



# jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

28. 2. 2018

bod programu:

věc:

**Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o. - možnost převodu  
obchodního podílu (ocenění)**

důvod předložení:

nabídka společnosti ČEZ Teplárenská, a.s.

zpracoval:

Ing. Petr Hlávka – vedoucí oddělení evidence majetku ODM MmÚ

předkládá:

Pavel Dufek – náměstek primátorky

projednáno:

Ing. Dalibor Dařílek – vedoucí odboru dopravy a majetku MmÚ  
MUDr. Jiří Madar – náměstek primátorky

přizváni k jednání:

# Návrh na usnesení:

## Zastupitelstvo města po projednání

Varianta I.

### A) **schvaluje**

1. záměr převodu podílu města Ústí nad Labem v obchodní společnosti Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o.
2. zpracování znaleckého posudku pro následné určení ceny obchodního podílu

Varianta II.

### A) **neschvaluje**

1. záměr převodu podílu města Ústí nad Labem v obchodní společnosti Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o.
2. zpracování znaleckého posudku pro následné určení ceny obchodního podílu

## Důvodová zpráva:

Statutární město Ústí nad Labem obdrželo dne 20. 11. 2017 potvrzení o trvání indikativní nabídky společnosti ČEZ Teplárenská, a.s., ze dne 21. 6. 2016, na odkup 44,17% podílu ve společnosti Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o. (THMÚ), který je v držení Statutárního města Ústí nad Labem. Dle této indikativní nabídky je předběžně nabízena městu za jeho obchodní podíl částka ve výši 70 až 90 milionů Kč a současně nabízí ČEZ Teplárenská, a.s. pro další období smluvně uzavřený cenový vývoj garantovaný pomocí cenového vzorce, který plně nahrazuje dosavadní společné schvalování ceny tepla v orgánech THMU.

Materiál je Zastupitelstvu města předkládán s ohledem na § 84, odst. 2, písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého je zastupitelstvu obce vyhrazeno rozhodovat o založení nebo rušení právnických osob, schvalovat jejich zakladatelské listiny, společenské smlouvy, zakládací smlouvy a stanovy a rozhodovat o účasti v již založených právnických osobách.

Indikativní nabídkou ze dne 21. 6. 2016 se Zastupitelstvo města zabývalo na svém jednání ve dnech 7. a 12. 12. 2016, nebylo přijato žádné usnesení.

### SOUHRN

- 1) Schválení záměru převodu podílu města je pouze jedním (prvním) ze dvou kroků zastupitelstva, které jsou nutné pro realizaci případného prodeje. Tímto prvním krokem dává Zastupitelstvo mandát ke krokům vedoucím ke zjištění prodejní ceny a k vyjednávání podmínek případného prodeje.
- 2) Vlastní podmínky prodeje budou předmětem samostatného schvalování v Zastupitelstvu města
- 3) Předložená důvodová zpráva reflektuje připomínky zastupitelů vznesené na jednání Zastupitelstva dne 7. a 12. 12. 2016 (udržení vlivu města na cenu tepla, požadavku na ustanovení poradního orgánu vedení města atd.)
- 4) Před společností THMU stojí potřeba modernizace zařízení na distribuci tepla – případný prodej přenáší rizika z těchto investic výhradně na případného kupujícího bez vlivu na koncovou cenu tepla – vzhledem k nabízenému uzavření tzv. cenového vzorce
- 5) V současné době dochází ve zvýšené míře k odpojování odběratelů THMU a k ukončování smluv na dodávku tepla. Hodnota společnosti se snižuje a není předpoklad změny tohoto trendu.

Postup případné realizace převodu podílu ve společnosti je pevně definován společenskou smlouvou THMU. V případě zájmu města na převod jeho podílu ve společnosti THMÚ bude tedy dále postupováno dle platné společenské smlouvy společnosti THMÚ, dle které:

- 1) při převodu obchodního podílu společníka mají ostatní společníci předkupní právo
- 2) cena obchodního podílu musí být stanovena znalcem odsouhlaseným všemi společníky
- 3) návrh na výběr znalce předkládá převádějící společník spolu se záměrem prodeje obchodního podílu

V případě souhlasu zastupitelstva s realizací záměru předpokládá město tyto kroky:

- 1) Prvním krokem v případě zájmu města o převod obchodního podílu by bylo navrzení a následný výběr znalce (viz společenská smlouva), který by zpracoval aktuální znalecký

posudek (S ohledem na dikci společenské smlouvy v tuto chvíli společnost ČEZ Teplárenská, a.s. nenabídla konkrétní finanční částku, za kterou by byla ochotna podíl města odkoupit)

- 2) Ustanovení poradního orgánu vedení města, složeného ze zástupců všech subjektů zastoupených v zastupitelstvu – úkolem poradního orgánu by byla podpora vedení města při vyjednávání podmínek, za kterých by bylo město ochotno odsouhlasit realizaci prodeje podílu města ve společnosti THMU, jako zejména:
  - a) cena tepla pro rok následující po roce prodeje (cílem je dosažení nulového nárůstu nebo snížení ceny tepla)
  - b) cenový vzorec a sankční ujednání zavazující společnost ČEZ Teplárenská dodržet vývoj ceny tepla v dalším sjednaném období
  - c) úprava podmínek nájmu kolektorové sítě mezi Městem a THMU nebo ukončení tohoto nájemního vztahu a převzetí kolektorů do správy společností Městské služby ÚnL p.o.
  - d) případné další podmínky

Poradní orgán města by současně řešil optimální využití finančních prostředků získaným případným prodejem.

- 3) Uzavření Dohody o zachování mlčenlivosti (NDA) a zpřístupnění všech dat společnosti Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem, s.r.o. znalci a oběma společníkům (Město Ústí nad Labem a ČEZ Teplárenská, a.s.)
- 4) Nové projednání v Zastupitelstvu města Ústí nad Labem, kde by se již hovořilo o odprodeji podílu města za konkrétně určenou cenovou nabídku, která by vzešla z daného znaleckého posudku a byly by schváleny i další podmínky prodeje

Nežli započne město realizovat jednotlivé kroky, zejména tedy výběr znalce, je předkládán Zastupitelstvu města Ústí nad Labem k rozhodnutí záměr odprodeje podílu města ve společnosti THMÚ, a to proto, aby in eventum nedošlo ke zbytečnému vynakládání finančních prostředků za znalce či další související kroky.

Finanční výbor ZM na 20. zasedání vzal Indikativní nabídku společnosti ČEZ Teplárenská, a.s. Statutárnímú městu Ústí n.L. na odkoupení obchodního podílu ve společnosti THMÚ na vědomí a doporučil Zastupitelstvu města Ústí nad Labem projednat a nechat hlasovat o prodeji obchodního podílu na zasedání ZM.

#### Příjmy města ze společnosti THMU

##### **Podíl na zisku (celkově za roky 2008-2017 ve výši 42 001 473 Kč)**

- v r. 2017 město Ústí nad Labem obdrželo doplatek podílu na zisku 3.754.450 Kč (jedná se o podíl na nerozděleném zisku z minulých let)
- v r. 2017 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 7.202.066 Kč
- v r. 2016 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 6.364.378 Kč
- v r. 2015 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 3.153.738 Kč
- v r. 2014 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 4.655.518 Kč
- v r. 2013 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 3.341.460 Kč
- v r. 2012 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 3.116.193 Kč
- v r. 2011 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 3.754.450 Kč

- v r. 2010 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 2.341.603 Kč
- v r. 2009 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 2.252.670 Kč
- v r. 2008 město Ústí nad Labem obdrželo podíl na zisku 2.064.948 Kč

#### Klady možné transakce

- město má možnost vyjednat nulový nárůst nebo snížení ceny tepla pro rok následující po realizaci prodeje podílu a současně
- město se, díky smluvnímu ujednání a cenovému vzorci nezbavuje možnosti ovlivňovat cenu tepla v období následujícím
- město může narovnat nevýhodné podmínky nájemní smlouvy na kolektorovou síť, která je strategickým majetkem města
- město získá prostředky pro rozvoj či realizaci úsporných opatření
- v období masivní realizace úsporných opatření ve spotřebě tepla (na straně konečných spotřebitelů) lze pro město předpokládat vyšší výnos z prodeje podílu, než v období následujícím
- město neponese rizika vyplývající ze stavu, kdy dochází k odpojování odběratelů od THMU a k přechodu na dodávky tepla jiným způsobem

#### Zápory možné transakce

- město se prodejem zbavuje menšinového majetkového podílu
- lze uplatnit jen taková ujednání, která jsou akceptovatelná pro kupujícího
- veškeré další zápory lze eliminovat smluvními ujednáními v kupní smlouvě

#### Doplňující informace

THMÚ užívá na základě Smlouvy o nájmu provozních objektů a zařízení v majetku města Ústí nad Labem provozovaných Tepelným hospodářstvím města Ústí nad Labem s. r. o. ze dne 30. 6. 1996 ve znění pozdějších dodatků výměňkové stanice a kolektory, které jsou ve vlastnictví města Ústí nad Labem.

Cena ročního nájmu za objekty, zařízení a prostory (včetně kolektorů) je v současné době ve výši 3 739 622,- Kč bez DPH z toho:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| — nájemné z majetku a prostor pro rozvod tepelné energie | 162 650,- Kč    |
| — nájemné za kolektory                                   | 3 576 972,- Kč. |

Částečný podíl z nájmu, a to ve výši maximálně 80 %, může nájemce reinvestovat formou technického zhodnocení pronajatého majetku, formou nových investic či oprav do majetku města. Zbylý podíl nájmu uhradí nájemce pronajímateli převodem finančních prostředků na účet pronajímatele. THMÚ této možnosti využívá a 80% nájemného zpětně reinvestuje.

Technický stav odhaduje znalec znaleckým posudkem ze dne 7. 11. 2014 takto:

- stavy jednotlivých částí kolektorů odpovídají deklarovanému stáří a zejména ty staršího provedení a zasažené záplavou již vykazují lokálně zvýšené amortizace při dobově neadekvátně provedených či dnes již zcela nefunkčních hydroizolacích
- u částí vedení byly zjištěny vady a poruchy z průsaků jak v liniích vedení, tak u větracích a uzlových šachet včetně odbočovacích segmentů

- životnost a užitelnost kolektorové sítě je zatížena působením nadlimitní vlhkostí a teplem v místech vedení tlakové páry, důsledku čehož je betonová výztuž je hloubkově prokorodovaná a dochází k deformacím průhyby s prasklinami v betonu
- náklady na údržbu se jeví jako zásadní pro budoucí bezpečné a komfortní využitelnosti u dosud většinou kapacitně nevyčerpaných kolektorů

Koupě kolektorové sítě není předmětem nabídky společnosti ČEZ Teplárenská, a.s.

#### Peněžní prostředky na účtech, závazky a nerozdělený zisk (data Výroční zpráva 2016)

Peněžní prostředky na účtech k 31.12.2016 217 497 tis. Kč

Jedná se o poměrně významnou částku na účtech společnosti, která je logická vzhledem k tomu, že THMU pracuje ve formě zálohových plateb odběratelů a k vyúčtování dochází jednou ročně, vždy po ukončení kalendářního roku, kdy jsou následně odběratelům vraceny přeplatky. Tyto přeplatky jsou evidovány v krátkodobých závazcích. Peníze na účtu tedy mají v zásadě vazbu zejména k krátkodobým závazkům vůči odběratelům.

Krátkodobé závazky k 31.12.2016 199 248 tis. Kč

Viz peněžní prostředky na účtech

Neozdělený zisk

Společnost THMU vykazuje ve svých účetních výkazech Výsledek hospodaření minulých let ve výši 193 949 tis. Kč

Jedná se o kumulaci zisku uplynulých období, která byla v minulosti buď investována, nebo v posledních letech částečně vyplácena formou podílu společníků na zisku.

Vliv všech těchto položek na ocenění hodnoty společnosti bude bezesporu jednou z hodnot, které bude brát do úvahy případný znalecký posudek.

Přílohy:

- 1) dopis ze dne 20. 11. 2017
- 2) Indikativní nabídka společnosti ČEZ Teplárenská, a.s. – formou kolovadla