Usnesení 478/2024 byla posouzena proveditelnost Variant č. 2 a 4. V rámci tohoto posouzení byly podniknuty následující kroky:

- a) Vedení strategických jednání s Veolia (1. SčV) o možnosti realizace Varianty č. 2 a Varianty č. 4, kdy Varianta č. 2 byla ze strany Veolia odmítnuta a ve vztahu k Variantě č. 4 byla 1. SčV zpracována prvotní nabídka; na základě Usnesení 544/2024 pokračovala jednání s 1. SčV o realizaci Varianty č. 4, a to s ohledem na prvotní nabídku 1. SčV (blíže srov. čl. B.1 této zprávy);
- b) Vypracování term sheet dokumentu, jehož předmětem je přehled kroků nezbytných k realizaci Varianty č. 4 spolu s předpokládaným časovým harmonogramem, v návaznosti na výsledek strategických jednání s Veolia (blíže srov. čl. B.2 této zprávy; ZMP vzalo na vědomí Usnesením 545/2024);
- c) Vypracování ekonomického posouzení prvotní nabídky 1. SčV podle Varianty č. 4; na základě dalších jednání budou zpracována navazující ekonomická posouzení (blíže srov. čl. B.5 této zprávy; ZMP vzalo na vědomí Usnesením 544/2024); a
- d) Vedení jednání s ostatními provozovateli VHI, které je možné považovat za vhodné k spolupráci na provozování VHI v rámci vlastnického modelu (blíže srov. čl. B.7 této zprávy).

10. V souladu s Usnesením 546/2024 byla také posouzena Varianta č. 1 ve stejném ekonomickém a právním rozsahu jako u Varianty č. 4, a to v rámci aktualizovaného ekonomického posudku a v rámci prvotní verze technické/funkční analýzy „Posouzení všech potřeb k zajištění provozování VHI města Příbram“ na základě prvotní nabídky spol. 1.SčV (oba dokumenty budou aktualizovány v návaznosti na upravenou nabídku spol. 1.SčV před projednáním zastupitelstvem Města).

11. Výše uvedené postupy plněné v souladu s Usnesením 478/2024 a Usnesením 546/2024 jsou blíže popsány níže v textu.

B.1 Strategická jednání s Veolia

12. Na základě Usnesení 478/2024 proběhla strategická jednání Města se spol. Veolia (resp. jí pověřenou společností 1. SčV), ze kterých vzešla prvotní nabídka na způsob realizace provozování VHI Města. V rámci těchto strategických jednání byly projednávány především Varianty č. 2 a 4 ve smyslu Usnesení 478/2024.

13. Ve vztahu k Variantě č. 2 proběhlo jednání s Veolia o možnostech realizace této varianty. Varianta č. 2 předpokládá, že vlastníkem VHI zůstane Město a provozovatelem VHI bude NPS 100% vlastněná a ovládaná ze strany Města.

14. Varianta č. 2 byla ze strany Veolia odmítnuta z důvodů:

- i. **Náročnosti procesu schválení v rámci vlastnické struktury Veolia;** Veolia Variantu č. 2 vnímá vzhledem k prodeji části závodu a faktickému ukončení činnosti na trhu geograficky vymezeném územím Města jako problematickou při schvalovacím procesu v rámci vlastnické struktury Veolia.
- ii. **Časové náročnosti vyčlenění části závodu z 1. SčV;** Veolia považuje proces vyčlenění závodu 1. SčV jako potenciálně časově náročný především kvůli skutečnosti, že 1. SčV provozuje vodovody a kanalizace i pro další obce sdružené do Svazku obcí

pro vodovody a kanalizace Příbram („**Svazek**“). Bylo by tedy nezbytné mj. provést analýzu jednotlivých prostředků nezbytných pro provoz VHI Svazku a VHI Města.

- iii. **Technických důvodů;** ty spočívají především v potřebě zajistit provozování VHI Svazku i po vyčlenění části závodu 1. SčV a potenciálním riziku nemožnosti zajištění dostatečných kapacit.
- iv. **Ekonomické a manažerské důvody;** Veolia odmítá Variantu č. 2 také pro její vnímanou ekonomickou nevýhodnost a nemá o její realizaci zájem.

15. Na základě výše uvedených důvodů tak Veolia odmítla dále diskutovat postup podle Varianty č. 2. Ze strategických jednání dále vyplynulo, že Veolia je ochotna jednat o realizaci Varianty č. 4. S ohledem na výsledky jednání s Veolia tak byly další kroky směřovány především k realizaci Varianty č. 4.

B.2 Varianta č. 4

16. V rámci Varianty č. 4 zůstává vlastníkem VHI Město a provozovatelem VHI bude NPS, která bude společností vlastněnou Městem a 1. SčV, a která tudíž bude vůči Městu v postavení tzv. přidružené osoby dle § 155 odst. 1 ZZZVZ.

17. Práva a povinnosti mezi Městem a NPS související s provozováním VHI Města budou vymezeny v provozní smlouvě, na jejíž uzavření se však ZZVZ nepoužije a tato smlouva bude mezi oběma stranami uzavřena napřímo, tedy bez omezení stanovených ZZVZ, jelikož dojde k uplatnění tzv. výjimky pro přidruženou osobu dle § 155 ZZVZ. V souladu s Analýzou se jedná o model, který je v praxi v ČR aktuálně využívaný a který umožňuje vlastníku VHI, tj. Městu, využít dotační financování vč. nejvýznamnějšího dotačního zdroje v oblasti vodárenství, OPŽP, za podmínek srovnatelných např. s oddílným modelem (provozování na základě vysoutěžené koncesní smlouvy podnikatelem-provozovatelem).

18. Část činností NPS bude zajištěna formou servisních smluv. Tyto servisní smlouvy přejdou na NPS z 1. SčV, kdy 1. SčV i v současné době zajišťuje z externích kapacit (např. ze skupiny Veolia) poskytování určitých služeb (např. chemické rozborů, jejichž zajišťování není v ekonomických a kapacitních možnostech samostatného provozovatele VHI Města, resp. interní zajišťování takových činností by bylo pro NPS neekonomické. Vzhledem k převodu relevantních servisních smluv z 1. SčV na NPS v rámci vyčlenění části závodu 1. SčV nebude nezbytné pro zahájení provozování uzavírat nové smluvní vztahy postupem podle ZZVZ.

19. Varianta č. 4 byla posuzována také optikou spojování soutěžitelů a případné povinnosti zajistit schválení transakce² podle Varianty č. 4 ze strany Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže („**ÚOHS**“). Zásadní otázkou bylo, zda Město a jeho příspěvkové organizace nebo obchodní korporace s majetkovou účastí Města dosahují obratu ve stanovené výši (250 mil. Kč). Tato otázka byla vzhledem k nejednoznačnosti výpočtu obratu ve vztahu k příspěvkovým organizacím konzultována též s ÚOHS. Z konzultace s ÚOHS vyplývá, že nejsou splněna obratová kritéria na straně Města. Variantu č. 4 tak nebude schvalovat z pohledu spojování soutěžitelů ÚOHS, účinnost transakční dokumentace tak není vázána na veřejnoprávní schválení.

B.3 Výstupy z úvodních jednání

20. Na základě úvodních jednání s Veolia o možných parametrech transakce došlo k vypracování Term sheet dokumentu, jehož obsahem je přehled relevantních kroků k realizaci Varianty č. 4 („**Term sheet**“) tak, jak byly koncipovány v rámci prvotních výstupů z jednání vč. zapracování základních parametrů transakce dle prvotní nabídky Veolia.

21. Term sheet byl určen pouze pro účely vymezení základních parametrů spolupráce s Veolia (resp. 1. SčV), předpokládal se jeho podpis ze strany Města i Veolia, přičemž představoval

² Tedy transakci tzv. notifikovat k ÚOHS.

nezávazné jednání ve smyslu § 1729 a § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. nejednalo se o nabídku, kterou by byla kterákoliv strana vázána. Ze strany ZMP byl nicméně jeho obsah pouze vzat na vědomí Usnesením 545/2024. S ohledem na ostatní uvedená usnesení ZMP však tato skutečnost nečinila žádnou překážku pro další jednání se spol. Veolia.

22. Term sheet stanovil následující aspekty transakce (v jejím rámci veškerá transakční dokumentace bude uzavírána mezi 1. SčV a Městem, s výjimkou nové provozní smlouvy, která bude uzavírána mezi Městem a NPS) ve smyslu Varianty č. 4:

a) Předtransakční fáze (do listopadu 2024)

- i. 1. SčV založí NPS jako společnost s ručením omezeným, přičemž 1 SčV do NPS vloží definovaný majetek a lidské zdroje, to vše tak, aby ke vzniku NPS a naplnění jejich kapacit došlo s účinností nejpozději k 1.1.2025;
- ii. 1. SčV zajistí pro NPS podnikatelská oprávnění v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti NPS;
- iii. Spolupráce Města, 1. SčV a Veolia na vymezení základních budoucích dodavatelsko-odběratelských vztahů ze strany NPS k 1. SčV a Městu, zejména na nastavení podmínek nové provozní smlouvy;
- iv. Sjednání a příprava obsahu smlouvy o převodu většinového podílu v NPS na Město („SPA“), Město tak vstoupí do NPS po jejím založení, přičemž SPA bude rámcovou smlouvou, na jejímž základě bude uzavřena prostá „registrační“ smlouva pro účely obchodního rejstříku. Jednání o detailním obsahu SPA mezi Městem a 1. SčV dosud probíhají, srov. čl. B.3.1 této zprávy;
- v. Sjednání a příprava obsahu dohody 1. SčV a Města, která upraví vzájemná práva a povinnosti ve vztahu k jejich účasti v NPS („SHA“). Jednání o detailním obsahu SHA mezi Městem a 1. SčV nadále probíhají, srov. čl. B.3.1 této zprávy;
- vi. Schválení SPA, SHA a nové provozní smlouvy orgány 1. SčV, Veolia a Města.

b) Realizační fáze (listopad-prosinec 2024)

- i. Účinnost SHA, nové provozní smlouvy a „registrační“ převodní smlouvy k 1. 1. 2025;
- ii. Pro období od 16. 12. 2024 do 31. 12. 2024, tedy v období po skončení Provozní smlouvy a před zahájením provozování VHI NPS se předpokládá uzavření přechodné provozní smlouvy uzavřené výhradně na toto období mezi 1. SčV a Městem (bližší srov. čl. B.4 této zprávy).

c) Post-transakční fáze (2025 a dále)

- i. Nastavení podmínek provozu a financování ČOV Příbram;
- ii. Postoupení nebo převod nájemní a provozní smlouvy mezi Svazkem a 1. SčV na NPS;
- iii. Zajištění tzv. zbytkových činností NPS uzavřením dodavatelsko-odběratelských smluv mezi NPS a poskytovateli zbytkových činností, nebo zajištění těchto činností v rámci NPS.

23. Co se týká orgánů NPS, předpokládal Term sheet zřízení statutárního orgánu sestávajícího z 3 jednatelů NPS, z toho 2 jednatelé by byli nominováni 1. SčV a 1 jednatel nominovaný Městem. Dále měla být zřízena tříčlenná dozorčí rada, z toho 2 členové nominovaní Městem a 1 člen nominovaný 1. SčV. Do působnosti valné hromady NPS měly spadat záležitosti uvedené v ustanovení § 190 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů³.

³ Jedná se o rozhodování např. o změně obsahu společenské smlouvy, změnách výše základního kapitálu, volbě a odvolání jednatelů jednatele, případně členů dozorčí rady nebo o zrušení společnosti s likvidací.

Term sheet předpokládal, že valná hromada bude usnášeníschopná, budou-li přítomni společníci, mající 100% hlasů ve Společnosti, to se netýká náhradní valné hromady. Pro přijetí rozhodnutí valné hromady Společnosti předpokládal Term sheet 100% hlasů přítomných společníků, nevyžaduje-li zákon vyšší kvórum. Zároveň se předpokládalo, že budou vyhrazena strategická rozhodnutí valné hromady podléhající souhlasu všech společníků NPS⁴.

24. Úvodní nabídka Veolia předpokládala vlastnické poměry společníků v NPS 60 % (podíl Města) vs. 40 % (podíl 1.SčV), přičemž kupní cena za uvedený 60 % podíl Města měla činit 40.000.000 Kč, přičemž přiměřenost této ceny měla být potvrzena ekonomickou analýzou. Platba za kupní cenu za podíl Města v NPS měla být odložena a postupně splácena z podílu Města na zisku NPS, tento mechanismus měl být zajištěn ve prospěch 1. SčV zástavním právem na podílu Města v NPS.

25. V rámci SHA se dle Term sheet předpokládalo nastavení vztahů mezi společníky NPS (1. SčV a Město). Na základě prvotních jednání se předpokládalo nastavení exitových pravidel v případě neshody při výkonu společnických práv v NPS a v případě ukončení spolupráce (zejména předkupní právo každého společníka NPS, pokud by druhý společník měl v úmyslu svůj podíl prodat). SHA měla také obsahovat případná omezení převodu a zatížení podílů společníků NPS. Předpokládanou dobou trvání SHA podle prvotních jednání bylo 15 let s možností prodloužení o 5 let, a to i opakovaně za předpokladu, že po uplynutí 15 let nebude plně splácena kupní cena za podíl v NPS. V rámci SHA byl předpoklad opce Města na koupi podílu 1. SčV v NPS nebo jeho části za definovaných podmínek v dohodnuté lhůtě.

B.3.1 Výstupy z navazujících jednání

26. Vzhledem k Usnesení 544/2024 a 545/2024 a obsahu Usnesení 478/2024, které těmito usneseními nebylo dotčeno, pokračovala jednání s 1. SčV, kterými byly bližší specifikovány podmínky spolupráce na realizaci Varianty č. 4 a došlo k renegociaci podmínek úvodní nabídky Veolia.

27. Součástí jednání byly veškeré základní parametry vztahu Města a spol. Veolia v NPS a způsob fungování NPS, a to při zohlednění zpracovaného Ekonomického posouzení v souvislosti s připravovanými změnami ve struktuře provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram zpracovaného Ing. Krchem (dále jen „prvotní ekonomické posouzení“, bližší viz část B.5). V návaznosti na koncept prvotní nabídky Veolia, který předpokládal postupnou úhradu kupní ceny podílu Města v NPS, (přičemž podmínky financování předpokládaly uplatnění úroku PRIBOR 3M + 2,5% marže) byl zpracován také orientační průzkum trhu, kdy byly Městem osloveny renomované banky Banka 1, Banka 2 a Banka 3⁵ s žádostí o zpracování nabídky na poskytnutí úvěru ve výši 70 mil. Kč nebo 100 mil. Kč na 15 let se sazbou PRIBOR 3M⁶. Všechny tři oslovené banky uvedly, že pravidelné splátky jsou akceptovatelné, ale v případě sazby PRIBOR 3M by požadovaly čtvrtletní splátky, v případě sazby PRIBOR 6M se shodly na dvou splátkách v roce. Úrokové podmínky jednotlivých bank jsou následující:

- a) Banka 1: sazba PRIBOR 3M + 0,64 % p.a.,
- b) Banka 2: sazba PRIBOR 3M + 0,48 % p.a.,
- c) Banka 3: sazba PRIBOR 3M + 1,65 % p.a. až 1,80 % p.a.

28. Základní parametry upravené nabídky vzešlé z jednání Města a spol. Veolia jsou shrnuty v navazujícím textu.

⁴ Jedná se např. o zvýšení/snížení základního kapitálu NPS nebo změny společenské smlouvy NPS.

⁵ Oslovené banky vyžadovaly důvěrnost nabídek, z tohoto důvodu jsou údaje uváděny bez identifikace jednotlivých bankovních domů.

⁶ Jedná se o referenční úrokové sazby, za kterou si na českém mezibankovním trhu půjčují banky mezi sebou, a to s fixací na 3 měsíce (PRIBOR 3M) nebo 6 měsíců (PRIBOR 6M), aktuální sazby jsou dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=01.10.2024>

29. V rámci jednání došlo k úpravě předpokládané kupní ceny za obchodní podíl ve výši 60 % v NPS, kdy nově se předpokládá kupní cena ve výši 10.000.000 Kč, která by Městem byla hrazena jednorázově (tj. bez postupného splácení).
30. Předpokládanou dobou trvání SHA je na základě navazujících jednání 10 let s možností prodloužení o 10 let, přičemž toto bude zohledněno v trvání nové provozní smlouvy.
31. Upravená nabídka předpokládá ve vztahu k orgánům NPS opět zřízení statutárního orgánu sestávajícího z 3 jednatelů NPS, z toho 2 jednatele by byli nominováni 1. SčV a 1 jednatel nominovaný Městem. Dále by měla být zřízena tříčlenná dozorčí rada, z toho 2 členové nominovaní Městem a 1 člen nominovaný 1. SčV. Do působnosti valné hromady NPS by měly spadat záležitosti uvedené v ustanovení § 190 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů⁷. Valná hromada by měla být usnášenischopná, budou-li přítomni společníci, mající 100% hlasů ve Společnosti, to se netýká náhradní valné hromady. Pro přijetí rozhodnutí valné hromady NPS se předpokládá 100% hlasů přítomných společníků, nevyžaduje-li zákon vyšší kvórum. Zároveň se předpokládá, že vyhrazená strategická rozhodnutí jednatelů budou podléhat předchozímu souhlasu dozorčí rady⁸.
32. V rámci transakční dokumentace je navrhována vedle opce Města na koupi podílu 1. SčV v NPS i tzv. prodejní opce 1. SčV v případě, kdy Město neuplatní svou kupní opci. V případě, kdy Město neuplatní své právo opce, je 1.SčV oprávněna kdykoli po uplynutí lhůty k uplatnění opce Města doručit Městu písemnou výzvu k odkoupení podílu 1.SčV. Z pohledu Města tato koncepce odpovídá cílovému stavu, kdy Město se stává plným vlastníkem provozní společnosti, tj. je dosaženo plně vlastnického modelu provozování. Bez této konstrukce by po skončení SHA a provozní smlouvy Veolia s ohledem na svůj menšinový podíl účinně přišla o možnost ovlivňovat řízení a hospodaření NPS, ale zároveň by byla oprávněna k podílu na zisku z hospodaření, který by jinak byl Městem vložen do provozování svého VHI.
33. Transakční dokumentace předpokládá nastavení vztahů mezi společníky NPS (1. SčV a Město) tak, že každý společník NPS, pokud by druhý společník měl v úmyslu svůj podíl prodat, bude mít předkupní právo k danému podílu, současně dispozice s podílem každého společníka v NPS je podmíněna souhlasem 100% hlasů všech společníků.
34. Současně bude v transakční dokumentaci pro případy nejzávažnějších porušení SHA nastavena tzv. sankční prodejní opce 1.SčV, kterou bude moci uplatnit 1. SčV v případě, kdy by 1. SčV oprávněně vypověděla SHA, což může učinit pouze v případě závažných a opakovaných porušení SHA bez zjednaní nápravy na základě předchozí písemné výzvy (např. blokování hlasování na valné hromadě v rozporu s SHA) nebo by došlo k zániku nové provozní smlouvy z důvodů nikoliv přičitatelných 1.SčV nebo vydání pravomocného soudního rozhodnutí prohlášujícího neplatnost či bezúčinnost nové provozní smlouvy. Na základě uplatnění této sankční opce bude Město povinno odkoupit podíl 1. SčV v NPS, a to za cenu stanovenou v sankční výši. Vzorec pro výpočet této opce vychází z návrhu 1. SčV, přičemž bude za Město posouzen v rámci připravovaného znaleckého posudku Ing. Krcha. Riziko naplnění podmínek pro využití sankční prodejní opce ze strany 1. SčV je přítom nízké vzhledem k zájmu stran na zachování platnosti nové provozní smlouvy (kdy jsou nastaveny mechanismy pro případné zhojení jejího zániku/prohlášení neplatnosti) a tím i SHA. Případné blokování rozhodnutí valné hromady nelze předem presumovat, nadto by v takovém případě bylo ohroženo fungování NPS jako takové, přičemž zájem Města naopak je na fungování NPS nejméně po dobu trvání nové provozní smlouvy.
35. Odpovědnost 1.SčV jako prodávajícího za porušení prohlášení prodávajícího (např. ve vztahu ke stavu Společnosti, kupovanému podílu 60 % v NPS) a odpovědnost za škodu je dle návrhu limitována, a to takto:
- slevu z kupní ceny podílu lze požadovat pouze, pokud výše újmou plynoucí z porušení prohlášení prodávajícího přesáhne v jednotlivém případě [100.000],- Kč
 - souhrnná výše slev plynoucí z porušení činí alespoň [250 000],- Kč, přičemž kupující má právo požadovat slevu pouze v rozsahu převyšujícím částku [250 000],-Kč.
 - nejvyšší úhrnná částka, kterou prodávající případně zaplatí kupujícímu jako slevu nebo jinou platbu, nebo jako jiný dluh podle SPA, nepřesáhne v souhrnu [20] % z Kupní ceny.
36. Výše uvedená limitace se nevztahuje na prohlášení týkající se právního titulu k prodávajícímu podílu.
37. Možnost uplatňovat slevu z kupní ceny podílu je také časově omezena - 1 rok ode dne, kdy Město porušení zjistilo, nebo s péčí řádného hospodáře zjistit mělo a mohlo nebo uplynutím 2 (dvou) let ode dne účinnosti převodu, podle toho, která skutečnost nastane dříve (s výjimkou záruk za právní titul k podílu 60% kde lhůta činí 3 roky ode dne účinnosti převodu).
38. Pro zajištění provozování VHI Města bude připravena nová provozní smlouva na období od roku 2025, která vychází z podmínek a vzorových smluvních podmínek OPŽP tak, jak jsou stanoveny MŽP za účelem přijatelnosti provozního modelu v dotačním programu OPŽP. V návaznosti na transakční dokumentaci bude délka trvání smlouvy 10 let s možností prolongace na dalších 10 let.
- B.4 Přechodná provozní smlouva a veřejná služba**
39. Vzhledem k tomu, že Provozní smlouva je účinná do 15. 12. 2024 a předpokládaný počátek fungování NPS je stanoven k 1. 1. 2025, předpokládá se uzavření přechodné provozní smlouvy na období od 16. 12. 2024 do 31. 12. 2024 s 1. SčV. Řešení předpokládá uzavření samostatné provozní smlouvy pro přechodné období, která bude nahrazena od 1. 1. 2025 novou provozní smlouvou uzavřenou mezi Městem a NPS, vzniklé na základě vyčleněného závodu z 1.SčV. Tato koncepce vychází z předpokladu, že přechodná provozní smlouva představuje předstupeň nového uspořádání provozních vztahů, nikoli prodloužením existujícího smluvního vztahu. Prosté prodloužení účinnosti stávající Provozní smlouvy nelze provést podle § 222 odst. 4 ZZVZ bez dalšího s ohledem na vyčerpání finančního limitu dle uvedeného ustanovení ZZVZ, možnost využití dalších zákonných možností je s ohledem na zákonné podmínky riziková a musela by být analyzována v širším věcném kontextu.
40. Návrh přechodné provozní smlouvy vychází z Provozní smlouvy tak, aby na přechodné 14denní období byla zajištěna kontinuita provozování VHI Města. Zejména se tak navrhuje, aby finanční parametry zůstaly shodné, jako v rámci Provozní smlouvy, tj. nájemné, které bude hradit provozovatel, bude vypočítáno pro přechodné období jako podíl roční částky schválené jako nájemné z Provozní smlouvy při zachování stejné výše ceny za vodné a stočné jako dle Provozní smlouvy pro rok 2024, výše vodného a stočného byla schválena na celý rok 2024 a tedy se ani v případě přechodné provozní smlouvy nemění. Z důvodů technických je prakticky vhodnější zahájit nový provozovatelský režim k začátku měsíce, resp. k začátku kalendářního roku. Zároveň budou pro toto přechodné období využívány kapacity, které se k zahájení nového modelu provozování stanou součástí NPS, fakticky tak přechodná provozní smlouva bude zabezpečovat provozování VHI Příbram v době přechodu na nový model provozování, kdy bude docházet k institucionálnímu nastavení systému a přípravě na zahájení provozování NPS.
41. Smlouva na provozování VHI je **sektorovou koncesí** ve smyslu § 153 odst. 1 písm. d) ZZVZ ve spojení s § 174 odst. 3 ZZVZ. Město tak při uzavření přechodné smlouvy bude postupovat podle

⁷ Jedná se o rozhodování např. o změně obsahu společenské smlouvy, změnách výše základního kapitálu, volbě a odvolání jednatelů/jednatelky, případně členů dozorčí rady nebo o zrušení společnosti s likvidací.

⁸ Jedná se zejména o dispozice (zocizení, zatížení) s významným movitých a nemovitým majetkem NPS, jednání spočívající v převzetí závazku ze strany Společnosti následkem sjednání a přijetí úvěru či zápůjčky mimo skupinu Veolia nebo vystavení směnky nebo vydání dluhopisu nebo sjednání leasingu (který se považuje za finanční či kapitálový), jestliže je v hodnotě přesahující 20% ročního obrátu Společnosti bez DPH, významné organizační změny v NPS atp..

§ 178 ZZVZ. Dle tohoto ustanovení platí, že pokud hodnota koncese nepřesahuje 20 milionů Kč bez DPH, není nutné ze strany zadavatele realizovat zadávací řízení ve smyslu ZZVZ.

42. S ohledem na výše uvedené vazby na nový provozní model lze navíc dovozovat, že i v případě, kdy by nebyly splněny podmínky pro postup podle § 178 ZZVZ, bylo by možno postupovat podle dle § 176 odst. 1 ZZVZ ve spojení s § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ, tedy zadat veřejnou zakázku na provozování VHI Města v tzv. jednacím řízení bez uveřejnění („JŘBU“), neboť zajistit provozování VHI Města po dobu pouhých 14 dnů při využití provozovatele nijak nespojeného s provozováním VHI Města je technicky i ekonomicky nerealné. V režimu JŘBU může Město oslovit potenciálního provozovatele VHI Města napřímo, nemusí tak proběhnout obecné (otevřené) zadávací řízení.
43. Pokud by nedošlo k uzavření přechodné smlouvy, resp. v návaznosti na uzavření této přechodné smlouvy nebude zajištěno provozování VHI Příbram, vystavuje se Město riziku, že bude nutno provozovat VHI Města v režimu tzv. veřejné služby. V režimu veřejné služby by VHI Příbram provozoval provozovatel, který by byl určený krajským úřadem nebo úřadem obce s rozšířenou působností odlišné od Města (lze předpokládat, že by Město bylo pro podjatost vyloučeno z rozhodování). Pro výběr provozovatele v režimu veřejné služby nejsou stanoveny další podmínky, musí jím pouze být osoba, která má vytvořené potřebné podmínky. Rozhodnutí o povinnosti provozování VHI Města může mít maximální dobu platnosti 1 roku. Po dobu vykonávání povinnosti veřejné služby přechází právo na vodné a stočné na toho, komu je tato povinnost uložena.
44. Provoz VHI Města v režimu veřejné služby může mít tyto negativní aspekty:
- Město pozbývá nárok na nájemné, přičemž vodné a stočné plyne určenému provozovateli.
 - Veškeré náklady nad rámec úkonů vykonávaných určeným provozovatelem nese Město. A to nejen finančně, ale i organizačně a technicky. Nucený správce nerealizuje opravy havárií na sítích. S veřejnou službou se pojí pokuta až do výše 1.000.000 Kč za porušení povinnosti zajistit plynulé a bezpečné provozování VHI Města, veřejná služba se vyhláší max. na 12 měsíců, při opakovaném vyhlášení se opakuje sankce.
 - V rámci veřejné služby nemusí být stanoven plný rozsah poskytovaných služeb, určený provozovatel pak nebude poskytovat plnohodnotnou službu obyvatelstvu (např. vývoz jímek).
 - Na Město přechází také povinnost vyjadřování se ke stavebním záměrům. Na tyto činnosti Město nedisponuje v současné době dostatečnými kapacitami.
 - V rámci veřejné správy má Město omezené možnosti ovlivnění provozování VHI města.
 - Vyhlášení veřejné služby by mohlo mít negativní reputační dopady, kdy veřejná služba není běžně využívaným institutem.
 - Režim veřejné služby by mohl ohrozit získání dotací. Město ve vztahu k VHI města v současné době eviduje přiznanou dotaci 21.400.000 Kč na kanalizaci Kozičín. V roce 2026 by se mohlo jednat o 25.000.000 Kč na první etapu ČOV.

B.5 Ekonomické posouzení

45. V rámci plnění Usnesení 478/2024 došlo k zajištění prvotního ekonomického posouzení analýzy Varianty č. 4 ve smyslu výstupů z prvotních jednání zpracované ekonomickým poradcem a znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace investice, oceňování podniků, Ing. Přemyslem Krchem na základě smlouvy ze dne 22. 8. 2024. Prvotní ekonomické posouzení bylo vypracováno v porovnání s Variantou č. 1. Prvotní ekonomické posouzení se zabývalo také určením ceny podílu v NPS, který má nabýt Město. Závěrem prvotního ekonomického posouzení je, že z posuzovaných variant (1, 2 a 4) je co do finanční, provozní i organizační náročnosti

realizace nejhodnějším řešením dalšího postupu Varianta č. 4, která umožní Městu majetkově vstoupit do provozovatele VHI, jenž má kontinuitu činnosti a zajistí kompetentní vedení a řízení všech potřebných činností. Dalšími výhodami této varianty je relativně nízká akviziční cena s návrhem financování, nižší očekávaná cena vodného a stočného oproti ostatním scénářům a převážně akceptovatelné finanční metriky, jež odpovídají struktuře financování a odloženému náběhu ziskovosti. Výstupy prvotního ekonomického posouzení potvrdily, že Varianta č. 4 je v navrhovaných základních parametrech realizovatelná (pouze předpokládaná doba návratnosti může v řádu měsíců překročit předpokládanou délku provozní smlouvy 15 let). Přesah přes délku trvání smlouvy je ale dán pouze opožděným cash flow z dividendy 15. roku – lze akcelerovat rozhodnutím o záloze výplaty na dividendu již během 15. roku.

46. Varianta 1 („zelená louka“) by naopak znamenala nutnost vybudovat prakticky vše od nuly znovu, což je proces jednak časově, ale zejména finančně náročný, navíc organizačně složitý. Vzhledem k blízkému se konci aktuální provozní smlouvy a aktuálně minimální připravenosti nové provozní společnosti přitom reálně hrozí nezvládnutí přípravy celého provozního celku pro včasné převzetí činnosti provozovatele. Z toho plynoucí výpadek z nájemného by i v případě pouze několikaměsíčního výpadku mohl výrazně zhoršit na první pohled pozitivní finanční bilanci projektu pro Město (srov. odst. 43 této zprávy). Sestavený model Varianty 1 navíc indikuje, že při předpokládaném cíli úplné autonomie může nově vzniklá společnost čelit tlaku na efektivitu svého fungování, jenž by ji bez rapidního nárůstu cen vodného a stočného dostával dlouhodobě do provozních ztrát.

47. Prvotní ekonomické posouzení se rovněž zabývalo případnou realizací Varianty 2, která je zatížena obdobnými časovými riziky, jako Varianta 1. Vedle toho existuje v případě Varianty 2 významná pravděpodobnost zhoršené vyjednávací síly vůči 3. stranám, varianta však také vykazuje nejhorší finanční ukazatele ze všech tří zkoumaných scénářů.

48. V návaznosti na prvotní ekonomické posouzení bude ve smyslu navazujících jednání doplněna analýza aktualizované nabídky Veolia, a to především s ohledem na nově sjednanou kupní cenu obchodního podílu v NPS, který má nabýt Město, a další upravené podmínky transakce (viz část B.3.1). Finálním výstupem z ekonomického posouzení bude plnohodnotný znalecký posudek vypracovaný Ing. Krchem.

B.6 Technické posouzení, posouzení Varianty č. 1

49. V návaznosti na Usnesení 478/2024 bylo rovněž zajištěno zpracování technického/funkčního posouzení nabídky Veolia, a to na základě smlouvy ze dne 17. 9. 2024 uzavřené se společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s („VRV“). Předmětem posouzení je vymezení materiálů a personálních zdrojů nezbytných k provozování VHI Města a ověření dostatečnosti dohodnutého uspořádání pro zajištění provozování VHI Města, a to v další fázi realizace projektu. Dokument „Posouzení všech potřeb k zajištění provozování VHI Města Příbram“ dále analyzuje bližší podmínky realizace Varianty č. 1, čímž doplňuje Analýzu a prvotní ekonomické posouzení.
50. Posouzení VRV také popisuje podmínky a předpoklady pro provozování provozně související vodohospodářské infrastruktury (infrastruktury Svazku), kdy bude potřeba pro Variantu č. 1 i č. 4 vyřešit přístup Města (NPS) k unikátním technickým prostředkům k zajištění provozu dispečinku. Toto lze řešit např. dohodou uzavřenou mezi vlastníky a provozovateli, tedy mezi Městem, Svazkem a provozovateli jejich VHI.

51. Přílohou posouzení VRV je také přehled provozování VHI v jiných městech, kde došlo k realizaci provozování VHI formou odpovídající Variantě č. 4.

B.7 Výsledek jednání s ostatními provozovateli VHI

52. V souladu s Usnesením 478/2024 byly osloveny relevantní subjekty, které provozují ve Středočeském kraji VHI a o jejichž zapojení do provozování VHI Města v rámci vlastnického modelu lze uvažovat. Jako relevantní subjekty byly identifikovány společnosti Vodovody a kanalizace

Beroun, a.s. („**VaK Beroun**“) a Vodohospodářská společnost Dobříš spol. s r.o. („**VHS Dobříš**“). Tyto společnosti byly kontaktovány dne 1. 7. 2024.

53. Město bylo rovněž dne 1. 11. 2024 osloveno ze strany společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. („**SMVaK**“). SMVaK nabídly městu zajištění provozování VHI Města formou poskytování služeb na základě servisní smlouvy, nebo majetkové účasti v NPS namísto 1. SčV (zapojení do Varianty č. 4), alternativně SMVaK vyjádřily svůj zájem účastnit se nového koncesního řízení na provozování VHI Města v případě jeho vyhlášení. Vzhledem k tomu, že zajištění provozování VHI Města na základě servisní smlouvy (tj. v návaznosti na některý z in-house modelů) není variantou odsouhlasenou Usnesením 478/2024, resp. s ohledem na nemožnost realizovat Variantu č. 2 nejde o realizovatelný postup a o Variantě č. 4 (která je založena na spolupráci se stávajícím provozovatelem) probíhají jednání v pokročilé fázi s 1. SčV, na takto obecnou nabídku spolupráce dále Město nerefletovalo, v tomto smyslu byla dne 14. 11. 2024 odeslána reakce SMVaK.

B.7.1 Jednání s VHS Dobříš

54. VHS Dobříš vyjádřila dopisem ze dne 12. 7. 2024 zájem o provozování VHI Města v případě, že bude od společnosti Veolia Městem získán celý závod provozující VHI Města, a to včetně personálního zajištění a know-how. VHS Dobříš zároveň považuje termín zahájení provozu VHI Města od 15. 12. 2024 za nepravděpodobný, přičemž VHS Dobříš předpokládá jako datum možného zahájení provozu VHI nejdříve v roce 2025.
55. VHS Dobříš byla dne 16. 8. 2024 zaslána odpověď, kdy byla VHS Dobříš seznámena s aktuálním stavem souvisejících jednání s Veolia a zároveň upozorněna na skutečnosti významné pro fungování VHS Dobříš v tzv. inhouse modelu⁹ ve vztahu k vlastníkům provozované infrastruktury. Konkrétně byla VHS Dobříš upozorněna, že s ohledem na rozsah provozování VHI Města by nyní fungující inhouse model nemohl být zachován, neboť ve vztahu ke stávajícím vlastníkům, jejichž VHI je provozována VHS Dobříš by bylo vyloučeno naplnění tzv. obrátového kritéria. VHS Dobříš zároveň byla vyzvána k dalšímu jednání o podmínkách další spolupráce. K tomu VHS Dobříš sdělila, že za možnou formu spolupráce považuje zapojení Města do Dobrovolného svazku obcí POKOCÁBÍ jako jednoho ze společníků VHS Dobříš, nebo přímou majetkovou účast Města ve VHS Dobříš, přičemž možnost zapojení Města do VHS Dobříš lze se společníky VHS Dobříš diskutovat v průběhu září 2024.
56. Dne 23. 9. 2024 zaslala VHS Dobříš další dopis, kde specifikuje možné varianty spolupráce, nyní vnímané prostřednictvím získání obchodního podílu Města ve VHS Dobříš. Takové předpoklady však jsou v rozporu s mandátem vyplývajícím z příslušných usnesení ZM, z tohoto důvodu se další vyjednávání Města s VHS Dobříš o nabytí majetkové účasti Města ve VHS Dobříš stalo bezpředmětným.
57. Alternativně VHS Dobříš nabídla postup podle § 155 ZZVZ, kdy by VHS Dobříš byla tzv. přidruženou osobou vůči Městu. Postup podle § 155 ZZVZ je přitom možná jen v případě, kdy bude kapacitně zajištěn provoz NPS jako přidružené osoby. VHS Dobříš přitom podle svého dopisu ze dne 10. 7. 2023 dostatečnými kapacitami nedisponuje. Podle § 155 ZZVZ tak lze postupovat pouze v rámci Varianty č. 4, která přímo předpokládá majetkovou účast 1. SvČ na NPS. I jednání o této variantě spolupráce s VHS Dobříš tak lze považovat za bezpředmětné, přičemž v tomto smyslu byla VHS Dobříš informována s výhradou změny východisek v budoucnu.

B.7.2 Jednání s VaK Beroun

58. VaK Beroun rovněž vyjádřil zájem o provoz VHI Města, kdy zdůraznil, že část VHI Města v letech 2002 až 2004 provozoval. Vzhledem k tomu požádal o sdělení konkrétních návrhů možné spolupráce, především s dotazy na rozsah personálních a majetkových kapacit převáděných na NPS. Vzhledem k obsahu komunikace VaK Beroun byl dne 16. 8. 2024 této společností odeslán dopis s výzvou k zahájení jednání o možné spolupráci na provozování VHI Města.
59. Dne 27. 8. 2024 došlo k jednání mezi zástupci Města a VaK Beroun. Na tomto jednání byly VaK Beroun vysvětleny základní parametry uvažovaných modelů provozování ve smyslu Usnesení 478/2024 a dále byly VaK Beroun popsány základní časové milníky, týkající se zejména otázky, kdy budou známy základní parametry možné dohody s 1.SčV o možném budoucím uspořádání NPS. VaK Beroun uvedla možné představitelné varianty spolupráce, přičemž vnímá v případě dohody Města s Veolií na nastavení provozování VHI ve variantě 2 nebo 4 prostor pro VaK Beroun jako fakticky nulový. V případě, že by k dohodě Města s Veolií nedošlo, vnímá VaK Beroun jako možné řešení situace model provozování založený na servisní smlouvě s možným vytvořením servisní společnosti v režimu přidružené osoby podle § 155 ZZVZ. Zcela vyloučen by takový model dle VaK Beroun nebyl ani v případě varianty 2, kdy rozsah závodu získaného Městem pro in-house provozní společnost by nebyl dostatečný a nezbytné prostředky by bylo možno ze strany VaK Beroun poskytovat Městu v režimu servisní smlouvy. VaK Beroun provede interní zhodnocení nezbytných investic do realizace spolupráce na provozování VHI Města. VaK Beroun byl dne 5. 11. 2024 informován o vývoji jednání s 1. SčV pro posouzení proveditelnosti případné spolupráce.
60. S ohledem na výsledky jednání s 1.SčV v případě postupu v rámci Varianty č. 4 se další jednání s VaK Beroun stalo bezpředmětným, nicméně v případě, že by z jakéhokoli důvodu nedošlo k realizaci Varianty č. 4, může být na podkladu dosavadního jednání dále s VaK Beroun jednáno o záložní variantě postupu.

⁹ Pokud by VHS Dobříš provozovala VHI Města bez majetkové účasti Města ve VHS Dobříš, mohla by VHS Dobříš ztratit možnost využívat tzv. inhouse výjimku ze zadávání veřejných zakázek, kdy by nebyla naplněna kritéria podle § 11 odst. 1 písm. c) ZZVZ.