



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

9. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 10. 2015

## Bod pořadu jednání:

**Věc: schválení dohody o snížení ceny ze systému centrálního zásobování tepelnou energií (dále jen SCZT) + schválení věcného záměru GreenNet**

**Stručný obsah: Obsahem materiálu je návrh SML a MVV Energie CZ na uzavření Dohody o společném postupu. Tato dohoda se týká budoucího vložení movitého i nemovitého majetku obou akcionářů do společnosti Teplárna Liberec, a.s. Tímto krokem by mělo dojít ke stabilizaci celého systému zásobování tepelnou energií díky snížení ceny za 1 GJ a to ve střednědobém horizontu.**

**Dále jde o Věcný záměr projektu GreenNet - řešení SCZT na území statutárního města Liberec - určený k dalšímu rozpracování (dále věcný záměr). Věcný záměr vytváří předpoklad k dopracování technických, finančních a projektových analýz a dokumentací. Projekt GreenNet má za cíl stabilizovat SCZT a učinit jej konkurenceschopným v dlouhodobém horizontu.**

**Zpracoval:** Michal Šálek - specialista inženýrských sítí  
odbor, oddělení: Odbor hlavního architekta, oddělení urbanismu a architektury  
telefon: 485 243 507

**Schválil:** vedoucí oddělení  
vedoucí odboru

**Projednáno:** Tibor Batthyány - primátor města  
Tomáš Kysela - náměstek primátora pro technickou správu majetku města

v Radě města Liberec dne 20. 10. 2015

**Poznámka:**

**Předkládá:**

*p. Tibor Batthyány, v.r.*

*primátor statutárního města Liberec*

*p. Tomáš Kysela, v. r. náměstek primátora*

## **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města po projednání

***schvaluje***

Dohodu o společném postupu mezi statutárním městem Liberec, společností ENERGIE Holding a.s., společností MVV Energie CZ a.s. a společností Teplárna Liberec, a.s. dle přílohy č. 1

a Věcný záměr projektu GreenNet – řešení systému centrálního zásobování teplem na území statutárního města Liberec, určeného k dalšímu rozpracování (dále jen „věcný záměr“) dle přílohy č. 2

***a ukládá***

Tiboru Batthyánymu, primátorovi města, podepsat příslušné dokumenty.

Termín: neprodleně

### ***Důvodová zpráva***

Problematika systému centrálního zásobování teplem (dále jen „SCZT“) na území statutárního města Liberec (dále jen SML) je složitá. V minulosti bylo zpracováno několik variant (studií) dalšího směřování a udržitelnosti SCZT, avšak žádná nebyla realizována, nebo se v průběhu realizace vyskytly okolnosti, které její dokončení znemožnily. Toto je případ projektu „decentralizace okrajových částí města Liberec“, který měl vybudovat lokální zdroje tepla pro okrajové části SML (Františkov u Liberce, Staré a Nové Pavlovice, Ruprechtice a Vratislavice nad Nisou). Tento projekt skončil realizací jediné plynové kogenerační kotelny a to na Františkově u Liberce a neměl velký efekt na další odpojování jednotlivých odběratelů.

Teplárna Liberec, a.s. (dále pouze Teplárna) jako provozovatel SCZT naráží na řadu problémů, které se s celým systémem táhnou už řadu let, jako např. vysoké ztráty v primárních rozvodech (až 40 %), stav technické infrastruktury, vysoká cena tepelné energie v celorepublikovém průměru, zdatnost konkurence atd. Kombinací všech těchto faktorů je Teplárna v situaci, kdy již řadu let dochází k masivnímu odpojování zákazníků od SCZT, čímž dochází ke snižování účinnosti celého systému. Tento proces má

a i nadále bude mít nepříznivý dopad na stávající odběratele (mimo jiné 16 tisíc domácností), kteří se buďto nechtějí, nebo nemohou od SCZT odpojit z různých důvodů.

Tento nepříznivý trend má dopad nejen na samotnou Teplárnu, ale i na jejího minoritního akcionáře (statutární město Liberec), na kterého se přímo i nepřímo přenáší nespokojenost jednotlivých odběratelů. SML jako garant veřejného zájmu podporuje zachování SCZT na svém území a to zejména z hlediska ochrany několika tisíc domácností, které ve středně dobém horizontu nemají možnost odpojení od SCZT a kteří nesou zvýšené náklady v důsledku dalšího odpojování od SCZT, které má za následek zdražení tepelné energie. Vedení SML si vytyčilo za cíl nalezení optimálního řešení, které by přineslo snížení ceny tepla pro všechny odběratele při zachování stability a komfortu dodávek bez nutnosti řešení dodatečných investic jednotlivých odběratelů a rizika zhoršení stávající kvality ovzduší.

Na základě intenzivních jednání mezi zástupci SML, Teplárny a MVV Energie CZ (dále jen MVV), která jsou kontinuálně vedena během celého roku 2015, se rýsuje dohoda v zásadní oblasti – nastavení nové cenové hladiny pro období 2016 – 2020. Tato dohoda bude mít vliv na pokles ceny za 1 GJ tepelné energie, čímž by mělo dojít ke stabilizaci celého SCZT. Předpokladem pro možnost zásadního snížení ceny pro jednotlivé odběratel je dohoda obou akcionářů (SML a MVV) o budoucím vkladu majetku – soubor věcí movitých a nemovitých do společnosti Teplárna Liberec, a.s. Jedná se o technologický majetek, který je v současné době pronajímán Teplárně k výkonu její funkce – distribuce tepelné energie pro jednotlivé oblasti. Součet hodnoty nájmu obou akcionářů je na úrovni cca **49,3 mil. Kč/rok bez DPH**. Výše nájmu pro SML je cca **9,8 mil. Kč/rok bez DPH**. Tato částka vstupuje do nákladů společnosti a poměrně výrazně ovlivňuje cenu produktu (tepelné energie). Jejím „umořením“ by Teplárna získala prostředky na realizaci snížení ceny pro následující období. Tato dohoda o vložení majetku stanovuje přesný postup, dle kterého bude možné realizovat vložení tohoto majetku s tím, že předpokládaný termín vložení je k 1.10.2016.

Navržený postup bude mít dopad na cenu tepla od 1.1.2016, čímž by se měly omezit požadavky na odpojování jednotlivých odběratelů od SCZT a zároveň by se měly stížit snahy konkurenčních společností na postupnou likvidaci celého systému.

Přílohy:

**Příloha č. 1:**

Dohoda o společném postupu – vložení movitého a nemovitého majetku do společnosti Teplárna Liberec, a.s.

**Příloha č. 2:**

Věcný záměr projektu GreenNet – řešení SCZT na území statutárního města Liberec – určený k dalšímu dopracování.

**Příloha č. 3:**

Finanční analýza.

## Příloha č. 1:

# DOHODA O SPOLEČNÉM POSTUPU

(dále jen „dohoda“)

uzavřená mezi

- (1) **Statutárním městem Liberec**, IČO: 002 62 978, se sídlem Liberec I-Staré Město, Liberec, PSČ: 460 01, nám. Dr. E. Beneše 1/1, zastoupená Tiborem Batthyánym, primátorem statutárního města Liberec (dále jen „**SML**“);
- (2) společností **ENERGIE Holding a.s.**, IČO: 275 94 301, se sídlem Praha 5 - Radlice, Kutvirtova 339/5, PSČ 15000, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11073, zastoupená Ing. Petrem Šimoníkem, předsedou představenstva, Ing. Pavlem Jonášem, místopředsedou představenstva (dále jen „**EH**“);  
(SML a EH dále společně též jako „**Akcionáři**“)
- (3) společností **MVV Energie CZ a.s.**, IČO: 496 85 490, se sídlem Praha 5, Kutvirtova 339/5, PSČ: 150 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14942, zastoupenou Ing. Jiřím Koptíkem, předsedou představenstva, Ing. Liborem Žízalou, členem představenstva (dále jen „**MVV**“);  
a
- (4) společností **Teplárna Liberec, a.s.**, IČO: 622 41 672, se sídlem Dr. Milady Horákové 641/34a, Liberec IV-Perštýn, Liberec, PSČ: 460 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 653, zastoupená Ing. Jitkou Holčákovou, MBA, místopředsedkyní představenstva, Ing. Vladimírem Pitínem, členem představenstva (dále jen „**TLIB**“);  
(společně též jako „**Strany**“)

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Společnosti TLIB, jejímž hlavním předmětem podnikání jsou dodávky tepla v libereckém regionu, má dva akcionáře, jimiž jsou SML s podílem 30% a EH s podílem 70% na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti TLIB;
- (B) Společnost TLIB na základě nájemních smluv uzavřených s každým z Akcionářů pro své podnikání využívá jednak infrastrukturu ve vlastnictví SML, jejíž přehled je uveden v příloze č. 1 této dohody („**Infrastruktura SML**“), jednak infrastrukturu ve vlastnictví EH, jejíž přehled je uveden v příloze č. 2 této dohody („**Infrastruktura EH**“ a společně s Infrastrukturou SML dále také jen jako „**Infrastruktura**“);
- (C) Akcionáři v současné době diskutují o podmínkách společného projektu pod názvem GreenNet, který směřuje k modernizaci a zefektivnění systému centrálního zásobování teplem užívaného TLIB a který je plánován na období let 2016 až 2020;
- (D) Společnost TLIB zvažuje snížení ceny za dodávky tepla v období od 1. ledna 2016; a
- (E) Strany si přejí s předstihem upravit společný postup pro případ, že po snížení ceny za dodávky tepla bude TLIB čelit nedostatku volných peněžních prostředků;

### DOHODLY SE STRANY TAKTO:

## I. VKLAD INFRASTRUKTURY

- 1.1 Předmětem této dohody je oprávnění společnosti TLIB vyzvat současně oba Akcionáře a MVV k tomu, aby zajistili, že každý z Akcionářů vloží vlastní Infrastrukturu do TLIB, a to s účinností nejpozději do 5 měsíců od doručení výzvy příslušnému Akcionáři, nikoli však dříve než k 1. říjnu 2016 („**Rozhodný den**“) a zároveň s tím vyzvat MVV k tomu, aby MVV prodala TLIB veškeré zásoby těžkého topného oleje, které bude MVV k Rozhodnému dni skladovat v zásobnících v areálu TLIB („**Skladované TTO**“). Vklad Infrastruktury podle předchozí věty bude proveden bezúplatně (tj. vkladu nebude odpovídat konkrétní platební povinnost TLIB) a nepovede ke změně poměru, v němž se Akcionáři účastní na hlasovacích právech a základním kapitálu TLIB. Mechanismus vkladu Infrastruktury každého z Akcionářů je upraven v čl. 1.3 a 1.4 níže.
- 1.2 Společnosti TLIB vzniká oprávnění dle čl. 1.1 pouze v případě, že kdykoli v průběhu doby trvání této dohody dojde v souvislosti s touto dohodou k trvalému poklesu volných peněžních prostředků TLIB pod úroveň 20.000.000,00 CZK (slovy: dvacet milionů korun českých), přičemž pro účely této dohody se za trvalý pokles považuje pokles predikovaný na základě obecně uznávaných ekonomických metod na dobu nejméně 60 měsíců od data predikce. Naplnění předpokladu dle předchozí věty je TLIB povinna Akcionářům prokázat na základě konkrétních údajů o stavu svých volných peněžních prostředků, a to spolu s kalkulací predikovaného výhledu.
- 1.3 V případě, že TLIB vznikne právo dle čl. 1.1 a tohoto svého práva využije, zavazuje se SML podniknout veškeré kroky a právní jednání potřebné k tomu, aby nejpozději k Rozhodnému dni došlo k vkladu Infrastruktury SML do TLIB, a to formou nepeněžitého vkladu mimo základní kapitál TLIB nebo jiným vhodným způsobem na kterém se oba akcionáři dohodnou. Za tímto účelem se SML zejména zavazuje uzavřít se společností TLIB smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, jejímž předmětem bude Infrastruktura SML.
- 1.4 V případě, že TLIB vznikne právo dle čl. 1.1 a tohoto svého práva využije, zavazují se MVV a EH podniknout veškeré kroky a právní jednání potřebné k tomu, aby nejpozději k Rozhodnému dni došlo k vkladu Infrastruktury EH do TLIB, a to odstěpením Infrastruktury EH z EH jako rozdělované společnosti a jejím sloučením do TLIB jako nástupnické společnosti ve smyslu § 243 odst. 1 písm. b) bod 2. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění („**Zákon o přeměnách**“), a to bez zvýšení základního kapitálu TLIB nebo jiným vhodným způsobem na kterém se oba akcionáři dohodnou. Za tímto účelem se MVV, EH a SML zejména zavazují zajistit, aby (i) společnosti EH a TLIB připravily odpovídající projekt rozdělení; (ii) valné hromady EH a TLIB přijaly rozhodnutí o schválení projektu rozdělení, (iii) došlo v maximální zákonem dovolené míře k redukci formálních požadavků na provedení tohoto rozdělení (např. vzdání se práv na zaslání dokumentů nebo vypracování zpráv, mezitímních účetních závěrek či posudků podle Zákona o přeměnách apod.) a (iv) se MVV v souvislosti s tímto rozdělením EH vzdala práva na výměnu podílu ve společnosti TLIB.
- 1.5 V případě, že TLIB vznikne právo dle čl. 1.1 a tohoto svého práva využije, zavazuje se MVV uzavřít s TLIB kupní smlouvou, na jejímž základě dojde k převodu Skladovaného TTO z MVV na TLIB, a to za účetní cenu skladovaného TTO zvýšenou o příslušnou daň z přidané hodnoty a případné další daně.
- 1.6 V případě využití práva TLIB dle čl. 1.1 se Strany zavazují podniknout bez zbytečného odkladu veškeré kroky a právní jednání potřebné k tomu, aby bylo dosaženo vkladu Infrastruktury obou Akcionářů do TLIB za podmínek podle tohoto článku. Ukládá-li tedy tento článek Stranám povinnost zajistit určitou skutečnost, znamená to rovněž jejich povinnost provést příslušné právní jednání v pozici společníka (např. hlasování na valné hromadě, vzdání se určitého práva) nebo

zprostředkovaně v pozici statutárního orgánu (např. uzavření smlouvy, přijetí rozhodnutí společnosti jako jediného společníka) dotčené společnosti.

- 1.7 SML prohlašuje, že k Rozhodnému dni a kdykoliv poté do účinnosti vkladu infrastruktury SML do TLIB je a bude SML vlastníkem infrastruktury SML a že uvedená infrastruktura SML či její část nebude k datu účinnosti vkladu jakýmkoliv způsobem zatížena, zastavena či s infrastrukturou SML či její částí snížena. SML dále prohlašuje, že s uvedenou infrastrukturou SML či její částí nebude do účinnosti vkladu jakýmkoliv způsobem nakládat vůči třetím osobám vyjma uzavřené nájemní smlouvy s TLIB. V případě porušení uvedeného prohlášení mají Strany nárok na náhradu škody.
- 1.8 EH prohlašuje, že k Rozhodnému dni a kdykoliv poté do účinnosti vkladu infrastruktury EH do TLIB je a bude EH vlastníkem infrastruktury EH a že uvedená infrastruktura EH či její část nebude k datu účinnosti vkladu jakýmkoliv způsobem zatížena, zastavena či s infrastrukturou EH nebo její částí nebude jakkoliv naloženo, aby byla hodnota infrastruktury EH či její částí snížena. EH dále prohlašuje, že s uvedenou infrastrukturou EH či její částí nebude do účinnosti vkladu jakýmkoliv způsobem nakládat vůči třetím osobám vyjma uzavřené nájemní smlouvy s TLIB. V případě porušení uvedeného prohlášení mají Strany nárok na náhradu škody.

## II. DALŠÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Strany se dohodly, že veškeré náklady spojené se splněním povinnosti vložit Infrastrukturu příslušného Akcionáře do TLIB (včetně nákladů právního zastoupení, nákladů znaleckých posudků, soudních či správních poplatků nebo daňových povinností), které nevzniknou přímo TLIB, ponese výlučně příslušný Akcionář.
- 2.2 Před podpisem této dohody byla hodnota Infrastruktury každého z Akcionářů stanovena posudkem nezávislého znalce společnosti TPA Horwath č. 1/792/2015 a dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 1/792/2015 ze dne 14. září 2015 (resp. 29. Září 2015) a č. 1/793/2015 ze dne 14. září 2015 (každý zvlášť jen jako „**Znalecký posudek**“). Souhrn ze znaleckých posudků tvoří přílohu č. 3 této dohody. Před provedením vkladu Infrastruktury do TLIB bude provedena aktualizace ocenění dle Znaleckého posudku a v případě, že poměr takto stanovených hodnot Infrastruktury jednotlivých Akcionářů nebude odpovídat poměru jejich účasti na TLIB, bude případný nepoměr vyrovnán finančním plněním ze strany TLIB nebo jiným způsobem, který bude dohodnut mezi Akcionáři.
- 2.3 V případě, že některý z Akcionářů nebo MVV poruší některou svou povinnost dle čl. 1.3 až 1.5 a 1.7 až 1.8 výše, zavazuje se na výzvu společnosti TLIB uhradit TLIB smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy TLIB k její úhradě. Pokud v důsledku porušení povinnosti utvrzené smluvní pokutou vznikne škoda, je porušující Strana povinna tuto škodu nahradit, avšak pouze v rozsahu, v jakém škoda přesáhne zaplacenou smluvní pokutu.

## III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední Stranou a uzavírá se na dobu určitou do 31. prosince 2020.
- 3.2 Tato dohoda se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**ObčZ**“). Ujednání Stran obsažené v čl. I má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. ObčZ zakládající právo TLIB domáhat se po Akcionářích uzavření příslušných smluv, resp. dalších právních jednání.

- 3.3 Veškeré změny této dohody, zejména změna dohodnutého mechanismu vkladu Infrastruktury příslušného Akcionáře dle čl. I, je možné provést pouze na základě písemné dohody všech Stran.
- 3.4 Všechny Strany tímto na sebe přebírají riziko změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 a § 1788 odst. 2 ObčZ.
- 3.5 Všechny spory vznikající z této dohody a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností před věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
- 3.6 SML prohlašuje dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, že tato dohoda byla schválena usnesením zastupitelstva Statutárního města Liberec dne [●] usnesením č. j. [●]. Záměr převodu nemovitého majetku tvořícího Infrastrukturu SML podle této dohody bude zveřejněn na úřední desce Statutárního města Liberec dne 12.10.2015 a z úřední desky bude sejmuto dne 29.10.2015.

### Seznam příloh:

Příloha č. I: Přehled majetku SML (Infrastruktura SML)

Příloha č. II: Přehled majetku EH (Infrastruktura EH)

Příloha č. III: Souhrn ze znaleckých posudků (Infrastruktura SML a EH)

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

**Statutární město Liberec**

Jméno: Tibor Batthyány

Funkce: primátor Statutárního města Liberec

.....

**ENERGIE Holding a.s.**

Jméno: Ing. Petr Šimoník

Funkce: předseda představenstva

V..... dne .....

.....

**ENERGIE Holding a.s.**

Jméno: Ing. Pavel Jonáš

Funkce: místopředseda představenstva

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

**Teplárna Liberec, a.s.**

.....

**Teplárna Liberec, a.s.**

Jméno: Ing. Jitka Holčáková, MBA  
Funkce: místopředseda představenstva

Jméno: Ing. Vladimír Pitín  
Funkce: člen představenstva

V ..... dne .....

.....

**MVV Energie CZ a.s.**

Jméno: Ing. Jiří Koptík

Funkce: předseda představenstva

V..... dne .....

.....

**MVV Energie CZ a.s.**

Jméno: Ing. Libor Žížala

Funkce: člen představenstva



Příloha č. I.:

### Přehled majetku SML (infrastruktura SML)

Pořadové	Soubor majetku a jeho části	Pořizovací cena v Kč	Rok pořízení
číslo		celkem včetně TZ	původního majetku
1a	Teplovody k RD Doubí	4 329 458	1993
	Technologie VS3 Vesec	1 120 288	1994
2a	Teplovody Ruprechtice (v 2004 doplněno sítí Tp Liberec)	10 752 805	1994
2a	OPS Rychtářská čp. 610	1 126 044	2004
2b	OPS Rychtářská čp. 613	1 120 719	2004
2c	OPS Rychtářská čp. 617	1 119 587	2004
2d	OPS Rychtářská čp. 630	1 115 023	2004
2e	OPS Třešňová čp. 618	1 195 296	2004
2f	OPS Třešňová čp. 624	1 195 166	2004
2f	nebytová jednotka Třešňová č.p. 624	63 553	2004
2g	OPS Kononá čp. 635	1 231 156	2004
2h	OPS Konopná čp. 636	1 058 361	2004
2i	OPS Konopná čp. 641	1 152 345	2004
2j	OPS Konopná MŠ čp. 776	992 539	2004
2k	OPS Pšeničná čp. 760	889 768	2004
2l	OPS Květ. revoluce čp. 758	897 671	2004
2m	úprava horizont. rozvodů UT Ruprechtice	0	2004
3a	Teplovody Na Bojišti	3 662 928	1995
3b	Tech.část VS ulice Na bojišti	0	1995
4a	Teplovody Dolní centrum	7 920 950	1996
4b	OPS ZŠ Orlí	1 173 511	1996
4c	OPS ZŠ Barvířská	1 083 241	1996
4d	OPS OD Baťa	513 863	1996
4e	OPS Česká Beseda	1 027 728	1996
5a	Teplovody Zelené Údolí	2 303 000	1996 - 1997
5b	OPS čp. 1201	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1201	126 665	1996 - 1997
5c	OPS čp. 1202	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1202	23 030	1996 - 1997
5d	OPS čp. 1203	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1203	23 030	1996 - 1997

5e	OPS čp. 1204	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1204	69 190	1996 - 1997
5f	OPS čp. 1205	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1205	23 030	1996 - 1997
5g	OPS čp. 1206	515 340	1996 - 1997
	Teplovodní přípojka k domu U Sila čp. 1206	57 685	1996 - 1997
6	Parovod Vratislavice n. N.	16 600 384	1996
7	DPS Borový vrch 1031 – OPS a teplovod	817 844	1995
8a	Teplovody Horní centrum	4 088 262	1987
8c	Chráničky Divadlo F.X.Šaldy – býv. OkÚ	178 238	2007
8d	Teplofikace H. centrum–přípoj. st. knihovna	1 950 819	2005
8e	Připojení PLAZA Šaldovo náměstí v Lberci	5 617 591	2010
8h	OPS TU Sokolská	599 351	2003
9	teplovodní přípojka k DPS Burianova	1 853 250	2000
11	nebytová jednotka OPS SNP č.p.348	35 327	1993
<b>1.11</b>	<b>CELKEM</b>	<b>82 200 736 Kč</b>	

**Příloha č. II.:****Přehled majetku ENERGIE Holding a.s. (infrastruktura EH)**

Inventární číslo	Název	Pořizovací cena celkem vč. TZ	Datum pořízení
959	VENKOVNI OSVETLENI	1 029 819	1. 2.1978
960	OPLOCENI	1 617 818	1.12.1978
961	VNEJSI SLABOPR KABELAZ	474 142	1.12.1978
973	STAT. MENIC KMITOCTU R237/35	189 352	30.12.1994
975	KLIMATIZACNI JEDNOTKA	13 763	30.12.1994
923	Počítací váha Bizerba	42 502	30.12.1994
974	KONTEJNER APVR - S	23 849	9.12.1994
1008	Buňka R 201	88 842	30.12.1994
953	7110-PAR.PR.TEP.S.VRAT. (část)	47 438 009	1. 4.1977
953	tepelné izolace	641 883	2008
953	tepelné izolace	403 676	2013
953	tepelné izolace	563 258	2014
1000	HPS 111 KRALUV HAJ	1 603 840	30.12.1997
970	SEK.ROZVODY UT JERONYMOVA UL.	3 084 996	7.12.1992
985	TEPELNY NAPAJEC - NASIN	8 991 074	14. 3.1996
988	HORKOVOD KRALUV HAJ	26 610 537	15. 1.1997
1002	PRIPOJKA NN PRO VS KRALUV HAJ	1 233 367	30.12.1997
995	OPS KRALUV HAJ 806	1 567 795	15. 1.1997
996	OPS KRALUV HAJ 807	1 567 795	15. 1.1997
998	OPS KRALUV HAJ 809	1 567 795	15. 1.1997
946	Svršek vlečky	2 869 087	1. 4.1977
947	Spodek vlečky	702 157	1. 4.1977
948	Most přes Nisu	2 267 110	1. 4.1977
932	PROVOZNI BUDOVA	12 850 740	1. 4.1977
932	termoventily	109 602	2009
933	BUDOVA STROJOVNY	9 534 768	1. 4.1977
933	střešní krytina	164 067	2009
934	BUDOVA CERPACI STANICE VODY	4 506 366	1. 4.1977
935	BUDOVA ROZVODNY PARY	3 098 316	1. 4.1977
936	BUDOVA KOMPRESOROVE STANICE	1 802 419	1. 4.1977
937	BUDOVA NEUTRALIZACNI STANICE	1 342 293	1. 9.1977
938	OBJEKT STROJNICH DILEN	5 087 464	1. 4.1977
954	OBJEKT KOTELNY LIBEREC	22 559 538	1. 4.1977
958	VSTUPNI OBJEKT	1 339 318	1. 2.1978
958	výměna oken (TZ)	150 586	2009
964	5100-BUD.VYR.BL.KOT4X16	4 232 254	1. 1.1984
966	BUDOVA CHUV	15 087 084	1. 9.1977
967	HALOVA GARAZ + ZDRAVOTNI STREDIS	943 245	1.12.1986

968	CENTRALNI SKLAD LIBEREC	4 211 771	1. 6.1989
971	PROTIPOVODNOVA HRAZ V TEPLARNE	181 544	1.12.1992
977	SPRAVNI BUDOVA	1 884 888	30.12.1994
977	termoventily	112 404	2009
982	KOMIN MILKO	2 274 294	17.10.1995
983	SPICKOVY ZDROJ MILKO	12 347 061	17.10.1995
981	KOTELNA MILKO	6 013 124	17.10.1995
987	OBJEKT KOTELNY FRANTISKOV	655 377	1. 5.1996
984	DISPECINK LIBEREC	2 738 858	15.12.1995
940	PRELOZKA POTOKA	1 848 371	1. 4.1977
941	KABELOVE KANALY	1 362 694	1. 4.1977
942	VENKOVNI KANALIZACE	3 521 765	1. 4.1977
942	výměna potrubí (TZ)	318 915,00	2013
942	vyvločkování pod objektem skladu	88 000,00	2014
943	PITNY VODOVOD	940 385	1. 4.1977
944	KANALY PRO VNEJSI POTRUBI	5 494 702	1. 4.1977
945	KALOVE JIMKY	2 429 481	1. 9.1977
956	VNITRNI KOMUNIKACE	5 132 139	1. 2.1978
957	SKLAD ODPADU - SROTISTE	27 745	1. 2.1978
963	OBJEKT CO	407 550	1. 3.1979
1007	GARAZ A SKLAD MATERIALU	1 576 150	30.12.1994
904	KU LBC ZBOR CP 3823-1	178 715	1. 5.1991
905	pozemek p. č. 3823/2 manipulační plocha HTO	7 537	30.12.1994
906	KU LBC GARAZ CP 3823-9	310 400	1. 5.1991
908	KU LBC MAN PL CP 3823-11	219	1. 5.1991
909	KU LBC JIN ST CP 3823-12	2 287 200	1. 5.1991
910	KU LBC JIN ST CP 3823-13	634 400	1. 5.1991
911	KU LBC MAN PL CP 3823-14	1 650	1. 5.1991
912	KU LBC JIN ST CP 3823-16	104 000	1. 5.1991
913	KU LBC JIN ST CP 3823-17	1 863 200	1. 5.1991
914	KU LBC JIN ST CP 3823-18	66 400	1. 5.1991
915	KU LBC JIN ST CP 3823-19	178 400	1. 5.1991
916	KU LBC ZELEN CP 3823-21	414	1. 5.1991
917	KU LBC MAN PL CP 3823-22	3 471	1. 5.1991
918	KU LBC ZELEN CP 3823-23	1 521	1. 5.1991
919	KU LBC ZELEN CP 3823-25	627	1. 5.1991
920	KU LBC JIN ST CP 3823-27	1 152	1. 5.1991
928	KU LBC MAN PL CP 3823-7 (celá plocha)	105 252	1. 5.1991
927	KU LBC MAN PL CP 3823/40	75	1. 5.1991
978	PARCELA C. 3823/20 LIBEREC	416 020	30.12.1994
979	PARCELA C. 3823/26 LIBEREC	130 540	30.12.1994
980	PARCELA C. 3823/24 LIBEREC	2 882	30.12.1994
929	KU LBC ZAST. PL CP 3823/51	1 052	30.12.1994
1019	pozemek p.č. 3823/53	1 740	1. 5.1991

1020	pozemek p.č. 3823/54	501	30.12.1994
924	KU VESEC U LB PPC.206/8	86 000	15. 4.1996
986	KU LBC ZAST.PLOCHA CP 1029/12	398 860	1. 5.1996
1003	KU LBC OST.PL.CP 1029/3	1 232 123	1. 5.1996
1006	KU ROCHLICE LBC OST. PL.C.P 442/4	22 124	1. 5.1996
1115	KU Růžodol I, C:P 312/27	115 000	1. 5.1996
1116	KU Růžodol I, C.P. 312/28	5 000	1. 5.1996
939	Budova čerpací stanice HTO	9 379 483,00	1.12.1986
949	Zásobníky TTO, 5 ks	43 527 959,00	1977 / 86 / 88
955	PRIJEZD CESTA PANEL	932 812,00	1. 4.1977
950	Parní potrubní rozvody	9 605 626,00	1. 4.1977
907	pozemek p. č. 3823/10 zast.plZN 1 – 4	1 590 400,00	1. 5.1991
921	pozemek p. č. 3823/28 zast. Pl. St. TTO	164 000,00	1. 5.1991
922	pozemek p. č. 3823/29 zast.pl.str.HTO	112 800,00	1. 5.1991
1021	pozemek p.č. 3823/52	56 824,00	1. 5.1991
	<b>CELKEM</b>	<b>314 494 123</b>	

PER EMAIL

**STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**

k rukám pana Michala Šátka, specialisty inženýrských sítí ([salek.michal@magistrat.liberec.cz](mailto:salek.michal@magistrat.liberec.cz))  
nám. Dr. E. Beneše 1/1  
460 01 Liberec

**ENERGIE Holding a.s.**

k rukám pana Martina Drinky, místopředsedy dozorčí rady ([martin.drinka@mvv.cz](mailto:martin.drinka@mvv.cz))  
Kutvirtova 339/5  
150 00 Praha 5

Praha, 19. října 2015

**Věc: Shrnutí výsledků znaleckých posudků na odhad reálné hodnoty nemovitého a movitého majetku pro účely převodu nebo přechodu na společnost Teplárna Liberec, a.s.**

Vážení,

v návaznosti na naši dohodu Vám zasíláme tento dopis, jehož obsahem je shrnutí výsledků znaleckých posudků zpracovaných znaleckým ústavem TPA Horwath Valuation Services s.r.o. za účelem odhadu reálné hodnoty nemovitého a movitého majetku v souvislosti s jeho plánovaným převodem nebo přechodem na společnost Teplárna Liberec, a.s.

Na základě Nabídky na poradenské služby uzavřené dne 14. srpna 2015 mezi společnostmi TPA Horwath Valuation Services s.r.o. a Statutárním městem Liberec (která je též smlouvou) byl zpracován znalecký posudek č. 1/792/2015 ze dne 14. září 2015 ve věci Ocenění vybraného majetku Statutárního města Liberec pro účely převodu nebo přechodu na společnost Teplárna Liberec, a.s. a dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 1/792/2015 ze dne 29. září 2015.

Na základě Nabídky na poradenské služby uzavřené dne 7. srpna 2015 mezi společnostmi TPA Horwath Valuation Services s.r.o. a ENERGIE Holding a.s. (která je též smlouvou) byl zpracován znalecký posudek č. 1/793/2015 ze dne 14. září 2015 ve věci Ocenění vybraného majetku ENERGIE Holding a.s. pro účely převodu nebo přechodu na společnost Teplárna Liberec, a.s.

**TPA Horwath Valuation Services s.r.o.**

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79, Tel.: +420 222 826 211, Fax: +420 222 826 312, E-Mail: [valuation@tpa-horwath.cz](mailto:valuation@tpa-horwath.cz), [www.tpa-horwath.cz](http://www.tpa-horwath.cz)  
IČO: 25507796, Městský soud v Praze, spisová zn. C.151055

Albánie | Bulharsko | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko | Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko  
Člen Crowe Horwath International (Curych) – asociace nezávislých účetních a ekonomických poradců

## 1 Shrnutí skutečností, ze kterých se vycházelo při zpracování znaleckých posudků

Výše uvedené znalecké posudky byly vypracovány ke dni 31.7.2015 a toto datum je tedy datem ocenění.

Předložené podklady byly doplněny místním šetřením a konzultacemi znaleckého ústavu s pověřenými osobami za Statutární město Liberec a společnost ENERGIE Holding a.s., které se uskutečnily v období od srpna do září 2015.

Zástupci znaleckého ústavu provedli místní šetření v místě umístění oceňovaných nemovitých a movitých věcí v majetku Statutárního města Liberec a společností ENERGIE Holding a.s. ve dnech 18.8.2015 a 25.8.2015.

Reálnou hodnotou rozumíme ocenění za použití takových metod ocenění, které zajistí přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě a představuje dosažitelnou hodnotu z užívání daného aktiva.

Oceňované nemovité věci ve vlastnictví společnosti ENERGIE Holding a.s. představovaly soubor pozemků a budov na daných pozemcích spolu se stavbami, které se na daných pozemcích nacházejí a nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Oceňované nemovité věci ve vlastnictví Statutárního města Liberec představovaly dvě nebytové jednotky v městě Liberec, ve kterých jsou umístěny zařízení OPS.

Ocenění nemovitých věcí bylo provedeno dle platného oceňovacího předpisu k datu ocenění, tedy zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a platné vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. V rámci této metody byl dle daného oceňovacího předpisu použit také koeficient pp, který se skládá z koeficientu trhu a koeficientu polohy a který reflektuje možnost prodejnosti daného typu nemovitosti v příslušné lokalitě, čímž stanovuje teoretickou tržní hodnotu aktiva při jeho plném využití. Pro stanovení reálné hodnoty oceňovaných nemovitostí byl dále aplikován koeficient využitelnosti, který zohledňuje současnou a zejména budoucí očekávanou využitelnost daných aktiv jejich vlastníkem.

V případě, že byl oceňovaný nemovitý majetek v minulosti technicky zhodnocován nájemcem této nemovitosti (společností Teplárna Liberec, a.s.), který toto technické zhodnocení financoval a následně odepisoval, byla hodnota majetku snížena o zůstatkovou cenu daného technického zhodnocení evidovaného u nájemce.

Oceňované movité věci představovaly zejména technologické funkční celky, které byly tvořeny předávacími stanicemi, domovními předávacími stanicemi (dohromady též jako „OPS“) a rozvody umístěnými v různých lokalitách města Liberec.

Ocenění movitých věcí bylo provedeno metodou založenou na výchozí ceně aktiva (z důvodu specifčnosti oceňovaných aktiv, která neumožňovala využití metody porovnávací), která reflektuje

současný stav a očekávanou využitelnost majetku v budoucnu jejím vlastníkem a odráží tedy reálnou hodnotu aktiva.

## 2 Shrnutí znaleckého posudku na odhad reálné hodnoty nemovitého a movitého majetku ve vlastnictví Statutárního města Liberec

Předmětem ocenění byl soubor nemovitého a movitého majetku, jež lze využít k teplárenské činnosti, a který se k datu ocenění nacházel na území města Liberec. Jedná se o nemovitý majetek v podobě dvou nebytových jednotek v ulicích Třešňová a Slovenského národního povstání v Liberci, ve kterých se nacházejí OPS.

Dále byly předmětem ocenění movité věci a stavby (klasifikované pro účely ocenění jako movitý majetek) v podobě technologických funkčních celků, které byly tvořeny předávacími stanicemi, domovními předávacími stanicemi a rozvody umístěnými v různých lokalitách města Liberec na níže uvedených adresách: Rychtářská 610, Rychtářská 613, Rychtářská 617, Rychtářská 630, Třešňová 618, Třešňová 624, Konopná 635, Konopná 636, Konopná 641, Konopná 776, Pšeničná 760, Květnové revoluce 758, VS Na Bojišti, základní škola (dále jen ZŠ), ZŠ Orlí, ZŠ Bravířská, OD Baťa, Česká Beseda, Borový Vrch 1031, Burianova, Knihovna a Plaza Šaldovo náměstí.

Teplovody byly v lokalitách u rodinných domků Doubí, Ruprechtice, Na Bojišti, Dolní centrum, Zelené údolí, Borový Vrch, Horní Centrum, Sokolovská a Divadlo F.X.Šaldy a parovod Vratislavice.

### 2.1 Ocenění nemovitostí<sup>1</sup>

Nemovitosti	Reálná hodnota k 31.7.2015 (Kč)
Nebytová jednotka Třešňová č.p. 624	341 772
Nebytová jednotka OPS SNP č.p. 348	656 489
<b>Celkem nemovitosti</b>	<b>998 262</b>

### 2.2 Ocenění movitých věcí

Movitý majetek	Reálná hodnota k 31.7.2015 (Kč)
Soubor movitého majetku	36 499 020

<sup>1</sup> Termín „nemovitosti“ byl dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014, nahrazen pojmem „nemovité věci“. V omezené míře používáme v tomto dokumentu rovněž původní, historicky vžitý, termín „nemovitosti“.



### 2.3 Výsledek ocenění - majetek ve vlastnictví Statutárního města Liberec

Výsledné hodnoty (Kč)	
Nemovité věci	998 262 Kč
Movité věci	36 499 020 Kč
<b>Výsledná hodnota celkem</b>	<b>37 497 282 Kč</b>

Na základě provedené analýzy je po zaokrouhlení námi odhadnutá reálná hodnota oceňovaného majetku Statutárního města Liberec k 31.7.2015 ve výši **37 497 000 Kč**, slovy: třicet sedm milionů čtyři sta devadesát sedm tisíc Kč.

### 3 Shrnutí znaleckého posudku na odhad reálné hodnoty nemovitého a movitého majetku ve vlastnictví společnosti ENERGIE Holding a.s.

Předmětem ocenění byl soubor nemovitého a movitého majetku, jež lze využít k teplárenské činnosti, a který se k datu ocenění nacházel na území města Liberec. Jedná se o nemovitý majetek v podobě části pozemků a budov, zapsaných na LV č. 11153, k.ú. Liberec ke dni 8.5.2015 a jiný nemovitý majetek, který není na LV zapsán, ale nachází se na oceňovaných parcelách, dále pozemky a stavby nacházející se k datu ocenění na: LV č. 1723, k.ú. Růžodol; LV č. 681, k.ú. Františkov u Liberce; LV č. 2252, k.ú. Vesec u Liberce a LV č. 1584, k.ú. Rochlice u Liberce.

Dále byly předmětem ocenění movité věci a stavby (klasifikované jako movitý majetek) v podobě zejména technologických funkčních celků, které jsou tvořeny předávacími stanicemi, domovními předávacími stanicemi a rozvody umístěnými v lokalitě Králův Háj v městě Liberec. Parovodní teplovodní síť je situována v lokalitě Vratislavice. Mezi oceňované movité věci dále patří tepelný napáječ Nasin, horkovod Králův Háj, přípojka NN pro Králův Háj a další hmotný majetek, související s nemovitým majetkem uvedeným výše.

#### 3.1 Ocenění nemovitostí

Výsledná hodnota nemovitých věcí (Kč)	
Nemovité věci	172 822 868 Kč

#### 3.2 Ocenění movitých věcí

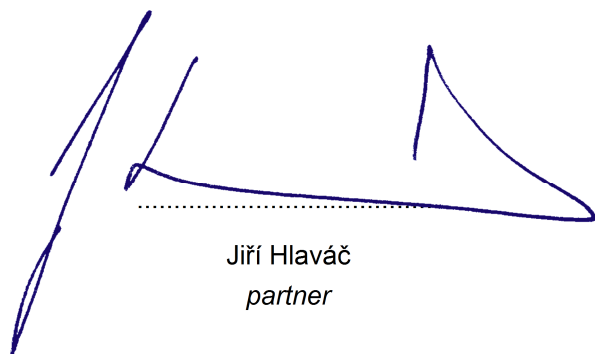
Movitý majetek	Reálná hodnota k 31.7.2015 (Kč)
Soubor movitého majetku	38 294 165

**3.3 Výsledek ocenění - majetek ve vlastnictví společnosti ENERGIE Holding a.s.**

Výsledné hodnoty (Kč)	
Nemovité věci	172 822 868 Kč
Movité věci	38 294 165 Kč
<b>Výsledná hodnota celkem</b>	<b>211 117 033 Kč</b>

Na základě provedené analýzy je po zaokrouhlení námi odhadnutá reálná hodnota oceňovaného majetku společnosti ENERGIE Holding a.s. k 31.7.2015 ve výši **211 117 000 Kč**, slovy: dvě stě jedenáct miliónů sto sedmnáct tisíc Kč.

S pozdravem



Jiří Hlaváč  
*partner*

## **Příloha č. 2:**

### **Věcný záměr projektu GreenNet - řešení systému centrálního zásobování teplem na území Statutárního města Liberec – určený k dalšímu dopracování**

**Statutární město Liberec**, nám. Dr. E. Beneše, Liberec 1, PSČ: 460 59, IČO: 485 243 111(dále jen „**Město**“)

společnost **MVV Energie CZ a.s.**, se sídlem Kutvirtova 339/5, Praha 5, PSČ: 150 00, IČO: 496 85 490, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14942 (dále jen „**MVV**“),

jakožto akcionáři společnosti **Teplárna Liberec, a.s.**, se sídlem Dr. Milady Horákové 641/34a, Liberec IV – Perštýn, PSČ: 460 01, IČO: 622 41 672, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 653 (MVV prostřednictvím své dceřiné společnosti ENERGIE Holding a.s., se sídlem Kutvirtova 339/5, Praha 5 – Radlice, IČO: 275 94 301, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11073 (dále jen „**EH**“) (dále jen „**CZT**“) ve Městě.

Město, MVV, EH, sestavily seznam činností k dalšímu rozpracování věcného záměru Projektu GreenNet, jak je uveden dále.

Věcný záměr Projektu GreenNet obsahuje ve své přípravné fázi následující seznam činností Projektu GreenNet (dále jen „**projekt**“), které jsou podstatné k dalšímu rozpracování projektu:

#### **1) TLIB, MVV a Město:**

rozpracování Projektu GreenNet v rozsahu, kdy bude prověřeno několik variant, z nichž bude po detailních technických i ekonomických analýzách vybráno optimální řešení

Obecně akceptované závěry v rámci konceptu projektu:

- a. Ze všech předložených investičních možností budou tyto varianty dále důkladně rozpracovány a posouzeny a bude vybrána optimální varianta z pohledu komplexního řešení otázky SCZT a odpadového hospodářství v regionu Liberec. Předložené investiční možnosti byly prezentovány na semináři pro zastupitele 15.6.2015 v budově radnice SML.
- b. Harmonogram implementace případného projektu je předběžně plánován na roky 2016-2020.
- c. Optimální varianta by měla navrhovat změny (rekonstrukce) nejen na straně zdrojů, ale také i na straně primárních rozvodů a případně i na sekundárních rozvodech. Podrobná specifikace bude rozpracována v další fázi projektu, tak, aby oba akcionáři měli v rámci projektu adekvátní postavení.
- d. Nedílnou součástí projektu bude jeho ekonomická stránka, zejména otázka ceny tepla, výše investic, způsobu jejich financování, jejich návratností a případné úpravy akcionářských podílů.

#### **2) Město – základní podmínky pro další rozpracování projektu:**

- a. Přípravenost k vytvoření nebo podílení se na vzniku nové společnosti (dále jen „**SPV**“), do které v případě jedné z variant realizace projektu EH bezúplatně nebo za symbolickou úplatu vloží primární rozvody tepla „Textilana“ a „Město.“, případně další části celkové infrastruktury.

#### V PŘÍPADĚ REALIZACE SPV MĚSTEM:

- b. Nastavení komerčního vztahu mezi SPV a TLIB při nákupu tepla od TLIB na počátku primární soustavy a při jeho následném prodeji zpět TLIB na konci primární soustavy. Odměna SPV kryje náklady s financováním aktiv SPV a jejich odpisy. Je uvažováno s minimálním ziskem společnosti pro dodržení minimálního dopadu na konečnou cenu tepla.
- c. V případě realizace projektu ve spolupráci s MVV a TLIB zažádání o max. efektivní a možnou výši dotace na revitalizaci zejména primárních rozvodů a jejich přebudování z parních na horkovodní.
- d. Vložení relevantního majetku Města (aktuálně pronajatý TLIB) do TLIB, a to formou nepeněžitěho vkladu, a dále nepožadování stávajícího nájmu za tento majetek.
- e. Zajištění financování (úvěru) uvažovaných investic ve spolupráci s MVV.
- f. Zajištění garancí pro SPV pro možnost poskytnutí komerčního financování SPV v rozsahu požadovaném financujícím subjektem.
- g. V koordinaci s TLIB zajištění realizace projektu ve věci organizace výstavby a následného provozování SPV
- h. Rozpracování komunikace ve věci výhod CZT ve směru k občanům Města a odběratelům připojeným na CZT v návaznosti na dohodu o ceně tepla počínaje rokem 2016
- i. Bude uzavřena dlouhodobá akcionářská smlouva mezi MVV a Městem.
- j. Předání zpět TLIB bezúplatně nebo za symbolickou úplatu primárních rozvodů tepla „Textilana“ a „Město“ v případě, že by je SPV již nadále neholdlo vlastnit

### **3) Město – základní principy pro další rozpracování projektu v oblasti zajištění podpory CZT a omezení odpojování od CZT budou postupně zapracované v:**

- a. územním plánem Města;
- b. územní energetické koncepcí Města;
- c. vnitřní organizací činnosti úřadu Města a jeho zaměstnanců, zejména v aktivní účasti Města v řízeních souvisejících s odpojováním od CZT;
- d. připojení nově vystavěných objektů Města na CZT, pokud připojení bude investičně reálné a ekonomicky výhodné;
- e. neodpojování již připojených objektů Města od CZT v návaznosti na uzavření; smlouvy o garantované ceně a související ekonomickou, ekologickou a technickou výhodnost řešení
- f. aktivní součinnost při projednání žádostí odběratelům v legislativou daném možném rámci při žádostech odběratelů na odpojení od CZT v rámci příslušných stavebních řízení.

### **4) MVV – další principy pro rozpracování věcného záměru projektu:**

- a. Snížení ceny tepla pro domácnosti na území Města od 1. 1. 2016, a to za podmínek daných připravovaným konceptem obchodní politiky a za předpokladu odsouhlasení věcného záměru pro další rozpracování projektu MVV i Městem.

- b. V návaznosti na schválení tohoto záměru bude vypracován podrobný plán tvorby cen v následujících letech s uvedením konstrukce a její maximální výše
- c. Dlouhodobá stabilizace ceny tepla pro TLIB ze společnosti TERMIZO a. s. úpravou dlouhodobého kontraktu navázaného na vývoj cen zemního plynu (resp. tepla z něj vyrobeného) od 1. 1. 2016 za účelem vytvoření konkurenceschopné ceny
- d. Učinění všech reálně proveditelných kroků k zajištění souhlasu regulátora (Energetický regulační úřad) s navrhovaným konceptem obchodní politiky, umožňujícím snížení ceny tepelné energie pro domácnosti na území Města.
- e. Vložení relevantního majetku EH a Města (aktuálně pronajatý TLIB), a to v případě EH formou rozdělení odštěpením sloučením s TLIB, v případě Města formou příplatku mimo základní kapitál do TLIB, včetně vzdání se stávajícího nájmu za tento majetek. V případě, že poměr hodnot majetku EH a Města dle zpracovaného znaleckého posudku nebude odpovídat poměru účasti EH a Města na TLIB, bude případný nepoměr vyrovnán finančním plněním ze strany TLIB
- f. Vložení do SPV bezúplatně primárních rozvodů tepla „Textilana“ a „Město.“
- g. Příprava projektové dokumentace, studie proveditelnosti a ostatních projekčních dokumentů k případné realizaci projektu.
- h. Zajištění financování projektu v rozsahu objemu investic financovaných společnostmi TLIB - zdroj.
- i. Spolupráce s Městem při zajištění financování, resp. úvěrování akce revitalizace parovodů vlastněných budoucí SPV v minimálním předpokládaném rozsahu 400 mil. Kč.
- j. Spolupráce s Městem v oblasti technického a projektového vedení a realizace projektu a jeho jednotlivých etap jak v rámci SPV, tak v rámci TLIB.
- k. Výsledkem případné realizace projektu je dohoda formalizovaná uzavřením dlouhodobé Akcionářské smlouvy mezi MVV a Městem.

#### **Společná ustanovení:**

- a. Způsob provozování a udržování SPV v činnosti za dohodnutou úplatu bude otázkou dalších jednání
- b. Administrativní a ekonomický model budoucí tvorby cen je základním předpokladem pro schválení výsledného projektu GreenNet
- c. Případná úprava poměru budoucích majetkových poměrů v TLIB se bude odvíjet od zapojení obou akcionářů do tohoto společného projektu
- d. Cílem projektu je vytvoření dlouhodobě funkčního a udržitelného projektu

Město konstatuje, že v případě finančního či nefinančního plnění, majetkoprávního vypořádání či jiných záležitostí souvisejících s projektem, které podléhají schválení příslušnými orgány obce dle zákona 128/2000 Sb. O obcích (obecní zřízení), v platném znění, je nutné je nechat nejprve těmito orgány obce schválit.

MVV konstatuje, že případná realizace projektu GreenNet dle věcného záměru projektu podléhá předchozímu schválení ze strany jediného akcionáře společnosti MVV.

Město a MVV uvádějí, že věcný záměr projektu Green Net nepředstavuje závaznou nabídku k uzavření smlouvy, případně k uzavření jakéhokoliv smluvního dokumentu, jež by představoval vznik, změnu či zánik práv a povinností z něho vyplývajících pro město nebo pro MVV. Město ani MVV nejsou povinni případný smluvní dokument uzavřít na základě tohoto věcného záměru projektu GreenNet.

**Statutární město Liberec po projednání v Radě města konané dne 22. 6. 2015 a v zastupitelstvu města 29.10.2015 souhlasí s dalším rozpracováním uvedeného věcného záměru do podoby projektu GreenNet ke schválení.**

## Posouzení ekonomické výhodnosti vložení majetku města do teplárny s ohledem na ztrátu příjmů z nájemného a dosažení nižší ceny za teplo

### Vypracoval Mgr. Jan Korytář náměstek pro ekonomiku, strategický rozvoj a dotace na základě podkladů Ing. Seifertové specialistky odboru ekonomiky MML

Níže uvedená analýza se zabývá předběžnou nabídkou Teplárny Liberec na snížení ceny tepla ve variantě 3% a 14,5 % v závislosti na délce uzavřené smlouvy na odběr tepla 1 nebo 5 let. Analýza neposuzuje právní aspekty uzavření takovéto smlouvy, ani jiné souvislosti, pouze bezprostřední ekonomický dopad na rozpočet města, resp. kumulovaný dopad na rozpočet města a rozpočty libereckých domácností napojených na CZT. V cenách za 1 GJ není započítán možný vliv faktorů teplá/studená zima, odpojování, cena paliva.

### Var. I Odběr tvoří domácnosti i městské organizace (ceny jsou uvedeny s DPH)

Varianta 1 rok - rok 2016 - cena tepla snižená o 3 % od 1. 1. 2016, nájemné placeno do 1. 10. 2016

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2015	11 900 000	0	795,75	395 748	314 918 184	0
2016	8 925 000	-2 975 000	771,88	395 748	305 470 638	9 447 546
<b>Výsledné saldo</b>						<b>6 472 546</b>

Varianta 1 rok - běžný rok – cena tepla snižená o 3 %

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2017	0	-11 900 000	771,88	395 748	305 470 638	9 447 546
<b>Výsledné saldo</b>						<b>-2 452 454</b>

Pokud bude snížena stávající cena 1 GJ tepla o 3 % a zároveň město Liberec přijde o příjmy z pronájmů technologických majetků, potom při odběru městských organizací a domácností bude výsledný dopad v roce 2016 pro město a jeho občany odebírající teplo z Teplárny ziskový vzhledem k příjmu z pronájmu technologických majetků až do 1. 10. 2016. Tento zisk bude činit 6 472 546,- Kč.

V běžném roce (počínaje r. 2017) bude vzhledem k nulovému příjmu z pronájmu technologického majetku a zároveň snížení ceny tepla o 3 % pro městské organizace a občany odebírající teplo z Teplárny výsledný dopad ztrátový. Roční ztráta bude činit 2 452 454 Kč,-.

Negativní dopad výpadku pronájmu z technologických celků by byl v běžném roce (tj. od roku 2017) vyrovnán při snížení ceny pro městské organizace a domácnosti na úroveň **765,68 Kč za GJ**.

**Varianta 5 let - cena tepla snižená o 14,5 % od 1. 1. 2016, nájemné placeno do 1. 10. 2016**

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2015	11 900 000	0	795,75	395 748	314 918 184	0
2016	8 925 000	-2 975 000	680,37	395 748	269 255 047	45 663 137
2017	0	-11 900 000	680,37	395 748	269 255 047	45 663 137
2018	0	-11 900 000	680,37	395 748	269 255 047	45 663 137
2019	0	-11 900 000	680,37	395 748	269 255 047	45 663 137
2020	0	-11 900 000	680,37	395 748	269 255 047	45 663 137
Celkem	20 825 000	-50 575 000				228 315 683
<b>Výsledné saldo</b>						<b>177 740 683</b>

Při pětileté variantě a při uvažovaném odběru jak městských organizací, tak domácností, je výsledný kumulovaný dopad pro město a jeho občany odebírající teplo z Teplárny ziskový. Tento kumulovaný zisk bude za období 2016 – 2020 činit 177 740 683,- Kč.

**Var. II Odběr tvoří pouze městské organizace (ceny jsou uvedeny s DPH)****Varianta 1 rok - rok 2016 - cena tepla snižená o 3 % od 1. 1. 2016, nájemné placeno do 1. 10. 2016**

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2015	11 900 000	0	795,75	38 348	30 515 587	0
2016	8 925 000	-2 975 000	771,88	38 348	29 600 119	915 468
<b>Výsledné saldo</b>						<b>-2 059 532</b>

**Varianta 1 rok – běžný rok- cena tepla snižená o 3 %**

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2017	0	-11 900 000	771,88	38 348	29 600 119	915 468
<b>Výsledné saldo</b>						<b>-10 984 532</b>

Pokud bude snižena stávající cena 1 GJ tepla o 3 % a zároveň město Liberec přijde o příjmy z pronájmů technologických majetků, potom při odběru pouze městských organizací bude výsledný dopad v roce 2016 pro město ztrátový. Tato ztráta bude činit 2 059 532,- Kč.

V běžném roce (počínaje r. 2017) dojde vzhledem k nulovému příjmu z pronájmu technologického zařízení k prohloubení ztráty, a to ve výši 10 984 532,- Kč každý rok.



#### Varianta 5 let - cena tepla snižená o 14,5 % od 1. 1. 2016, nájemné placeno do 1. 10. 2016

Rok	Příjem z pronájmu za technologický majetek v Kč	Rozdíl v nájemném oproti roku 2015	Cena za 1 GJ tepla v Kč - sekundár	Výše odběru v GJ - sekundár	Celkový odběr v Kč - sekundár	Rozdíl v nákladech na teplo oproti 2015
2015	11 900 000	0	795,75	38 348	30 515 587	0
2016	8 925 000	-2 975 000	680,37	38 348	26 090 827	4 424 760
2017	0	-11 900 000	680,37	38 348	26 090 827	4 424 760
2018	0	-11 900 000	680,37	38 348	26 090 827	4 424 760
2019	0	-11 900 000	680,37	38 348	26 090 827	4 424 760
2020	0	-11 900 000	680,37	38 348	26 090 827	4 424 760
Celkem	20 825 000	-50 575 000				22 123 801
<b>Výsledné saldo</b>						<b>-28 451 199</b>

Při pětileté variantě a při uvažovaném odběru pouze městských organizací, je výsledný kumulovaný dopad pro město ztrátový. Tato kumulovaná ztráta bude za období 2016 – 2020 činit 28 451 199,- Kč.

Negativní dopad výpadku pronájmu z technologických celků by byl bez ohledu na zvolenou variantu vyrovnán při snížení ceny tepla na úroveň **485,43** Kč za GJ.

#### Závěr a doporučení:

Nájemné, které platí Teplárna Liberec oběma akcionářům ve výši 59,26 mil. Kč včetně DPH ročně, je jednou z důležitých, ne však jediných položek, které negativně ovlivňují, resp. navyšují cenu tepla pro konečné uživatele. Cena, za kterou je toto zařízení pronajímáno navíc není dlouhodobě obhajitelná, jak vzhledem k reálné ceně pronajímaného majetku, tak k faktu, že tyto peníze nejsou do systému zpět vkládány. Vzhledem k aktuální hrozbě rozpadu CZT v Liberci je proto nanejvýše nutné snížení příjmů na straně obou akcionářů vyplývající z pronájmu tohoto zařízení, které povede k rychlému snížení ceny tepla a tím umožní celý systém stabilizovat a připravit potřebnou rekonstrukci rozvodů a přechod z parovodů na horkovody.

Hraniční cena, která by měla být dosažena z hlediska ztráty příjmů z pronájmu a dopadu na město a jeho obyvatele – domácnosti napojené na CZT je zhruba 765 Kč za 1 GJ včetně DPH. Hraniční cenou není myšlena cena optimálně dosažitelná, ale maximálně možná.

Při variantě, kde se uvažuje pouze o dopadu na rozpočet města, je ekonomicky rentabilní cena 485 Kč za GJ aktuálně nedosažitelná, ale přímý bezprostřední negativní dopad na rozpočet by město mělo přesto strpět a to zejména z těchto důvodů:

1. v minulých letech město zcela nezodpovědně pronajímalo toto zařízení za neoprávněně vysokou cenu, má tedy „vybráno na několik let dopředu“.
2. město peníze z pronájmu neinvestovalo ani nepoužilo na vytvoření rezervy na investice do modernizace CZT ve městě, tzn. tyto peníze byly „projedeny“.
3. město, stejně jako druhý akcionář, dávalo roky přednost příjmům z pronájmu majetku, které lze vzhledem k jejich výši označit za „skryté vyvádění zisku“ s negativním vlivem na konečnou cenu pro odběratele, před dlouhodobě odpovědným hospodařením.

4. současný negativní přímý vliv na rozpočet města je nutné brát jako investici do záchrany systému CZT v Liberci, se všemi uvažovanými pozitivními efekty v budoucnosti, včetně budoucího ziskového hospodaření Teplárny Liberec, ve které má město 30% podíl, i při nižších cenách za teplo, než jaké jsou dnes.

5. Nabídnuté slevy – ceny ze strany Teplárny Liberec, které jsou použité v této analýze, je třeba brát jako indikativní, předběžné a minimálně garantované snížení s tím, že konečná jednání o ceně by měla proběhnout do konce t. r. Z hlediska současné znalosti ekonomických souvislostí tvorby ceny za teplo v Teplárně Liberec není možné navržené ceny – slevy z hlediska zájmů města a jeho občanů jako odběratelů vnímat jako nejlepší dosažitelné a to i v současném stavu, kdy neproběhla plánovaná modernizace rozvodů a bude třeba o nich ještě intenzivně jednat.