

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Zvýšení základního kapitálu společnosti Obytná zóna Sylván a.s., IČ 63509831, se sídlem Palackého nám. 6, 301 00 Plzeň (dále jen OZS a.s.) o částku 17 mil. Kč formou nepeněžitého vkladu majetku akcionáře - nemovité věci na adrese Palackého náměstí 6 Plzeň, tj. pozemku p. č. 10243, o výměře 629 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí č. p. 30, stavba pro administrativu, v k. ú. Plzeň, specifikovaného a oceněného znaleckým posudkem, v souladu s postupem upraveným v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOK).

Upsání nových akcií OZS a.s. městem Plzní, splácení emisního kursu nepeněžitým vkladem, vydání upisovaných akcií, dle ujednání ve Smlouvě o úpisu akcií uzavřené mezi OZS a.s. a jediným akcionářem - statutárním městem Plzeň.

První změna stanov OZS a.s. v důsledku přeměny zaknihovaných cenných papírů (zaknihované akcie) na cenné papíry (listinné akcie) a druhá změna stanov z důvodu schválení zvýšení základního kapitálu OZS a.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost OZS a.s. vlastní jediný akcionář – město Plzeň. V současné době její základní kapitál vykazuje hodnotu 2 mil. Kč a je rozdělen na 2 000 kusů akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč, akcie jsou vydány v zaknihované podobě.

Představenstvo společnosti v souladu se stanovami navrhlo v březnu minulého roku zvýšení základního kapitálu OZS a.s. formou nepeněžitého vkladu - výše uvedené nemovité věci z majetku jediného akcionáře představující soubor nemovitých věcí včetně budovy, v které sídlí společnost. Tento návrh byl doložen aktuálním znaleckým posudkem o ceně vkládané nemovité věci. V souvislosti s tímto návrhem představenstva OZS a.s. bylo přistoupeno k ověření, zda zvýšení základního kapitálu OZS a.s. výše uvedeným způsobem (vkladem nemovité věci z vlastnictví statutárního města Plzně do majetku akciové společnosti) nemůže představovat nedovolenou veřejnou podporu ve smyslu legislativy Evropské unie (čl. 107 až 109 Smlouvy o fungování Evropské unie) a rozhodnutí o návrhu zvýšení základního kapitálu bylo odloženo do doby ujasnění této otázky.

V lednu 2018 předložila společnost OZS a.s. městu Plzeň externí právní rozbor vypracovaný Advokátní kanceláří Volopich, Tomšiček & spol., s.r.o. ze dne 15. 1. 2018, jehož předmětem je zhodnocení, zda zvýšení základního kapitálu OZS a.s. vkladem výše specifikované nemovité věci z vlastnictví města Plzně může představovat nedovolenou veřejnou podporu. Závěrem uvedeného právního rozboru je, že zamýšlené opatření (tj. zvýšení základního kapitálu vkladem uvedené nemovité věci) není nepovolenou veřejnou podporou, neboť nejsou kumulativně naplněny všechny znaky veřejné podpory dle čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie. Uvedený právní rozbor vychází mimo jiné ze stanoviska Regionální hospodářské komory Plzeňského kraje (dále RHK PK) k otázce vlivu podpory na obchod mezi členskými státy EU. RHK PK potvrdila, že v rámci Plzeňského kraje nepůsobí žádný zahraniční investor, který by poskytoval stejné nebo podobné služby jako OZS a.s., a že jí není známo, že by takový investor měl zájem své investice v daném regionu a v této oblasti podnikání umísťovat. S odkazem na toto stanovisko se v uvedeném právním rozboru konstatuje, že poskytnutí zamýšleného opatření nebude mít více než nepatrný vliv na přeshraniční investice a obchod mezi členskými státy

nebude poskytnutím opatření narušen, a nebude tedy naplněn znak veřejné podpory spočívající v dopadu opatření na obchod mezi členskými státy. Právní rozbor AK Volopich, Tomšíček & spol., s.r.o. tvoří přílohu č. 8 této zprávy.

Uvedený právní rozbor byl zaslán na vědomí také Odboru právnímu a legislativnímu MMP, který konstatoval, že vycházejí z předpokladu, že závěr hospodářské komory o neexistenci přeshraničního dopadu je správný, lze uvést, že v takovém případě nejsou naplněny všechny znaky nedovolené veřejné podpory a vklad lze učinit.

Představenstvo OZS a.s. projednalo na zasedání konaném dne 31. 1. 2018 návrh na zvýšení základního kapitálu formou nepeněžitěho vkladu – výše uvedené nemovité věci. Podkladem pro toto rozhodnutí je nový znalecký posudek. Přesný popis předmětu nepeněžitěho vkladu – nemovité věci je uveden ve Znaleckém posudku o obvyklé ceně nemovité věci č. 2238/3/2018 ze dne 10. 1. 2018, zpracovaném znalcem v oboru ekonomika, cena a odhady nemovitosti Ing. Vladimírem Nováčkem (dále jen Znalecký posudek).

Znalecký posudek je k dispozici u předkladatele návrhu usnesení. Návrh představenstva na zvýšení základního kapitálu tvoří přílohu č. 3 této zprávy.

Popis nemovité věci:

Jedná se o budovu částečně podsklepenou, čtyřpodlažní bez podkrovní, se sedlovou střechou.

V 1. PP je sklepní prostor, v 1. NP jsou dva pronajaté nebytové prostory (kadeřnictví, oprava kožené galanterie), průjezd do dvora, vstup, WC, výměník, úklidová komora, kancelář, archiv.

Ve 2. – 4. NP jsou kancelářské prostory včetně sociálního zařízení. Půdní prostor je nevyužitý. Topení je ústřední dálkové, v 1. NP v nebytových prostorách jsou lokální plynová topidla. Teplá voda je z elektrických bojlerů. Je instalováno zabezpečovací zařízení, mříž v 1. NP, rozvody internetu a telefonů.

V letech 2001- 2003 byla provedena oprava krytiny, částečná výměna stropů, oprava omítek, oken s částečnou výměnou za plastová, oprava rozvodů inženýrských sítí, sociálního zařízení, podlah, topení. Budova je v dobrém technickém stavu, chybí izolace proti zemi vlhkosti. Součástí převodu jsou i vodovodní a kanalizační přípojka. Z převodu je vyjmuta rozvodná skříňka veřejného osvětlení, umístěná na fasádě do Tovární ul., k jejímuž provozování bude zřízena služebnost. Geometrický plán pro zřízení služebnosti je přílohou tohoto usnesení.

Zvýšení základního kapitálu OZS a.s. o částku 17 mil. Kč bude provedeno upsáním nových akcií společnosti v počtu 17 000 kusů o jmenovité hodnotě jedné akcie 1000 Kč, vydaných v listinné podobě a znějících na jméno statutární město Plzeň. Emisní kurs všech upisovaných akcií se bude rovnat částce, o kterou se zvyšuje základní kapitál OZS a.s. a bude tedy splacen nepeněžitým vkladem. Mezi akcionářem - městem Plzeň a OZS a.s. bude uzavřena Smlouva o úpisu akcií, ve které se město zaváže upsat výše uvedené akcie a splatit jejich emisní kurs, OZS a.s. se zaváže emitovat tyto akcie. Dle ujednání v této smlouvě akcie budou vydány jako jedna hromadná listina nahrazující jednotlivé akcie. Smlouva je zpracována v souladu s ustanovením § 479 ZOK. RMP v působnosti valné hromady OZS a.s. konaná dne 22. 3. 2018 rozhodne o zvýšení základního kapitálu s odloženou účinností - ke dni 2. 7. 2018, a to z důvodu níže popsaného.

V souvislosti s návrhem na zvýšení základního kapitálu OZS a.s. bylo rovněž navrženo realizovat přeměnu akcií společnosti, a to ze stávajících zaknihovaných cenných papírů (zaknihované akcie), nově na cenné papíry (listinné akcie). Toto rozhodnutí ve spojení s rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu má za následek schválení dvou změn stanov OZS a.s., a to první - k datu 22. 3. 2018 (termín plánovaného jednání RMP VH), druhé - k datu 2. 7. 2018 (po „odknihování“ akcií). OZS a.s. má v současné době vydáno 2 000 kusů zaknihovaných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1000 Kč. Z akciových

společností s majetkovou účastí města je OZS a.s. jedinou, která ještě má zaknihované akcie. Přeměnou podoby akcií ušetří společnost a město Plzeň finanční prostředky vynaložené za správu a evidenci zaknihovaných cenných papírů. Tato služba je ze zákona zajišťována Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. (dále jen CDCP a.s.) a dále obchodníky s cennými papíry, kteří vedou příslušné majetkové účty (banky, finanční společnosti). Město Plzeň by po zvýšení základního kapitálu společnosti o 17 mil. Kč ročně vynaložilo dle stávající platné smlouvy s KB, a.s. za správu a evidenci zaknihovaných cenných papírů finanční prostředky ve výši 23 tis. Kč včetně DPH.

Aby OZS a.s. mohla při zvyšování základního kapitálu vydat na místo zaknihovaných akcií akcie v listinné podobě, musí být nejprve rozhodnuto (ve formě notářského zápisu) o přeměně podoby současných akcií OZS a.s. na akcie listinné a listinné akcie musí být připuštěny stanovami společnosti. Změna podoby již existujících 2000 ks akcií znějících na jméno města Plzně musí být promítnuta do obchodního rejstříku OZS a.s. a též je třeba v této souvislosti učinit úkony vůči CDCP a.s. (přeměny současných zaknihovaných akcií OZS a.s. na listinné akcie, zrušení evidence v CDCP a.s.). Proces přeměny podoby akcií a zrušení evidence zaknihovaných akcií v CDCP a.s. trvá v rádech týdnů a měl by začít po 22. 3. 2018 (tj. po první změně stanov) s tím, že ke 2. 7. 2018 (tj. před samotným zvýšením základního kapitálu a účinnosti druhé změny stanov) již bude mít akcionář OZS a.s. 2 000 ks akcií v listinné podobě. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ZOK a upravené znění stanov společnosti umožní místo jednotlivých listinných akcií vydat jednu nebo více hromadných listinných akcií nahrazující jednotlivé akcie (tedy i původních 2 000 ks zaknihovaných akcií). Akcionář o vydání hromadných akcií musí písemně požádat představenstvo společnosti, a to nejdříve po zrušení evidence zaknihovaných cenných papírů v CDCP a.s.

Vkladová povinnost statutárního města Plzeň bude splněna vnesením výše specifikované nemovité věci do společnosti OZS a.s. před podáním návrhu na zápis nové výše základního kapitálu OZS a.s. do obchodního rejstříku, a to na základě prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci do uvedené obchodní společnosti. Toto prohlášení bude rovněž sloužit jako podklad pro provedení vkladu vlastnického práva OZS a.s. k výše specifikované nemovité věci do katastru nemovitostí. O předání a převzetí předmětu nepeněžitého vkladu bude sepsán předávací protokol. Vlastnické právo k předmětné nemovitosti přejde na OZS a.s. na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení vkladu.

ZMP rozhoduje o přeměně podoby akcií, zvýšení základního kapitálu, o uzavření smlouvy o úpisu akcií, o změně stanov, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodnutí o přeměně zaknihovaných akcií na listinné, o změně základního kapitálu, změně stanov náleží dle ZOK a stanov společnosti valné hromadě, tj. RMP v působnosti valné hromady OZS a.s.

O rozhodnutích RMP v působnosti valné hromady (o změnách stanov, změně podoby akcií a změně výše základního kapitálu), musí být pořízeny dva notářské zápisy.

S celým krokem vkladu souvisí změna systému plateb nájemného, kdy v současné době je část objektu pronajata OZS a.s. Vkladem nemovitosti do ZK OZS a.s. dojde ke změně.

Příjmy z pronájmu do rozpočtu města činily v případě pronájmu OZS a.s. 385 tis. Kč za rok.

Po vkladu do ZK OZS a.s. bude naopak část objektu pronajata městu Plzeň na kanceláře odboru správy infrastruktury MMP, které se v objektu nachází. V této chvíli ještě není přesně vyčíslena plocha pronájmu, odhad tohoto nájemného činí cca 150 tis. Kč ročně.

Přesná výše bude vyčíslena spolu s návrhem na uzavření nájemní smlouvy. Zároveň lze konstatovat, že tyto změny finančních toků nejsou důvodem k aktuální úpravě rozpočtu správce.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 29. 1. 2018 souhlasí se zvýšením ZK OZS a.s. formou nepeněžitého vkladu - předmětné nemovitosti s podmínkou zřízení služebnosti veřejného osvětlení, zahrnutí vodovodní a kanalizační přípojky do předmětu prodeje a uložení povinnosti nového vlastníka respektovat připravovanou nájemní smlouvu.

Služebnost bude vložena do katastru nemovitostí prohlášením města, jako vlastníka nemovitosti ještě před vložení nemovitosti do ZK OZS.

Dle konzultace se zpracovatelem znaleckého posudku nemá zřízení služebnosti v tomto rozsahu vliv na cenu obvyklou vkládané nemovitosti.

Zároveň bylo prověřeno, že ani probíhající vklad služebnosti do katastru nemovitostí není překážkou pro činnost notáře v rámci zvýšení ZK OZS.

V současné době připravuje odbor vnitřní správy podstatné náležitosti nájemní smlouvy na užívání kancelářských prostor a parkovacích míst v nemovitosti, která je předmětem nepeněžitého vkladu. Tato smlouva o nájmu, v níž bude město nájemcem s odloženou účinností až po realizaci převodu předmětné nemovitosti do vlastnictví OZS a.s., bude schválena v Radě města Plzně.

3. Předpokládaný cílový stav

Schválit usnesení dle bodu II návrhu usnesení.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Výdaje města Plzně se týkají pořízení notářských zápisů z jednání RMP v působnosti valné hromady a budou hrazeny z rozpočtu KŘEÚ. Jejich výše je počítána dle sazebníku pro notářské výkony a závisí od počtu stránek notářského zápisu včetně jeho příloh. Celkové předpokládané výdaje za pořízení dvou notářských zápisů, každý ve trojím vyhotovení, představují částku 75 500 Kč.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 154 ze dne 22. 2. 2018

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 – Stávající stanovy OZS a.s. s vyznačenými revizemi (účinné od 22. 3. 2018 – změna podoby akcií)
- Příloha č. 2 - Znění stanov OZS a.s. účinné od 22. 3. 2018 s vyznačenými revizemi (změna výše základního kapitálu)
- Příloha č. 3 - Usnesení představenstva OZS a.s. ze dne 31. 1. 2018 ve věci návrhu na zvýšení základního kapitálu společnosti
- Příloha č. 4 - Smlouva o úpisu akcií
- Příloha č. 5 - Geometrický plán pro vyznačení služebnosti
- Příloha č. 6 - Právní rozbor k problematice veřejné podpory zpracovaný AK Volopich, Tomšíček & spol., s.r.o. ze dne 15. 1. 2018
- Příloha č. 7 – Stanovisko TÚ k nakládání s majetkem města Plzně – nemovité věci na adrese Palackého nám. 6 ze dne 26. 1. 2018
- Příloha č. 8 – Fotografie budovy na adrese Palackého nám. 6
- Příloha č. 9 – Územní plán, letecký snímek, orientační mapa, katastrální mapa
- Příloha č. 10 - Doporučení KNM ze dne 6. 2. 2018
- Příloha č. 11 – Usnesení RMP č. 154 ze dne 22. 2. 2018

Přílohy k dispozici u předkladatele: Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci č. 2238/3/2018 ze dne 10. 1. 2018, výpis z katastru nemovitostí