

Zásady nabývání VH majetku od akcionářů SVS

verze s účinností od 1.1.2024

1. Předmět nabývání

Zásady se vztahují na vodohospodářský majetek sloužící veřejné potřebě, který na území působnosti SVS budují její akcionáři a jehož výstavba je v souladu s rozvojovými záměry akciové společnosti. Součástí předmětu převzetí nejsou vodovodní a kanalizační přípojky.

Předmětem předání do majetku SVS může být vodohospodářský majetek (dále jen „VH majetek“ nebo „VHI“) nejméně pro dvě odběrná místa. *V případě, že prodloužení vodovodu či kanalizace zajišťuje připojení pouze jednoho odběrného místa, musí pro převzetí do majetku SVS existovat ve schváleném územním plánu potenciál připojení dalších odběrných míst, která by mohla být realizována po dalším prodloužení vodovodu či kanalizace nebo na samotný přebíraný vodovod či kanalizaci.*

2. Podpora při přípravě vodohospodářského záměru

U připravovaných VH záměrů lze nabídnout akcionářům finanční podporu až do výše 50 % obvyklých nákladů, a to jednak na zpracování studií posuzujících možnosti koncepčního řešení VH stavby a po kladném projednání investičního záměru v MK SVS pak také na zpracování projektové dokumentace s potřebnými povolenými stavby.

U akceptovaných VH záměrů (po kladném projednání žádosti předložené do MK SVS na příslušném formuláři – investiční záměr VH stavby akcionáře) lze přislíbit spolufinancování dokumentace za dodržení SVS stanovených podmínek a zavázat se k převzetí do majetku SVS a provozování SčVK po dokončení realizace stavby.

Pro potřeby spolufinancování studií či projektových dokumentací se uzavírá příslušná Smlouva o spolupráci.

Tímto způsobem pak lze společně s akcionáři zabezpečit, že na území působnosti SVS budou vznikat VH stavby splňující technické standardy s přijatelnými ekonomickými parametry a zároveň nebude docházet k majetkové a provozní atomizaci VH majetku.



3. Vstupní parametry pro vyhodnocování žádostí

Vstupní parametry pro vyhodnocení žádostí u výstavby VHI pro veřejnou potřebu tvoří:

1. Soulad s technickými požadavky SVS a provozovatele SčVK (dle platného Technického standardu VH staveb) – doloženo vyjádřením provozovatele SčVK
2. Počet nově připojených obyvatel, resp. počet ekvivalentů spotřeby či produkce nově připojených (dále jen ES/EP). Příloha Žádosti o spolufinancování – *Seznam připojení*

U stávajících nemovitostí se primárně vychází z počtu trvale hlášených obyvatel a v případě nové výstavby je stanovení:

- 1 bytová jednotka = 2,5 obyvatele
- 1 rodinný dům = 3,5 obyvatele

Pozn.: V případě výstavby VHI pro ostatní potřeby vyjma bytovou výstavbu se vychází vždy ze schváleného bilančního příslibu ve vazbě na schválenou projektovou dokumentaci

3. Rozpočtové náklady na realizaci stavby (realizační náklady) bez DPH (dále jen RN).
4. Stavbou dotčené pozemky. Příloha Žádosti o spolufinancování – Seznam pozemků

4. Finanční limity staveb

Finanční limity primárně sledují efektivitu investice k zajištění prosté návratnosti celkové ceny díla alespoň za dobu životnosti zařízení (tzv. rentabilitu staveb).

Jsou jedním z hodnotících kritérií pro přebírání VH staveb do majetku SVS a jejich spolufinancování.

Limity jsou stanoveny jako horní hranice RN v přepočtu na 1 nově připojeného obyvatele (ES/EP) a jsou nastaveny jednotlivě pro daný typ majetku, konkrétně pro

- vodovod: 100 000,- Kč
- vodovod s přivaděčem, ÚV či VDJ: 110 000,- Kč
- kanalizaci: 150 000,- Kč
- kanalizaci a ČOV: 165 000,- Kč

Výše těchto limitů je sledována a v závislosti na vývoji cen stavebních prací, cen pro vodné a stočné a dalších parametrů je případně upravována.

5. Výše finančních příspěvků (FP)

Finanční příspěvky jsou stanovovány na 1 obyvatele (ES/EP) a jsou nastaveny jednotlivě pro daný typ majetku, konkrétně pro

- vodovod
- vodovod s přivaděčem, ÚV či VDJ
- kanalizaci
- kanalizaci a ČOV

Finanční příspěvky se uveřejňují v příloze na webu SVS.

Valorizace FP je každoročně posouzena a v případě, že jsou splněny podmínky pro valorizaci, tak jsou aktualizované hodnoty všech typů finančních příspěvků pro další roční období příslušně zveřejněny na webu SVS. FP je indexován v závislosti na míře inflace.

6. Spolufinancování

Akcionář SVS může požádat o spolufinancování stavby, a to na základě podané *Žádosti o spolufinancování*. V případě splnění podmínek vyplývajících ze Zásad nabývání VH majetku se pro stanovení výše spolufinancování uplatňují dva režimy:

- a) Základní spolufinancování - výše spolufinancování se odvíjí od počtu nově připojovaných obyvatel a FP stanoveného v daném roce pro konkrétní typ majetku. Spolufinancování je stanoveno do výše maximálně 90% realizačních nákladů bez DPH, pokud je investor plátcem DPH.
- b) Dotační spolufinancování - v případě stavby realizované s finanční podporou z veřejných dotačních zdrojů (zejména MZE, SFŽP, kraje) je spolufinancování SVS stanoveno v jednotlivém případě ve výši 50 % spoluúčasti akcionáře na financování RN stavby (tj. po odečtení přiznané dotace). Dotační spolufinancování SVS bude zpravidla stanoveno do maximální výše 25% celkových RN stavby bez DPH, pokud je investor plátcem DPH.

7. Stanovení kupní ceny

V případě staveb s RN bez DPH do 1 mil. Kč se kupní cena = výši spolufinancování SVS.

V případě staveb s RN bez DPH nad 1 mil. Kč se kupní cena = ceně obvyklé (dle Smlouvy o dílo, a to v případě novostaveb s dobou trvání nájemního vztahu mezi SVS a akcionářem maximálně do 3 let, nebo v ostatních případech dle znaleckého posudku, tj. hodnotě VH majetku stanovené na základě posudku znalce (*pro potřeby převodu VHI se použije tzv. vyhlášková cena podle platného oceňovacího předpisu*)). Kupní cena se dále rozděluje na dvě části:

1. schválené spolufinancování SVS – tato část je vypořádána jako finanční plnění na základě smlouvy nebo v případě, že akcionář je plátcem DPH tak na základě faktury. V některých případech může být tato část kupní ceny vyplácena zálohově na základě Budoucí kupní smlouvy a vystavené zálohové faktury.
2. příplatek mimo základní kapitál SVS – rozdíl mezi kupní cenou ve výši obvyklé stanovenou dle SoD či dle ZP a schváleným spolufinancováním SVS – tato část tvoří nefinanční plnění vůči akcionáři.

Jinak lze tedy vyjádřit, že Nabývání VH majetku s RN nad 1 mil. Kč je založeno na principu zápočtu kupní ceny proti peněžitému příplatku mimo základní kapitál:

- Za převzatý majetek se SVS zavazuje zaplatit akcionářům kupní cenu (stanovenou dle SoD či znaleckým posudkem);
- Zároveň s převzetím majetku poskytují akcionáři SVS příspěvek na provoz, údržbu, opravy a investice do převzatého majetku formou dobrovolného příplatku mimo základní kapitál SVS;
- Oba výše uvedené kroky přitom tvoří nedílný celek, tj. jeden nelze realizovat bez druhého;
- Akcionáři a SVS v důsledku výše uvedeného postupu vzniknou vzájemné pohledávky. Ty se vypořádají vzájemně tak, že dojde k jejich započtení v rozsahu, v jakém se vzájemně překrývají. Zbylou část pohledávky akcionáře vůči SVS potom SVS uhradí obci jako tzv. spolufinancování.

V případě Kupní smlouvy s využitím příplatku mimo základní kapitál SVS musí rozhodnutí o uzavření smlouvy o příplatku schválit zastupitelstvo akcionáře a představenstvo SVS. Přesáhne-li peněžitý příplatek mimo základní kapitál 50 milionů Kč, podléhá smlouva také schválení dozorčí rady SVS.

8. Schvalovací proces

V případě staveb akcionářů musí rozhodnutí o uzavření smlouvy o příplatku mimo základní kapitál schválit zastupitelstvo akcionáře a představenstvo SVS. Přesáhne-li příplatek do vlastního kapitálu 50 milionů Kč, podléhá smlouva také schválení dozorčí rady SVS.

9. Kontrola plnění očekávaných předpokladů

Plnění deklarovaných předpokladů uvedených v *Žádosti o spolufinancování stavby* bude SVS znovu posuzovat a v případě zjištění odchylek si vyhrazuje SVS právo požadovat nápravu či korekci výše spolufinancování.

10. Závěrečná ustanovení

Dle těchto zásad lze nabývat VH majetek, u kterého byla žádost akcionáře o převzetí podána po 1.1.2023. Žádost tvoří přílohu těchto zásad (viz Pokyny k vyplnění a podání žádosti). Nárok na spolufinancování (základní či dotační) trvá vždy pouze 4 roky od uvedení stavby do trvalého provozu. Nejpozději v tomto období je nezbytné budoucí převzetí stavby do majetku SVS projednat, což předpokládá v tomto smyslu podat příslušnou Žádost. V případě kladného projednání převzetí stavby po uplynutí této 4-leté lhůty bude možné převzít stavbu do majetku SVS za podmínek stanovení kupní ceny jako u staveb s RN bez DPH nad 1 mil Kč (dle bodu 6. výše) s tím, že první část kupní ceny, tj. spolufinancování SVS bude ve výši 1.000,- Kč. . Podmínky převzetí pozbývají platnost v případě uplynutí 5-leté lhůty od kladného projednání s tím, že stavebník může požádat o nové projednání v MK.