



Aktualizace předběžného posouzení využití
finančního nástroje v IROP

Závěrečná zpráva

Říjen 2023

Obsah

1	Seznam zkratk a tabulek	3
2	Manažerské shrnutí	5
3	Executive summary	10
4	Metodický přístup	16
4.1	Detailní postup realizace jednotlivých evaluačních úkolů	16
5	Aktualizace předběžného posouzení využití finančního nástroje v IROP	19
5.1	Pre-screening oblastí podpory vhodných pro zapojení FN	19
5.2	Analýza selhání trhu a neoptimálních investičních situací	26
5.2.1	Výběr podporovaných aktivit SC 2.5 s potenciálem pro FN	26
5.2.2	Obecná charakteristika tržního prostředí	26
5.2.3	Charakter strany nabídky	27
5.2.4	Charakter strany poptávky	31
5.2.5	Tržní selhání a neoptimální investiční situace	32
5.2.6	Analýza trendu sledovaného segmentu	33
5.3	Posouzení přidané hodnoty finančních nástrojů a odhad dodatečných veřejných a soukromých zdrojů	35
5.4	Relevance stávajícího správce FN IROP pro 2. investiční cyklus FN IROP	36
5.5	Navržení využití jiných forem podpory	37
5.6	Návrh investiční strategie	37
5.6.1	Popis výchozí situace	37
5.6.2	Základní parametry finančního nástroje a schéma fungování – návrh konkrétního finančního nástroje	38
5.7	Posouzení slučitelnosti s pravidly o veřejné podpoře	41
5.7.1	Veřejná podpora směrem ke konečnému příjemci	41
5.7.2	Pravidla vyplácení odměny správci FN	42
5.7.3	Výpočet Hrubého grantového ekvivalentu	44
6	Doporučení	46
7	Přílohy	48
7.1	Seznam použitých zdrojů a dokumentů	48

1 Seznam zkratek a tabulek

Zkratka	Význam
ČNB	Česká národní banka
Deloitte/Dodavatel	Deloitte Advisory s.r.o.
DoF	Dohoda o financování
EU	Evropská unie
EPC	Energy Performance Contracting
FN	Finanční nástroj
FN IROP	Finanční nástroj IROP
GBER	Obecné nařízení o blokových výjimkách
HGE	Hrubý grantový ekvivalent
IROP	Integrovaný regionální operační program
MMR/Zadavatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
NPO	Národní plán obnovy
NRB	Národní rozvojová banka
NZÚ	Nová zelená úsporám
OP	Operační program
Obecné nařízení	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu, o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 1083/2006
OPŽP	Operační program Životní prostředí
OP TAK	Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost
Projekt	Aktualizace předběžného posouzení využití finančního nástroje v IROP
ŘO	Řídící orgán
SC	Specifický cíl
SFPI	Státní fond podpory investic
SFŽP	Státní fondy životního prostředí ČR

Seznam tabulek

Tabulka 1 Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru.....	6
Tabulka 2 Seznam respondentů.....	16
Tabulka 3 Plánované využití metod sběru dat pro jednotlivé úkoly předběžného posouzení	17
Tabulka 4 Definice parametrů majících vliv na potenciál pro FN.....	20
Tabulka 5 Hodnocení potenciálu využití FN dle jednotlivých podporovaných aktivit	23
Tabulka 6 Programy zaměřené na energetickou účinnost.....	27
Tabulka 7 Návrh podoby nástroje ve formě zvýhodněného úvěru.....	38
Tabulka 8 Shrnutí výhod a nevýhod nastavení úvěrového finančního nástroje	40

Seznam obrázků

Obrázek 1 Postup posuzování cílení IROP s logikou rozčlenění projektů na dotační, tržní a vhodné pro využití finančních nástrojů	19
Obrázek 2 Index stavební produkce dle dat Českého statistického úřadu	34
Obrázek 3 Změny poptávky domácností po úvěrech na bydlení (čisté procentní podíly, kladná hodnota = růst poptávky, záporná hodnota = pokles poptávky).....	34
Obrázek 4 Celkové zadlužení domácností: měsíční, na bydlení (mil. Kč)	35

2 Manažerské shrnutí

Společnost Deloitte Advisory s.r.o. (dále také „Deloitte“ nebo „Dodavatel“) byla v rámci veřejné soutěže vybrána jako Dodavatel zakázky s názvem „Aktualizace předběžného posouzení využití finančního nástroje v IROP“ (dále také „Projekt“ nebo „evaluace“) pro Ministerstvo pro místní rozvoj (dále také „MMR“ nebo „Zadavatel“).

Cílem evaluace je provedení předběžného posouzení využití finančního nástroje (dále také „FN“) realizovaného v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (dále také „IROP“), konkrétně vypracování aktualizace (ověření závěrů) studie „Předběžné posouzení využití finančního nástroje v Integrovaném regionálním operačním programu 2014–2020“ za účelem rozhodnutí o způsobu opětovného využití zdrojů navrácených zpět do finančního nástroje IROP po skončení období způsobilosti dle čl. 45 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu, o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 (dále jen „Obecné nařízení“).

Na základě realizovaných metod a analýzy dostupných podkladů a reálných výsledků dosažených při implementaci nástroje lze **finanční nástroj IROP** (dále jen „FN IROP“) **považovat za úspěšný**. Pozitivní hodnocení je dosaženo zejména díky vývoji od roku 2019, přičemž předtím byly snahy o implementaci FN IROP prostřednictvím soukromých subjektů (bank) neúspěšné. Na základě realizace úvodního pre-screeningového průzkumu byly posouzeny jednotlivé oblasti podpory v rámci IROP. Hodnocení proběhlo na základě několika atributů, které jsou klíčové při rámcovém posuzování potenciálu využití FN, blíže popsáno v kapitole 5.1. Dle výsledků vstupního hodnocení bylo možné konstatovat, že **významný potenciál pro využití finančních nástrojů vykazuje oblast podpory 2.5 Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení**, tj. v následujících oblastech podpory:

- Snížování spotřeby energie zlepšením tepelných vlastností budov;
- Zařízení pro vytápění nebo přípravu teplé vody;
- Přechod na šetrné, ekologické zdroje.

Konečnými příjemci mohou být v této oblasti vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty.

Další oblasti podpory v rámci IROP nejsou vhodné pro aplikaci FN, a to zejména z toho důvodu, ože nevykazují potenciál zisku nebo úspory tak, aby bylo možné investici splácet.

Relevance stávajícího správce FN IROP pro 2. investiční cyklus FN IROP

Dodavatel vyhodnotil vhodnost stávajícího správce FN IROP, tj. Státní fond podpory investic, i pro druhý investiční cyklus FN IROP.

Zkušenosti žadatelů a příjemců s fungováním programu Zateplování jsou pozitivní, přičemž žadatelé oceňují zejména existenci samotného programu. Žadatelé a příjemci zdůrazňují velmi **proklientský přístup SFPI**. Všichni dotazovaní zmiňovali ochotu a nápomocnost pracovníků SFPI díky čemuž je zvyšována spokojenost s programem. Atraktivitu FN IROP podpořila také možnost **kombinace s dotací IROP**, velká část žadatelů tuto kombinaci využila. Při potenciálním druhém cyklu FN IROP již dotace z IROP nebude možná, nicméně stále zůstává možnost kombinace s dotačním programem Nová zelená úsporám/nebo jinými programy na základě vývoje situace.

Návrh investiční strategie

Návrh konkrétních parametrů nastavení finančního nástroje reflektuje dobrou praxi s FN IROP, současné podmínky České republiky a sledovaného sektoru rezidenčního bydlení bytových domů. V případě významných změn ve vývoji ekonomiky a finančního sektoru ČR a EU, případně s ohledem na zaostávání za očekáváním, co se tempa čerpání a zájmu o nástroj ze strany příjemců týká, bude nutné revidovat nastavení finančního nástroje a případně upravit jeho parametry.

Tabulka 1 Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru ¹	
Zaměření oblasti podpory	Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení způsobilými příjemci mohou být dle programového dokumentu IROP vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty. Nástroj je navržen k využití na všechny oblasti podpory specifického cíle 2.5 IROP. Povinným ukazatelem výsledků realizace projektů je Snížení spotřeby energie příslušného bytového domu nejméně o 20 %. V rámci aktualizace Nařízení Komise (EU) 651/2014 ze dne 23. června 2023, tj. GBER, dochází k úpravám podporovaných aktivit, více viz kapitola 5.7.1.
Forma podpory	Zvýhodněný úvěr se sníženou úrokovou sazbou, poskytující zdroje IROP až do výše limitu povolené intenzity podpory způsobilých výdajů investičního projektu. Dle článku 39(5) GBER se výše podpory odvíjí od podmínky: „podpora na zvýšení energetické účinnosti musí aktivovat dodatečné investice od nezávislých soukromých investorů, jejichž výše musí dosahovat alespoň 30 % z celkových finančních prostředků poskytnutých na projekt ke zvýšení energetické účinnosti.“
Veřejná podpora	Dle provedené analýzy podkladů od Zadavatele a navazujících rozhovorů byl potvrzen záměr využití čl. 39 GBER a de minimis, kdy: - V režimu GBER – podpora dle čl. 39 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem; - V režimu de minimis – podpora podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské komise na podporu de minimis. Nutno dodat, že došlo/dojde k aktualizaci podmínek veřejné podpory, které je nutné v rámci 2. obrátky reflektovat, více viz kapitola 5.7.1. Je zásadní zmínit, že omezení maximální výše intenzity podpory je platné pro reálně poskytnutou výhodu veřejnou intervencí, která je v případě de minimis vyjádřena jako hrubý grantový ekvivalent (dále také „HGE“). Výpočet HGE je determinován rozdílem mezi tržní úrokovou sazbou a sazbou zvýhodněného úvěru ve vazbě na objem investice. Pokud by ŘO přes doporučení Dodavatele plánoval poskytování podpory pouze za uplatnění režimu de minimis, je navrhovaná konstrukce v souladu s pravidly pro off-the-shelf nástroj Renovation Loan. Do finančního nástroje se ale nebudou

¹ Finální parametry výzvy jsou na rozhodnutí ŘO IROP a správce FN.

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru¹

	moci zapojit příjemci s již vyčerpaným limitem de minimis a příjemci s požadovanou investicí větší, než je tento limit.
Výše podpory	S ohledem na kladnou zkušenost s fungováním programu Zateplování považuje Dodavatel za žádoucí ponechat stejnou výši podpory FN s tím, že systém je dostatečně motivační a současně je generován alespoň minimální pákový efekt. Tzn.: a. v režimu GBER – maximální výše úvěru je stanovena tak, aby zbývající náklady uvedené v položkovém rozpočtu nepokryté úvěrem tvořily alespoň 30 % poskytnutého úvěru; b. v režimu de minimis – maximální výše úvěru je stanovena tak, aby úvěrem bylo pokryto maximálně 90 % nákladů na energetickou modernizaci.
Výše úrokové sazby	Co se týče výše požadované úrokové míry s ohledem na stávající tržní situaci a dosavadní zkušenosti s fungováním programu Zateplování navrhuje Dodavatel poskytovat zdroje s úrokem 1,0-3,0 % p.a. Úroková sazba vychází z dobré praxe programu Nájemní bydlení, dalšího programu z portfolia SFPI, kdy procentuální sazba úroku je ve výši základní sazby EU² pro ČR snižené až o 3 procentní body a zároveň je v rozmezí 1,0-3,0 % p.a. Úroková sazba je ve zmíněném programu fixní po celou dobu splácení úvěru. Dodavatel navrhuje využití stejných úrokových sazeb všech programů správce (i z důvodu přehlednosti pro žadatele/příjemce produktů poskytovaných SFPI).
Parametry podpory	Splácení úvěru je zabezpečeno generovanými energetickými úsporami projektu. Poskytovaný zvýhodněný úvěr má následující parametry: • Krytí způsobilých výdajů až do stanovené výše intenzity podpory způsobilé části investice, zbylou část financování si sjednává příjemce sám, nezávisle na IROP; • Délka splatnosti úvěru 10-15 let, do maximální výše 20 let;³ • Odklad splátek není potřebný; • Splácení bude probíhat lineárním způsobem; • Účelový úvěr lze použít jen na krytí způsobilých výdajů; • Minimální hodnota úvěru je 500 tis. Kč na jeden projekt; • Úroková sazba je po celou dobu trvání Smlouvy o Zvýhodněném úvěru neměnná ve výši 1,0-3,0 % p.a.
Implementační struktura a procesní postup	Implementační struktura může být zachována. Tzn. ŘO IROP vydá souhlas k využití zdrojů pro 2. obrátku správcem, tj. SFPI. Správce poskytuje zvýhodněné úvěry konečným příjemcům. Implementační model vychází z původního ustanovení čl. 38 Obecného nařízení.
Koneční příjemci	Dle vymezení v programovém dokumentu IROP, je uvažováno následující: • Konečnými příjemci jsou vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty; • Podpora nebude poskytována na území hl. m. Prahy.

² Základní sazba EU pro ČR je od 1. 1. 2023: 7,43 %.

³ Délka splatnosti je na rozhodnutí ŘO IROP, pro nástroj samotný je výhodnější kratší doba splatnosti, aby se mohlo dále s financemi pracovat.

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru¹

Očekávaná alokace FN IROP	413,1 milionu Kč (z evropských zdrojů, bez prostředků národního spolufinancování). Dodavatel navrhuje vyčerpat celý objem alokace na poskytování zvýhodněných úvěrů. V případě zvýšené poptávky Dodavatel navrhuje zafinancování z vlastních zdrojů správce nebo formou doplnění financování jinými subjekty.
Tempo čerpání	Dodavatel navrhuje průběžnou výzvu k předkládání projektů. Zdroje vložené zpět do finančního nástroje se mohou bez zbytečného odkladu průběžně znovu použít v rámci téhož finančního nástroje (revolving ve stejném finančním nástroji). Lze realizovat způsobem, že okno pro podávání žádostí o úvěr se otevře vždy jednou za kvartál/půlrok a k dispozici bude jasně stanovená suma (alokace) odpovídající navráceným splátkám v daném období. Po vyčerpání zdrojů pro dané okno, se příjmem žádostí zastaví.

Veřejná podpora

Dodavatel souhlasí s tím, jak je definovaná veřejná podpora v rámci Dohody o financování, a nenavrhuje žádnou změnu nad rámec aktualizací jednotlivých Nařízení, viz níže. Veřejná podpora může být i nadále poskytována:

- prostřednictvím režimu **blokové výjimky**,
- a v režimu **de minimis**.

K 1. 7. 2023 došlo k aktualizaci Nařízení Komise (EU) 651/2014 ze dne 23. června 2023, tj. GBER. Poskytovatel má povinnost do 6 měsíců upravit podmínky FN IROP v souladu s aktuálním zněním Nařízení. V rámci zmíněného článku 39 došlo k několika změnám, např. rozšíření odstavce 2 o odstavce 2a a písmena a-f; změny v odstavcích 3, 5, 7, 8 a 10; zcela nové odstavce 11-14.

Přidáním odstavce 2a došlo k explicitnímu vyjmenování opatření, s kterými lze kombinovat podporu poskytnutou na zvýšení energetické účinnosti budovy, tj.:

- a) „instalace integrovaného zařízení na místě, které vyrábí elektřinu, vytápění nebo chlazení z obnovitelných zdrojů energie, mimo jiné včetně fotovoltaických panelů a tepelných čerpadel;
- b) instalace zařízení pro ukládání energie vyrobené v zařízeních na výrobu energie z obnovitelných zdrojů na místě. Zařízení pro ukládání musí ročně přijmout alespoň 75 % své energie z přímo připojeného zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- c) investice do připojení k soustavě energeticky účinného dálkového vytápění a/nebo chlazení a souvisejícího vybavení;
- d) výstavba a instalace infrastruktury dobíjecích stanic pro uživatele budovy a související infrastruktury, jako je například potrubí, pokud je parkoviště umístěno buď uvnitř budovy, nebo s budovou fyzicky sousedí;
- e) instalace zařízení pro digitalizaci budovy, zejména za účelem zvýšení její připravenosti pro chytrá řešení. Způsobilé investice mohou zahrnovat zásahy omezené na pasivní domovní rozvody nebo strukturovanou kabeláž pro datové sítě a doplňkovou část širokopásmové infrastruktury na pozemku, na němž se budova nachází, nikoli však rozvody nebo kabeláž pro datové sítě mimo pozemek;
- f) investice do zelených střech a do zařízení pro zadržování a využívání dešťové vody.“

Aktivita je možné podporovat v rámci 2. obrátky FN IROP, tzn. úprava podporovaných aktivit v rámci Dohody o financování v případě, že se ŘO pro jejich podporu rozhodne.

Dále došlo k doplnění odstavce 10 – „Podporu podle tohoto článku nelze poskytnout na investice, jejichž realizaci má být dosaženo splnění norem Unie, které již byly schváleny a nabyly účinnosti“ a v rámci odstavce 11 „podporu podle tohoto článku lze poskytnout na investice, jejichž realizaci má být dosaženo splnění norem Unie, které již byly schváleny, ale dosud nenabýly účinnosti.“ Tyto zmíněné přidané odstavce je nutné reflektovat v rámci 2. obrátky FN IROP, a to posouzením individuálních projektů ze strany správce. Dle odstavce 12 lze „podporu poskytnout rovněž na zvýšení energetické účinnosti tepelných nebo chladicích zařízení uvnitř budovy,“ tyto aktivity je možné přidat v rámci 2. obrátky FN IROP.

Důležité je také zmínit, že podle odstavce 7 „musí podpora na zvýšení energetické účinnosti aktivovat dodatečné investice od nezávislých soukromých investorů ve smyslu čl. 2 bodu 72, jejichž výše musí dosahovat alespoň 30 % z celkových finančních prostředků poskytnutých na projekt ke zvýšení energetické účinnosti.“ Nicméně tato míra byla již součástí FN IROP v rámci 1. obrátky⁴ a není nutné ji tudíž upravovat. K 1. 1. 2024 dojde k aktualizaci stávajících pravidel de minimis, které bude nutné dále reflektovat do 2. obrátky FN IROP. Změnou je např.:

- Článek 3 (2) – „Celková výše podpory *de minimis*, kterou členský stát poskytne jednomu podniku, nesmí za libovolná tři po sobě jdoucí jednoletá účetní období překročit **275 000 EUR**.“

Doporučení

Na základě provedené analýzy Dodavatel navrhuje následující doporučení (detailní popis doporučení je obsahem kapitoly 6):

- Pokračovat v **elektronizaci komunikace** mezi správcem FN IROP a konečnými příjemci za využití klientského portálu SFPI;
- Poskytovat zdroje s **úrokovou sazbou v rozmezí 1,0-3,0 % p.a.**;
- Přilákání dalšího financování – oslovení krajů, popř. využít vlastní zdroje správce FN IROP;
- Doba splatnosti 20 let, možné je také zvážit **zkrácení doby splatnosti na 10-15 let**⁵;
- **Sledování reálných nákladů** na správu FN IROP.

⁴ Dohoda o financování, bod 5.2, str. 57.

⁵ Délka splatnosti je na rozhodnutí ŘO IROP, pro nástroj samotný je výhodnější kratší doba splatnosti.

3 Executive summary

Deloitte Advisory s.r.o. (hereinafter also "Deloitte" or "Contractor") was selected as the Contractor for the contract entitled "Update of the preliminary assessment of the use of the financial instrument in IROP" (hereinafter also "Project") for the Ministry for Regional Development (hereinafter also "MoRD" or "Contracting Authority").

The **aim** of the evaluation is to carry out a preliminary assessment of the use of the financial instrument (hereinafter also referred to as "FI") implemented within the Integrated Regional Operational Programme (hereinafter also referred to as "IROP"), specifically to prepare an update (verification of the conclusions) of the study "Preliminary assessment of the use of the financial instrument in the Integrated Regional Operational Programme 2014-2020", in order to decide on the method of reuse of resources returned back to the IROP financial instrument after the end of the eligibility period according to Art. 45 of Regulation (EU) No 1303/2013 of the European Parliament and of the Council laying down common provisions on the European Regional Development Fund, the European Social Fund, the Cohesion Fund, the European Agricultural Fund for Rural Development and the European Maritime and Fisheries Fund, laying down general provisions on the European Regional Development Fund, the European Social Fund, the Cohesion Fund and the European Maritime and Fisheries Fund and repealing Council Regulation (EC) No 1083/2006.

On the basis of the analytical methods implemented, the study of available documents and the real results achieved during the implementation of the instrument, the IROP Financial Instrument (hereinafter referred to as "FI IROP") can be considered successful. The positive assessment is mainly due to the developments since 2019, before that the efforts to implement the FI IROP through private entities (banks) were unsuccessful.

Based on the implementation of the initial pre-screening survey, the individual areas of support under IROP were assessed. The assessment was conducted on the basis of several attributes that are key in the framework assessment of the potential for the use of FIs, described in more detail in chapter 5.1. According to the results of the initial evaluation, it could be concluded that the **area of support 2.5 Reduction of energy consumption in the housing sector, i.e. the support area, shows significant potential for the use of financial instruments:**

- Reducing energy consumption by improving the thermal performance of buildings;
- Heating or hot water installations;
- Conversion to clean, environmentally friendly sources.

The final beneficiaries in this area of support may be owners of apartment buildings and housing associations - buildings with four or more apartments.

Other areas of support under IROP are not suitable for the application of FI, mainly because they do not show the potential for profit or savings so that the investment can be repaid.

Relevance of the current FI IROP administrator for the 2nd FI IROP investment cycle

The contractor evaluated the suitability of the current administrator of the FI IROP, i.e. the State Investment Support Fund, also for the second investment cycle of the FI IROP.

The experience of applicants and beneficiaries with the functioning of the Weatherization Programme is positive and they appreciate the existence of the programme. Applicants and beneficiaries highlight

the very **pro-client approach** of the SFPI. All interviewees mentioned the willingness and helpfulness of the staff which increases satisfaction with the loan. The attractiveness of the FI IROP was also supported by the **possibility to combine it with the IROP subsidy**, a large number of applicants used this combination. In a potential second cycle of the FI IROP, the IROP subsidy will no longer be possible, but there is still the possibility of combining it with the New Green Savings subsidy programme/ or others based on the evolution of the situation.

Draft investment strategy

The proposal of specific parameters for setting up the financial instrument reflects good practice with the FI IROP, the current conditions of the Czech Republic and the monitored sector of residential housing. In the event of significant changes in the development of the economy and the financial sector in the Czech Republic and the EU, or in view of lagging behind expectations in terms of the pace of drawdown and interest in the instrument on the part of beneficiaries, it will be necessary to revise the setting of the financial instrument and possibly adjust its parameters.

Table 1 Proposal for an instrument in the form of a soft loan

Proposal for a financial instrument in the form of a soft loan	
Focus of the support area	Reduction of energy efficiency in the housing sector, eligible beneficiaries may be, according to the IROP programme document, owners of apartment buildings and housing unit owners' associations - buildings with four or more apartments. The instrument is designed to be used for all support areas of IROP Specific Objective 2.5. The obligatory indicator of the results of project implementation is the reduction of energy consumption of the respective apartment building by at least 20%. In the framework of the update of Commission Regulation (EU) 651/2014 of 23 June 2023, i.e. GBER, there are adjustments to the supported activities, see more in chapter 5.7.1.
Form of support	A soft loan with a reduced interest rate, providing IROP resources up to the limit of the permitted aid intensity of eligible investment project expenditure. According to Article 39(5) of the GBER, the amount of aid is conditional: "the support for energy efficiency improvement must mobilise additional investments from independent private investors, which must amount to at least 30 % of the total funds provided for the energy efficiency improvement project".
Public aid	According to the analysis of the documents from the Contracting Authority and the follow-up interviews, the intention to use Article 39 GBER and de minimis was confirmed when: - In the GBER scheme - aid under Article 39 of Commission Regulation (EU) No 651/2014 of 17 June 2014 declaring certain categories of aid compatible with the internal market following Articles 107 and 108 of the Treaty - De minimis - aid under Commission Regulation (EU) No 1407/2013 of 18 December 2013 on the application of Articles 107 and 108 of the Treaty on the Functioning of the European Commission to de minimis aid.

Proposal for a financial instrument in the form of a soft loan

	It has to be added that the conditions of public support have been/are being updated, which have to be reflected in the framework of the 2nd turnaround, see more in chapter 5.7.1. It is essential to mention that the limitation of the maximum aid intensity is chargeable to the real advantage granted by the public intervention, which in the case of de minimis is expressed as gross grant equivalent. The calculation of the gross grant equivalent is determined by the difference between the market interest rate and the rate of the soft loan, in relation to the volume of the investment. Should the MA, despite the Contractor's recommendation, intend to grant aid only under the de minimis scheme, the proposed design is in line with the rules for the off-the-shelf Renovation Loan facility. However, beneficiaries with an already exhausted de minimis limit and beneficiaries with a required investment greater than this limit will not be eligible to participate in the financial instrument.
Amount of aid	Considering the positive experience with the functioning of the Weatherization programme, the Supplier considers it desirable to keep the same amount of FI in the IROP support setting, given that the system is sufficiently motivating and at the same time at least a minimum leverage effect is generated, i.e.: - in the GBER scheme - the maximum loan amount is set so that the remaining costs listed in the itemised budget not covered by the loan account for at least 30% of the loan granted; - under the de minimis scheme - the maximum loan amount is set so that the loan covers no more than 90 % of the energy modernisation costs
Amount of interest rate	As regards the amount of the required interest rate, considering the current market situation and the experience with the operation of the Weatherization Programme so far, the Contractor proposes to provide the resources at an interest rate of 1.0-3.0% p.a. The interest rate is based on the good practice of the Rental Housing Programme, another programme in the SFPI portfolio, where the interest rate is at the EU base rate for the Czech Republic reduced by up to 3 percentage points, and at the same time in the range of 1,0-3,0 % p.a. The interest rate is fixed for the entire loan repayment period. The contractor proposes to use the same interest rates for all the administrator's programmes (also for the sake of clarity for the applicants/beneficiaries of the products provided by SFPI).
Support parameters	Repayment of the loan is secured by the energy savings generated by the project. The soft loan has the following parameters: - Coverage of eligible expenditure up to the specified intensity of support for the eligible part of the investment, the remaining part of the financing is arranged by the beneficiary independently of the IROP; - Loan repayment period of 10-15 years, up to a maximum of 20 years⁶;

⁶ The length of the repayment period is at the discretion of the Managing Authority; a shorter repayment period is preferable for the instrument itself in order to continue working with the funds.

Proposal for a financial instrument in the form of a soft loan	
	• No deferment of repayments is required; • Repayment will be made in a linear manner; • The special purpose loan can only be used to cover eligible expenditure; • The minimum loan value is CZK 500,000 per project; • The interest rate is fixed for the entire duration of the Soft Loan Agreement at 1.0-3.0%.
Implementation structure and process procedure	The implementation structure can be maintained. I.e. the IROP Managing Authority will issue an approval for the use of resources for the 2 nd turnaround by the administrator, i.e. SFPI. The administrator provides soft loans to the final beneficiaries. The implementation model is based on the original provision of Article 38 of the General Regulation.
Final beneficiaries	According to the definition in the IROP programme document, the following is considered: • the final beneficiaries are owners of apartment buildings and associations of owners of apartment units - buildings with four or more apartments; Support will not be granted on the territory of the capital city of Prague.
Expected allocation of FI IROP	CZK 413.1 million (from European resources, excluding national co-financing). The contractor proposes to use the entire allocation for the provision of soft loans. In the event of increased demand, the Contractor proposes to finance it from the FI IROP administrator's own resources or by supplementing financing by other entities.
Rate of disbursement	The Contractor proposes a rolling call for projects. The resources put back into the financial instrument can be continuously reused within the same financial instrument (revolving in the same financial instrument) without delay. This can be implemented in such a way that the window for loan applications is opened once every quarter/semester and a clearly defined amount (allocation) is available to the administrator over a given period of time through the repayment of loan instalments. Once the resources for a given window have been exhausted, the receipt of applications will cease.

Public aid

The Contractor agrees with how public support is defined within the Financing Agreement and does not propose any change beyond the updates to the individual Regulations, see below. Public aid may continue to be granted:

- through the **block exemption scheme**,
- and under a **de minimis** scheme.

As of 1 July 2023, the Commission Regulation (EU) 651/2014 of 23 June 2023, i.e. GBER, has been updated. The provider has obligations to adjust the terms and conditions of the IROP FN in accordance with the current amendment of the Regulation within 6 months. Within the aforementioned Article 39, several changes have been made, e.g. the extension of paragraph 2 with paragraph 2a and points a-f; changes in paragraphs 3, 5, 7, 8 and 10; completely new paragraphs 11-14.

The addition of paragraph 2a enumerates the measures that can be combined with aid provided to improve the energy efficiency of a building, i.e.

- a) “the installation of integrated on-site equipment generating electricity, heating or cooling from renewable energy sources, including but not limited to photovoltaic panels and heat pumps;
- b) the installation of equipment for the storage of the energy generated by the on-site renewable energy installations. The storage equipment shall absorb at least 75 % of its energy from a directly connected renewable energy generation installation, on an annual basis;
- c) investments in the connection to an energy efficient district heating and/or cooling system and related equipment;
- d) the construction and installation of recharging infrastructure for use by the building users, and related infrastructure, such as ducting, where the car park is located either inside the building or is physically adjacent to the building;
- e) the installation of equipment for the digitalisation of the building, in particular to increase its smart readiness. Eligible investments may include interventions limited to passive in-house wiring or structured cabling for data networks and the ancillary part of the broadband infrastructure on the property to which the building belongs, but excluding wiring or cabling for data networks outside the property;
- f) investments in green roofs and equipment for the retention and use of rainwater.”

These activities can be supported under the 2nd turnaround of the IROP FN, i.e. modification of the supported activities within the Financing Agreement in case the Managing Authority decides to support them.

Furthermore, paragraph 10 has been added – “Aid shall not be granted under this Article for investments undertaken to comply with Union standards that have been adopted and are in force” and, under paragraph 11 “aid may be granted under this Article for investments undertaken to comply with Union standards that have been adopted but are not yet in force.” These added paragraphs need to be reflected in the 2nd turnaround of the FI IROP by the assessment of individual projects by the administrator. According to paragraph 12 “Aid may also be granted for the improvement of the energy efficiency of the heating or cooling equipment inside the building,” these activities can be added under the 2nd turnaround FI IROP.

It is also important to note that, according to paragraph 7, “the energy efficiency aid shall leverage additional investment from independent private investors as defined in Article 2, point (72), reaching at minimum 30 % of the total financing provided to an energy efficiency project. However, this rate was already part of the FI IROP under the 1st turnaround and therefore does not need to be adjusted.

On 1 January 2024, the existing de minimis rules will be updated and will need to be further reflected in the 2nd turnaround of the IROP FN. The changes include e.g.:

- Article 3 (2) - “The total amount of de minimis aid granted by a Member State to an undertaking shall not exceed EUR 275 000 over any three consecutive one-year accounting periods.”

Recommendations

On the basis of the analysis conducted, the Contractor proposes (recommendations are detailed in Chapter 5):

- Continue the computerisation of communication between the FI IROP administrator and final beneficiaries using the SFPI client portal;
- Provide resources at interest rates ranging from 1.0-3.0% p.a.;

- Attracting additional financing - approaching regions, or using own resources of the FI IROP administrator;
- Repayment period of 20 years, may also consider reducing repayment period to 10-15 years⁷;
- Monitoring the real costs of managing the FI IROP.

⁷ The length of the repayment period is at the discretion of the MA, a shorter repayment period is preferable for the instrument itself.

4 Metodický přístup

Tato Závěrečná zpráva zachycuje výsledky evaluačního šetření od doby zahájení evaluace dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv 21. 6. 2023 do 20. 8. 2023. Dodavatel v rámci evaluace v maximální možné míře využíval triangulaci dat s aplikací kvalitativních a kvantitativních metod sběru a analýzy dat.

4.1 Detailní postup realizace jednotlivých evaluačních úkolů

Dodavatel ke dni předkládání této Zprávy zrealizoval:

Analýzu sekundárních dat a informačních zdrojů

Významnou část prací během první etapy zabírala rešerše existujících zdrojů dat, analýz a dokumentů. Analýza sekundárních dat proběhla především na datech získaných před a během zpracovávání Projektu od Zadavatele či SFPI. Mezi analyzované dokumenty patřila např. Dohoda o financování a její dodatky, data o využití FN IROP, legislativní dokumenty České republiky a Evropské komise. Seznam všech použitých zdrojů a dokumentů je uveden v příloze, tj. kapitole 7.1.

Pre-screeningový dotazník

Cílem dotazníku bylo nalézt specifické cíle či dílčí oblasti podpory, které vykazují charakteristiky vhodné pro zapojení finančního nástroje. Jednotlivé atributy hodnotili experti Dodavatele a jednotliví odborní garanti ŘO IROP MMR. Více k dotazníku v kapitole 5.1.

Individuální (skupinové) rozhovory

V zájmu získání rozsáhlejších a doplňujících informací, ale také ověření relevantnosti předběžných zjištění Dodavatel realizoval 8 individuálních a 3 skupinové rozhovory, viz seznam respondentů v tabulce 2 níže. Předcházející těmto individuálním rozhovorům byly na začátku realizace Projektu realizovány dvě úvodní schůzky. První koordinační schůzka proběhla 20. 6. 2023 se zástupci oddělení metodiky ŘO IROP. Druhá úvodní, převážně seznamovací, schůzka proběhla 22. 6. 2023 za přítomnosti zástupců ŘO IROP MMR a zástupců SFPI, na které došlo k předání know-how o první obrátce FN IROP, tj. programu Zateplování a dále ke koordinaci nad dalším postupem Projektu.

Rozhovory byly využity pro pokrytí více tematických oblastí. V průběhu Projektu navíc probíhaly pravidelné schůzky se zástupci Zadavatele a SFPI.

Tabulka 2 Seznam respondentů

Číslo	Jméno	Pozice/Organizace	Datum
1	Aleš Pekárek	Vedoucí oddělení řízení, Odbor Řídícího orgánu IROP, MMR	21. 7. 2023
2	Monika Harvanková	Odborná garantka SC 2.5, Odbor Řídícího orgánu IROP, MMR	
3	Martin Klouda	Ředitel sekce metodiky a podpor SFPI	24. 7. 2023
4	Iveta Blatná	Vedoucí oddělení úvěrů a dotací I, SFPI	
5	Martina Veselá	Ředitelka sekce podpor, SFPI	

Číslo	Jméno	Pozice/Organizace	Datum
6	Irena Votrubová	Ředitelka sekce ekonomiky, SFPI	
7	Martina Michalcová	Referent sekce podpor, SFPI	
8	David Šourek	Referent sekce podpor, SFPI	
9	Eva Heřmánková, Helena Číkarová, Petra Buršíková	Oddělení metodiky, Odbor Řídícího orgánu IROP, MMR	7. 8. 2023
10	Jan Vaňkát	Věcný garant FN – Národní orgán pro koordinaci	4. 9. 2023
Zástupci úspěšných a neúspěšných žadatelů FN IROP			
11	Roman Kubů	Zástupce SVJ Jistebnice	1. 8. 2023
12	Vladimír Vyplel	Předseda SVJ Blansko	3. 8. 2023
13	Michal Kopecký	Předseda SVJ Strakonice	3. 8. 2023
14	Zdeněk Šolc	Předseda SVJ Náchod	4. 8. 2023
15	Michal Hnyk	Předseda SVJ Liberec	10. 8. 2023
16	Josef Snížek	Předseda představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice	16. 8. 2023, 22. 8. 2023
Skupinový rozhovor se zástupci ŘO IROP a SFPI			
17	Helena Číkarová	Vedoucí oddělení metodiky, Odbor Řídícího orgánu IROP, MMR	14. 8. 2023
18	Eva Heřmánková	Odbor Řídícího orgánu IROP, MMR	
19	Martin Klouda	Ředitel sekce metodiky a podpor SFPI	
20	Iveta Blatná	Vedoucí oddělení úvěrů a dotací I, SFPI	

Průběh řešení

Dodavatel v rámci plnění Projektu uvedené metody kombinoval napříč oblastmi předběžného posouzení:

Tabulka 3 Plánované využití metod sběru dat pro jednotlivé úkoly předběžného posouzení

Oblast předběžného posouzení	Expertní posouzení Dodavatele	Analýza sekundárních dat	Individuální (skupinové) rozhovory	Pre-screeningový dotazník	Skupinová diskuze se zástupci ŘO IROP a SFPI
Aktualizace pre-screeningu oblastí podpory vhodných pro zapojení FN	X	X		X	

Oblast předběžného posouzení	Expertní posouzení Dodavatele	Analýza sekundárních dat	Individuální (skupinové) rozhovory	Pre-screeningový dotazník	Skupinová diskuze se zástupci ŘO IROP a SFPI
Analýza selhání trhu, neoptimálních investičních situací a investičních potřeb v jednotlivých oblastech podpory IROP 2014–2020	X	X	X		X
Posouzení přidané hodnoty finančních nástrojů a odhad dodatečných veřejných a soukromých zdrojů	X	X	X		X
Relevance stávajícího správce FN IROP pro 2. Investiční cyklus FN IROP	X	X	X		X
Navržení využití jiných forem podpory, jestliže využití finančního nástroje není vhodné	X				
Návrh investiční strategie	X	X			X
Aktualizace posouzení pravidel veřejné podpory	X	X	X		X

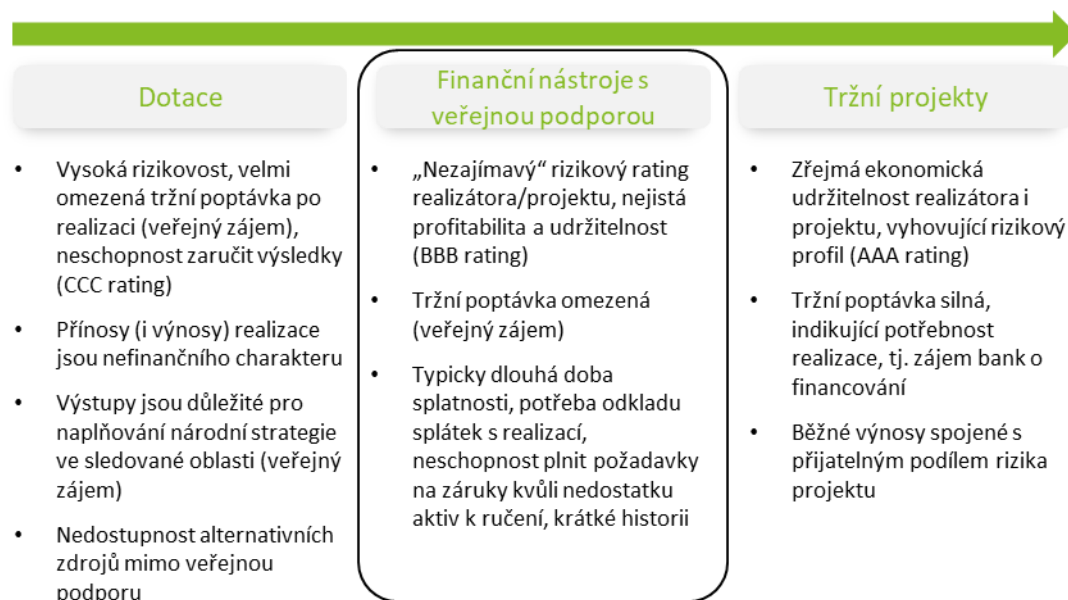
Během plnění Projektu narazil Dodavatel na určitou neaktivitu oslovených žadatelů a příjemců způsobenou termínem realizace projektu, tzn. z důvodu čerpání dovolených v průběhu letních měsíců. Částečně se tento problém podařil vyřešit oslovením většího počtu žadatelů. Nicméně přibližně 75 % žadatelů využívá služeb společností zabývajících se dotačním poradenstvím, čímž se zužuje počet relevantních žadatelů, kteří dokáží sdílet zkušenosti se zpracováním žádosti o poskytnutí úvěru a komunikací se SFPI (tzn. žadatelé si nevytvářeli žádost sami, neboť byla žádost zpracována externí poradenskou firmou).

5 Aktualizace předběžného posouzení využití finančního nástroje v IROP

5.1 Pre-screening oblastí podpory vhodných pro zapojení FN

Na základě programového dokumentu IROP bylo Dodavatelem provedeno vstupní posouzení jednotlivých oblastí podpory, aby bylo z dalších kroků vyloučeno mapování oblastí, které nemají vhodné parametry pro možnost využití FN. Ke vstupnímu posouzení byl použit pre-screeningový dotazník, který byl využit i při původním zpracování Předběžného posouzení využití FN v IROP. Dotazník obsahuje sedm atributů, které jsou klíčové při rámcovém posuzování potenciálu využití FN.

Obrázek 1 Postup posuzování cílení IROP s logikou rozčlenění projektů na dotační, tržní a vhodné pro využití finančních nástrojů



Cílem pre-screeningového hodnocení bylo nalézt specifické cíle či dílčí oblasti podpory, které vykazují charakteristiky vhodné pro zapojení finančního nástroje, jak je popisuje schéma výše. U každého atributu šetření bylo přisouzeno rozmezí hodnot 0-5 a jejich proporční váha v rozmezí 0-1 s ohledem na důležitost atributu. Vylučovacím (KO) kritériem je návratnost dané činnosti/intervence (parametr P2 Profitabilita projektu v tabulce 4 níže). Bez návratnosti nemá smysl uvažovat nad dalšími atributy. Formát hodnocení je přiblížen v rámci legendy přímo v hodnotícím sešitu (Příloha 1: Výsledky pre-screeningového dotazníku). Tato kapitola rekapituluje výsledky hodnocení týmem Dodavatele a odborných garantů ŘO IROP MMR. Závěry hodnocení jsou sumarizovány v tabulkách 4 a 5 níže.

Názvy podporovaných aktivit jsou uvedeny dle podoby Programového dokumentu IROP, verze k 2. 12. 2022.

Tabulka 4 Definice parametrů majících vliv na potenciál pro FN

#	Parametr	Definice	Příklad hodnocení	Váha
P1	Existence investiční mezery (Poptávka > Nabídka zdrojů)	Posouzení míry potřeby samotné veřejné intervence, bodování např. na základě rámcového posouzení míry zamítnutých žádostí o dotace v období 2014-2020 (více jak dvojnásobný převis poptávky po alokaci se rovná 5 bodům v hodnocení) NEBO vlastní odhad, jak výrazný je potenciální převis poptávky po realizaci projektů nad dostupnou alokací IROP (např. u nové aktivity nepodporované v předchozích prog. obdobích). Je možné vycházet z analýz absorpční kapacity nebo dalších.	0 - nabídka finančních prostředků významně převyšuje poptávku po zdrojích financování (dotační, běžná tržní), nedostatek kvalitních projektů 1 - tržní mechanismy dokáží plně a efektivně zabezpečit poptávku po zdrojích financování, nabídka mírně převyšuje poptávku 2 - trh je v rovnováze, není registrován převis poptávky po zdrojích financování, všechny kvalitní projekty jsou realizovány 3 - menší počet projektů nemůže zabezpečit financování, převis poptávky po nedostupných zdrojích 4 - významný počet projektů nemůže zabezpečit financování, IROP významně doplňuje trh, avšak ne všechny projekty jsou uspokojeny 5 - významný počet projektů nemůže zabezpečit financování, IROP nedokáže zabezpečit požadavky trhu, velká řada projektů není uspokojena	1
P2	Profitabilita projektu (kladná doba návratnosti)	Posouzení schopnosti typického projektu/investice generovat provozní výnosy – existencí přímých příjmů projektu nebo realizací finančních úspor. Posuzování zohledňuje, do jaké míry má projekt potenciál být projektem ekonomicky rentabilním a udržitelným po dobu životnosti investice/realizace aktivity. Přímé příjmy a úspory jsou snadno a rychle vyčíslitelné	0 - projekt nesplatí investici za dobu vlastní životnosti 1 - projekt generuje především nepřímé příjmy a úspory, při jejich započtení projekt těsně (ne)splatí investici za dobu životnosti 2 - projekt je přímo finančně návratný, doba návratnosti se pohybuje v oblasti 16 - 20 let 3 - projekt je přímo finančně návratný, doba návratnosti se pohybuje v oblasti 11 - 15 let 4 - projekt je přímo finančně návratný, doba návratnosti se pohybuje v oblasti 6 - 10 let	1

#	Parametr	Definice	Příklad hodnocení	Váha
		(např. nižší náklady na údržbu, na vstupy, výběr souvisejícího poplatku), nepřímé jsou vnějšímu pozorovateli typicky skryté a hůře se vyčíslují (kvalitnější výrobek díky nové technologii, rychlejší přepravní doba, vyšší kapacitance, kvalitnější péče umožňující vyšší poplatky za službu apod.).	5 - projekt je přímo finančně návratný, doba návratnosti se pohybuje v oblasti 1 - 5 let	
P3	Velikost investice/podpory na projekt – s ohledem na transakční náklady	Posuzování zohledňuje dobrou praxi, kdy se projekty s rozpočtem nižším než 0,5 mil. Kč považují za méně vhodné pro podporu finančními nástroji (dále také "FN"), a to z důvodu nízké efektivity ve vazbě na spojené administrativní náklady (kapacity ŘO, management fees správci FN apod.).	0 - investice nedosahuje výše 0,5 mil. Kč 1 - investice spadá do pásma 0,6 - 1 mil. Kč 2 - investice spadá do pásma 1,1 - 3 mil. Kč 3 - investice spadá do pásma 3,1 - 6 mil. Kč 4 - investice spadá do pásma 6,1 - 9,9 mil. Kč 5 - projekt přesahuje hranici investičních nákladů 10 mil. Kč	1
P4	Výše alokace specifického cíle	Posouzení dodržení principu materiality – návrh zapojení FN tak, aby zřízení potřebných implementačních struktur a zabezpečení kapacit bylo efektivní vzhledem k proporcí alokace vyčleněné na sledovanou oblast podpory. Příliš nízká alokace může způsobit ve výsledku vysoký poměr nákladů na realizaci FN.	0 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která nedosahuje výše 1 mld. Kč 1 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která spadá do pásma 1,1 - 2 mld. Kč 2 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která spadá do pásma 2,1 - 3 mld. Kč 3 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která spadá do pásma 3,1 - 4 mld. Kč 4 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která spadá do pásma 4,1 - 5 mld. Kč 5 - specifický cíl má vyčleněnu alokaci, která přesahuje výši 5,1 mld. Kč	1
P5	Schopnost zabezpečit spolufinancování FN – právní forma, finanční zdraví, historie potenciálního příjemce	Posouzení důvěryhodnosti, spolehlivosti a stability segmentu nebo typického konečného příjemce projektu - tzn. zhodnocení, zda příjemce samotný a jeho projekt může být zajímavý pro bankovní sektor/kapitálové investice za standardních podmínek bez veřejné intervence, zda lze v dané oblasti očekávat spíše projekty s vyšším	0 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt jsou vysoce rizikové, bankovní trh nenabízí financování, vysoké riziko nesplacení 1 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt jsou vysoce rizikové, bankovní trh nabízí velmi přísné podmínky financování 2 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt jsou rizikové, bankovní trh nabízí přísnější podmínky financování 3 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt jsou rizikové standardně, zdroje na financování lze zabezpečit za přijatelnou cenu	0,5

#	Parametr	Definice	Příklad hodnocení	Váha
		tržním rizikem (nedokončení investice, chybovost během procesu posuzování a samotné realizace, riziko platební neschopnosti či nedosažení plánované doby návratnosti apod.)	tržně 4 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt nejsou příliš rizikové zdroje na financování lze zabezpečit snadno tržně 5 - potenciální žadatel a/nebo plánovaný projekt nejsou rizikové, finanční instituce nabízejí levné a dostupné financování	
P6	Rizikovitost nástroje – právní, politická rizika a implementační rizika	Posouzení, zda oblast nepodléhá specifické právní úpravě, která neumožňuje zapojení FN, zhodnocení možných politických rizik - např. specifický cíl míří do oblasti, které chybí dlouhodobá strategie, kde jsou nedořešeny předběžné podmínky pro možnost zahájení čerpání, podléhá častým legislativním (podstatným) změnám, hrozí zpřísněný dohled EK během období čerpání, hrozí nedočerpání kvůli zpoždění v zahájení čerpání zaváděním novinky, oblast bude čerpána skrze (neozkoušené) integrované strategie, jedná se o novou oblast podpory, v minulosti byl vysoký výskyt podvodů apod.	0 - specifický cíl vykazuje velké množství bariér/rizik/nevyjasněných či sporných oblastí, které mohou komplikovat průběh čerpání 1 - specifický cíl vykazuje řadu bariér/rizik/nevyjasněných či sporných oblastí, které mohou komplikovat průběh čerpání 2 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné oblasti, které budou pravděpodobně vyřešeny s minimálním dopadem na čerpání 3 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné oblasti, které budou pravděpodobně vyřešeny bez dopadu na čerpání 4 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné oblasti, většina je však aktivně řešena, neočekává se dopad na čerpání 5 - specifický cíl nevykazuje problematické či sporné oblasti, které by mohly ovlivnit náběh a průběh čerpání	0,3
P7	Překryv / komplementarita / synergie s jinými programy	Posouzení, zda oblast nebude čelit potenciálnímu odlivu konečných příjemců z důvodu: a. Blízkého vymezení obdobné podpory tematickým operačním programem nevyužívajícího FN b. Existujícího nebo připravovaného národního programu (zdroje státního rozpočtu) c. Programu či nástroji nadnárodní úrovně (např. NPO, přímo řízené EU programy, nástroje Evropské investiční banky apod.)	0 - specifický cíl vykazuje velké množství nedořešených třecích ploch, které mohou významně ovlivnit absorpční kapacitu a čerpání 1 - specifický cíl vykazuje řadu nedořešených třecích ploch, které mohou ovlivnit absorpční kapacitu a čerpání 2 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné třecí plochy, které budou pravděpodobně vyřešeny s minimálním dopadem na čerpání 3 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné třecí plochy, které budou pravděpodobně vyřešeny bez dopadu na čerpání 4 - specifický cíl vykazuje problematické či sporné třecí plochy, většina je však aktivně řešena, neočekává se dopad na čerpání 5 - specifický cíl nevykazuje problematické či sporné třecí plochy, které by mohly ovlivnit náběh a průběh čerpání	0,3

V souladu s dobrou praxí Deloitte přistoupil k detailní analýze vhodnosti využití FN pouze u oblastí, u kterých výsledné průměrné skóre potenciálu dosahuje hodnoty tři a výše. Uvedené pravidlo není aplikováno v případě, že hodnocená oblast dosahuje nulové hodnoty v atributu P2 Profitabilita – jedná se o binární vylučující kritérium. Níže předkládáme hodnocení za jednotlivé oblasti podpory.

Tabulka 5 Hodnocení potenciálu využití FN dle jednotlivých podporovaných aktivit

Priorita	Specifický cíl	Hodnocení Deloitte	Hodnocení garanty MMR IROP	Průměr hodnocení	Zhodnocení k potenciálu	Vhodný typ fin. nástroje
Priorita 1 Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony	SC 1.1 Zvýšení regionální mobility prostřednictvím modernizace a rozvoje sítí regionální silniční infrastruktury navazující na síť TEN-T	3,53	3,62	3,58	Ačkoliv je dosaženo hodnocení nad minimální hranicí 3, není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu p2 profitabilita). Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice.	N/A
Priorita 1 Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony	SC 1.2 Zvýšení podílu udržitelných forem dopravy	3,53	3,43	3,48	Ačkoliv je dosaženo hodnocení nad minimální hranicí 3, není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu P2 profitabilita). Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice.	N/A
Priorita 1 Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony	SC 1.3 Zvýšení připravenosti k řešení a řízení rizik a katastrof	2,74	2,83	2,78	Není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu P2 profitabilita). Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice.	N/A

Priorita	Specifický cíl	Hodnocení Deloitte	Hodnocení garanty MMR IROP	Průměr hodnocení	Zhodnocení k potenciálu	Vhodný typ fin. nástroje
Priorita 2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů	SC 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi	3,00	2,81	2,91	Jedná se o aktivity financované pod tzv. SOHZ (služby obecného hospodářského zájmu), které z principu existují na trhu, který selhal, takže v tomto SC nelze předpokládat jakoukoliv návratnost investice.	N/A
Priorita 2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů	SC 2.2 Vznik nových a rozvoj existujících podnikatelských aktivit v oblasti sociálního podnikání	2,25	1,96	2,10	Ačkoliv je cílem rozvoj podnikání na ziskovém principu, hlavní sledované cíle jsou v oblasti sociální inkluze. Závěry hodnocení identifikují, že není vhodné k zapojení do FN.	N/A
Priorita 2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů	SC 2.3 Rozvoj infrastruktury pro poskytování zdravotních služeb a péče o zdraví	2,96	2,96	2,96	Není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu P2 profitabilita).	N/A
Priorita 2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů	SC 2.4 Zvýšení kvality a dostupnosti infrastruktury pro vzdělávání a celoživotní učení	2,91	2,91	2,91	Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice – není vhodné využití finančních nástrojů	N/A
Priorita 2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů	SC 2.5 Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení	4,28	4,38	4,33	Vykazuje vhodné atributy pro zapojení finančních nástrojů – doporučeno k další analýze.	Úvěrový
Priorita 3 Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí	SC 3.1 Zefektivnění prezentace, posílení ochrany a rozvoje kulturního dědictví	2,91	4,38	3,64	Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice – není vhodné využití finančních nástrojů.	N/A

Priorita	Specifický cíl	Hodnocení Deloitte	Hodnocení garanty MMR IROP	Průměr hodnocení	Zhodnocení k potenciálu	Vhodný typ fin. nástroje
Priorita 3 Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí	SC 3.2 Zvyšování efektivity a transparentnosti veřejné správy prostřednictvím rozvoje využití a kvality systémů IKT	2,96	2,91	2,93	Není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu p2 profitabilita). Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu/celé ČR, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice.	N/A
Priorita 3 Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí	SC 3.3 Podpora pořízení a uplatňování dokumentů územního rozvoje	1,79	1,79	1,79	Není vhodné využití finančních nástrojů z důvodů nepřekonání binárního vylučujícího kritéria (kladné hodnoty v atributu p2 profitabilita). Primárním zájmem realizace není zisk, vykazuje nepřímé (ekonomické) přínosy regionu, které však nemohou sloužit ke splacení původní výše investice.	N/A

Závěrem vstupního zhodnocení lze konstatovat, že **významný potenciál pro využití finančních nástrojů vykazuje pouze specifický cíl 2.5 Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení**. Další analytické závěry a návrhy nastavení konkrétních FN jsou vztaženy již pouze na tuto vybranou oblast.

5.2 Analýza selhání trhu a neoptimálních investičních situací

5.2.1 Výběr podporovaných aktivit SC 2.5 s potenciálem pro FN

Na základě pre-screeningového šetření bylo předběžně posouzeno, že **celý specifický cíl 2.5 je vhodný pro zapojení úvěrových finančních nástrojů**, tedy v rámci těchto oblastí podpory:

- Snižování spotřeby energie zlepšením tepelných vlastností budov;
- Zařízení pro vytápění nebo přípravu teplé vody;
- Přechod na šetrné, ekologické zdroje.

Konečnými příjemci mohou být vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty.

5.2.2 Obecná charakteristika tržního prostředí

Oblast energetiky je významně regulovaným oborem, který podléhá značnému vlivu státních a mezinárodních orgánů. V souvislosti s implementací legislativního balíčku „Fit for 55“ se Česká republika zavázala k příspěvku ke snížení emisí skleníkových plynů alespoň o 55 % do roku 2030 v porovnání s rokem 1990 a k dosažení klimatické neutrality na úrovni ČR, resp. EU do roku 2050. Legislativní návrhy obsažené v balíčku jsou v tuto chvíli schválené pouze částečně (k srpnu 2023) a úplné schválení všech částí probíhá postupně během roku 2023. V souvislosti s tím probíhá také aktualizace strategických dokumentů ČR, např. Státní energetická koncepce či Národní energetický a klimatický plán. Tento plán má nastínit, jak chce ČR dosáhnout cílů EU v oblasti energetiky a klimatu do roku 2030.

V oblasti energetických úspor Rada EU přijala směrnici o energetické účinnosti, tj. Směrnice Evropského Parlamentu a Rady o energetické účinnosti a o změně nařízení (EU) 2023/955 (ze dne 13. 9. 2023)⁸. Směrnice stanovuje: „Členské státy společně zajistí snížení spotřeby energie alespoň o 11,7 % v roce 2030 ve srovnání s projekcemi referenčního scénáře EU z roku 2020 tak, aby konečná spotřeba energie v Unii nepřesáhla 763 Mtoe. Členské státy vynaloží veškeré úsilí, aby společně přispěly k orientačnímu cíli týkajícímu se spotřeby primární energie v Unii nepřesahujícímu v roce 2030 992,5 Mtoe.“

Česká republika intenzivně podporuje zvyšování energetické efektivity již od roku 1989. ČR rychle liberalizovala trh s energiemi, což přineslo zásadní impuls pro zvyšování energetické efektivity. Zároveň současná geopolitická situace a s ní související dramatické nárůsty cen energií ukazují, jak je důležité energetickou efektivitu nadále zvyšovat. K těmto účelům vláda ČR ve spolupráci s Evropskou unií dlouhodobě využívá regulatorní (legislativa), ekonomické a osvětové nástroje. V rámci ekonomických nástrojů jsou využívány jak národní prostředky, tak prostředky ze strukturálních fondů EU.

V oblasti spotřeby energií v sektoru bydlení lze v posledních patnácti letech sledovat měřitelný pokrok, především s ohledem na dostupnost veřejné podpory této oblasti (evropské i národní programy). Sektor domácností tvoří přibližně čtvrtinu veškeré konečné spotřeby energie v Evropské Unii⁹ a stále existuje velké množství rodinných a bytových domů, které nesplňují parametry energeticky udržitelného využívání energie.

⁸ SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2023/1791 ze dne 13. září 2023 o energetické účinnosti a o změně nařízení (EU) 2023/955 (přepřacované znění), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791>

⁹ Ibid.

*Dlouhodobá strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých*¹⁰ uvádí, že je vhodná mobilizace soukromých investic do renovací domů na základě iniciace finanční pobídky ze strany státu, jelikož schéma založené pouze na dotačních pobídkách vykazuje určité limity. Dále dokument uvádí, že nejvhodnější nastavení souboru je FN, které povedou ke zvýšení páky veřejných prostředků na indukované celkové investice. Předpoklad pro fungující FN je, „aby byla zdůrazněna výhoda pro uživatele těchto nástrojů, a to nejen z hlediska administrativní náročnosti, ale i z hlediska dostupnosti a nákladovosti prostředků a podmínek jejich návratnosti. Nesmí jít o konkurenci bankovního trhu, což musí být dostatečně doloženo transparentním zacílením na konkrétní cílové skupiny.“

5.2.3 Charakter strany nabídky

V České republice je na podporu energetické účinnosti zavedeno schéma postavené zejména na investičních dotacích. Nicméně *Dlouhodobá strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých*¹¹ uvádí, že programy v některých případech nejsou plně využívány a stále existují bariéry k realizaci vyšší míry renovací. Z veřejných zahraničních zdrojů bylo využíváno především strukturálního financování EU, v současné chvíli také z Národního plánu obnovy (NPO) či Modernizačního fondu.

Tabulka 6 Programy zaměřené na energetickou účinnost

Program	Podporované aktivity
Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK)	• V rámci OP TAK se energetické účinnosti věnuje primárně Priorita 4: Posun k nízkouhlíkovému hospodářství, popř. priorita 5: Efektivnější nakládání se zdroji; • Cílovou skupinou jsou malé a střední podniky, v některých případech i velké podniky; • Forma podpory – dotace, finanční nástroj (program Úspory energie níže); • Alokace pro priority 4 a 5 je určena na 31 mld. Kč.
Program Úspory energie	• Snížení energetické náročnosti podnikatelských budov, výrobních a technologických procesů; • Určeno pro podnikatele bez rozdílu velikosti; • Forma podpory – finanční nástroj; • Úroková sazba je 1,99 % p.a.; • Výše úvěru 500 tisíc až 60 milionů Kč; až do výše 90 % způsobilých výdajů projektu; • Doba splatnosti až 10 let; odklad splátek až 2 roky; • Společně se zvýhodněným úvěrem je vyplácen finanční příspěvek ve formě dotace do výše 35 % způsobilých výdajů.
Program ENERG	• Program je financován z národních zdrojů a doplňuje program Úspory energie, je určen pro projekty realizované na území hlavního města Prahy; • Určeno pro podnikatele bez rozdílu velikosti na území hl. m. Prahy;

¹⁰Ministerstvo průmyslu a obchodu – Dlouhodobá strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých, 2020, [Dlouhodobá strategie renovací budov | MPO](#).

¹¹ Ibid.

Program	Podporované aktivity
	• Forma podpory – finanční nástroj; • Úroková sazba je 0 % p.a.; • Výše úvěru 500 tisíc až 60 milionů Kč; • Doba splatnosti až 10 let; odklad splátek až 4 roky; • Se zvýhodněným úvěrem je poskytnut finanční příspěvek na vyhodnocení dosažitelných úspor energie projektu, případně i na pořízení technické dokumentace.
Operační program Životní prostředí (OPŽP)	• Specifický cíl 1.1 Podpora energetické účinnosti a snižování emisí skleníkových plynů, alokace v rámci specifického cíle dosahuje 12,2 mld. Kč; • Hlavní cílovou skupinou jsou veřejné subjekty (kraje, obce, vysoké školy, církve, nadace, státní podniky apod.); • Forma podpory – dotace¹²; • Alokace pro SC určena na 12,2 mld. Kč; • V rámci OPŽP 2014+ bylo v rámci prioritní osy 5 – Energetické úspory ke konci roku 2022 schváleno 3 127 projektů v celkové výši příspěvku EU 15,38 mld. Kč.¹³
Nová zelená úsporám (NZÚ)	• Podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov (zateplení), novostavby s velmi nízkou energetickou náročností, šetrné způsoby vytápění, obnovitelné zdroje energie a adaptační a mitigační opatření v reakci na změnu klimatu; • Cílovou skupinou jsou: ○ Majitelé a stavebníci rodinných domů, ○ Majitelé a stavebníci bytových domů, ○ Společenství vlastníků bytových jednotek, ○ Bytová družstva, ○ Obce a města vlastníci rodinný nebo bytový dům, ○ Pověření vlastníci bytových jednotek, ○ Nabyvatelé bytových jednotek nebo rodinných domů, ○ Příspěvkové organizace zřízené územními samosprávnými celky; • Forma podpory – dotace; • V letech 2014-2021 přispěl program na energetické úspory více než 74 tisícům příjemců celkem 16 mld. Kč. V roce 2022 bylo proplaceno 7 335 žádostí ve výši 2 395,5 mil. Kč. V rámci programu NZÚ je také část financována z Národního plánu obnovy. K 31. 12. 2022 bylo proplaceno 34 596 žádostí v celkové výši 5,6 mld. Kč.

¹² V programovém období 2021–2027 se zvažuje užití nového úvěrového finančního nástroje na podporu výstavby nových energeticky úsporných veřejných budov.

¹³ Státní fond podpory investic – Zpráva o hospodaření SFŽP za rok 2022, 2023, <https://www.sfzp.cz/wp-content/uploads/2023/06/Zprava-o-hospodareni-SFZP-CR-za-rok-2022.pdf>

Program	Podporované aktivity
Nová zelená úsporám Light	• Navazuje na NZÚ. Program je určen vlastníkům rodinných domů a trvale obývaných rekreačních objektů, kteří jsou nejvíce ohroženi energetickou chudobou. • Program je určen pro vlastníky rodinných domů a rekreačních objektů využívaných k trvalému bydlení z řad seniorů, invalidních důchodců a lidí pobírajících dávky na bydlení; • Forma podpory – dotace; • Alokace programu je aktuálně 6 mld. Kč.
Podřízený úvěr – NPO	• Jedná se o zvýhodněný úvěr z Národního plánu obnovy určený na zelené investice; • Určeno malým a středním podnikům k realizaci podnikatelských projektů, které přispívají k plnění klimatických cílů a zelené transformaci; • Forma podpory – finanční nástroj; • Úroková sazba je 0 % p.a.¹⁴; • Výše úvěru 1 až 100 milionů Kč; až do výše 45 % způsobilých výdajů projektu; • Doba splatnosti až 15 let; odklad splátek až 5 let; • Poskytnutí podřízeného úvěru je podmíněno čerpáním minimálně ve stejné výši tzv. seniorního úvěru od spolupracující finanční instituce.
Program PANEL 2013+	• Cílem programu je usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů, tedy program cílí na téměř shodnou oblast podpory, jako sledovaný SC 2.5 IROP; • Způsobilí žadatele programu jsou vymezeni: fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu nebo bytu v domě; společenství vlastníků jako právnická osoba, pokud vzniká nově v domě; • Forma podpory – finanční nástroj; • Úroková sazba úvěru z programu souvisí se základní sazbou Evropské unie pro Českou republiku, tj. od 1. 1. 2023: 7,43 %. Úroková sazba je fixovaná po celou dobu splácení úvěru; • Výše úvěru až do 90 % způsobilých výdajů; • Doba splatnosti až 30 let; • Program platí pro celé území ČR, žádosti do programu přijímá kontinuálně; • Podpora je poskytována v režimu de minimis nebo v režimu bez veřejné podpory.
Modernizační fond	• Cílem Modernizačního fondu je v období let 2021 až 2030 podpořit investice do modernizace energetických soustav a zlepšení energetické účinnosti;

¹⁴ Podřízený úvěr je poskytován jako bezúročný. Po splacení seniorního úvěru je nesplacená část podřízeného úvěru po zbývajícím období úročena 3 % p. a.

Program	Podporované aktivity
	• Forma podpory – dotace; • Celková částka, která je dostupná pro Českou republiku, se odvíjí od cen na trhu emisních povolenek. Aktuální odhad částky pro léta 2021-2030 je 500 mld. Kč. • V roce 2022 bylo schváleno celkem 186 projektů napříč všemi výzvami z Modernizačního fondu s celkovou dotací 4 739 mil. Kč.¹⁵

Dále je na národní úrovni poskytována podpora skrze **program EFEKT** vyhlášený Ministerstvem průmyslu a obchodu, nicméně tento program je zaměřen na osvětovou a informační činnost (s důrazem na úsporná energetická opatření a využívání obnovitelných zdrojů energie) a na investiční akce menšího rozsahu (realizace energeticky úsporných projektů především v obcích). Objem prostředků Program EFEKT III má schválenou alokaci až 160 mil. Kč ročně.

Mezi důležité národní zdroje financování lze zařadit i existenci krajských, městských a obecních programů podpory, nicméně tyto programy zdaleka nedosahují objemů financování, které by byly srovnatelné se zaměřením této analýzy.

Soukromé domácí zdroje financování

Je využíváno financování projektů **klasickými bankovními produkty**, a to jak v plné výši, tak v kombinaci s rozpočtovanými prostředky konečného příjemce, typicky za využití zdrojů nakumulovaných ve fondu oprav. Jak již bylo specifikováno výše, projekty jsou dále realizovány velmi často se zapojením dotačního financování nebo za využití zvýhodněného úvěru, které kryjí část výdajů projektu.

Co se týká specifických bankovních podmínek pro projekty *Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení*, podmínky získání úvěru typicky kopírují následující atributy:

- Požadavek na ručení za úvěrové zdroje nemovitostí, případně směnkou;
- Úroková míra v rozmezí průměrně 5–8 % v závislosti na typu projektu a rozpočtu, míry spolufinancování, doby splatnosti, možnosti zajištění úvěru, bonitě a historii klienta.

Co se týče **alternativních zdrojů soukromého financování**, nejčastější formou podpory je využití metody energetické služby se zárukou, často zkráceně označované zkratkou EPC (z anglického Energy Performance Contracting). Pomocí metody EPC je možné komerčně financovat úspory energie s krátkou dobou návratnosti (ve veřejném sektoru do 8 až 10 let, v komerčním sektoru do 5 až 7 let) a zároveň tam, kde lze garantovat jistý způsob užívání objektu (tzn. zejména administrativní budovy, jak veřejné, tak komerční, školy, nemocnice apod.). Typicky je tato metoda vhodná pro technologická opatření, může však být použita i v kombinaci s renovací obálky budovy, kde je obálka zafinancována jiným způsobem. Kombinace veřejné podpory s metodou EPC pak zaručuje efektivní využití veřejných prostředků s multiplikačním efektem. Dle údajů od Asociace poskytovatelů energetických služeb bylo za posledních 30 let podpořeno téměř 275 projektů, které ušetřily téměř 5,7 mld. Kč na energiích. Tento typ financování je ale minimálně využíván k financování projektů ve sledovaném sektoru bydlení, proto nemá význam jej dále analyzovat.¹⁶

¹⁵ Státní fond podpory investic – Zpráva o hospodaření SFŽP za rok 2022, 2023, <https://www.sfzp.cz/wp-content/uploads/2023/06/Zprava-o-hospodareni-SFZP-CR-za-rok-2022.pdf>

¹⁶ Typickými klienty energetických služeb se zárukou jsou státní instituce a organizace, kraje, města a obce a jejich příspěvkové organizace, ale i průmyslové podniky. Zdroj: Asociace poskytovatelů energetických služeb. Dostupné z: [APES | Energetické služby](#).

5.2.4 Charakter strany poptávky

V souvislosti s nevyzpytatelnou situací v posledních dvou letech s probíhajícím válečným konfliktem na Ukrajině, kolísavými cenami energií a ekonomickou situací v České republice se ukazuje, jak složité je predikovat chování poptávky do budoucna. Do budoucna lze i přes trvání válečného konfliktu na Ukrajině očekávat mírné zlepšení a stabilizaci cen energetických komodit s dopadem na rozpočty domácností. S tím souvisí i meziroční pokles ceny pohonných hmot s dopadem na cenu importovaných komodit. Zároveň se dle ČNB očekává postupný pokles míry inflace až k obvyklé hodnotě kolem 2 % a to možná již v první polovině roku 2024.¹⁷ S poklesem míry inflace lze do budoucna očekávat pokles úrokových sazeb úvěrových produktů, zvýšení spotřebitelské poptávky domácností a oživení poptávky investic v oblasti energetických úspor. Negativní dopad inflace zaznamenávají spíše chudší domácnosti, zatímco bohatší domácnosti s vlastnictvím nemovitostí tvořící významnou část poptávky v oblasti energetických úspor cítí dopady inflace mírněji.¹⁸ Z těchto důvodů lze očekávat oživení poptávky.

Dle průzkumu mezi vlastníky bytových domů (v rámci zpracování *Dlouhodobé strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých*¹⁹) vychází, že alespoň nějakou renovací společných částí bytového domu prošly od roku 2010 více než 2/3 bytových domů. Nejčastější motivací renovace byla údržba domu nebo akutní řešení vzniklého problému, zlepšení vnitřního prostředí a úspora výdajů za energie. Dostupná dotace nebyla podle průzkumu významným motivačním faktorem pro zahájení realizace rekonstrukce.

Družstevní domy častěji přistupovaly ke komplexním úpravám, kdežto představitelé společenství vlastníků jednotek a vlastníci celých bytových domů častěji renovovali domy postupně. Dále výsledky průzkumu napovídají, že většina vlastníků domů využila vlastní finanční prostředky z fondu oprav, dotace byly využity ve 12-20 % případů a necelá polovina dotázaných využila k dofinancování rekonstrukce komerční úvěr.

Dále z důvodu vývoje cen energií v závěru roku 2021 a během roku 2022 mimořádně rostl zájem o dotační program Nová zelená úsporám.²⁰ Dá se pouze očekávat, že analyzovaný FN bude postihovat stejný trend. Což potvrzují i výsledky průzkumu agentury IPSOS (červen 2022)²¹, kdy bylo 7 z 10 Čechů znepokojeno růstem cen energií, vytápěním a cenou pohonných hmot.

Dle průzkumu Modré pyramidy a agentury IPSOS (duben 2023)²² jsou investice do energetických úspor v domácnostech žádané a až polovina oslovených domácností plánuje v roce 2023 náklady na energetický provoz bytu či domu snížit. Investice plánuje financovat z vlastních zdrojů 59 % respondentů, 24 % plánuje využít dotace a 17 % úvěru. Vlastní financování plánují především bohatší domácnosti, které v průběhu roku 2022 nejrychleji bohatly, tvořily největší úspory, které mohou při stabilizaci situace v následujících letech rozpustit.²³ O FN IROP lze nicméně předpokládat poptávku jak ze strany bohatších, tak i méně bohatých domácností, které se budou chtít pojistit proti dalšímu případnému kolísání cen energií.

¹⁷ https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Inflace-se-bude-rychle-snizovat-k-2-cili/

¹⁸ https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Individualni-inflace-ceskych-domacnosti-Rust-cen-dopadl-hlavne-na-ty-chudsi/

¹⁹ Ministerstvo průmyslu a obchodu – Dlouhodobá strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých, 2020, [Dlouhodobá strategie renovací budov | MPO](#).

²⁰ Státní fond podpory investic – Zpráva o hospodaření SFŽP za rok 2022, 2023, <https://www.sfzp.cz/wp-content/uploads/2023/06/Zprava-o-hospodareni-SFZP-CR-za-rok-2022.pdf>

²¹ [Česká spořitelna – Zateplení domu sníží náklady na vytápění, 2022, Zateplení domu sníží náklady na vytápění | Česká spořitelna \(csas.cz\)](#)

²² Hypoindex – Modrá pyramida: Češi chtějí investovat do úspor energií i letos, 2023, Modrá pyramida: Češi chtějí investovat do úspor energií i letos - Hypoindex.cz

²³ Česká národní banka – Důvody aktuálně zvýšeného sklonu domácností k úsporám, 2023, <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Duvody-aktualne-zvyseneho-sklonu-domacnosti-k-usporam/>

Zástupci Státního fondu podpory investic navíc v rámci rozhovoru uváděli odhad převisu poptávky projektů FN IROP v objemu 1 mld. Kč. Tento trend lze dovodit mj. z vysokého zájmu nízkopříjmových domácností v programu Nová zelená úsporám light, kde musela být původní alokace 1,5 mld. Kč kvůli obrovskému zájmu zdvojnásobena. Lze tedy očekávat, že alokace na druhou obrátku FN IROP bude vyčerpána, resp. existuje k tomu dostatečná absorpční kapacita.

5.2.5 Tržní selhání a neoptimální investiční situace

Na základě realizovaných rozhovorů a dle výsledků analýzy dostupných dat Dodavatel dospěl k závěru, že ve sledované oblasti podpory dochází k tržnímu selhání. Existuje stabilní portfolio projektů, které nedokáží za běžných tržních podmínek zabezpečit své financování, resp. prostředky jsou nabízeny pouze v omezené výši a za takových podmínek, které nejsou pro příjemce splnitelné/akceptovatelné.

Z provedené analýzy plyne, že projekty mají potenciál být návratné na základě generovaných úspor spotřeby energie, nicméně doba návratnosti (15-20 let) je typicky za hranicí parametrů přijatelných pro klasické soukromé financování. Optimální preferovaná doba návratnosti u soukromých zdrojů se pohybuje kolem 8 až 10 let. Příkladem mohou být investice do fotovoltaických elektráren na střechách soukromníků, kde se zájem o vlastní financování láme kolem návratnosti 10 let. Delší doba návratnosti přestává být pro soukromníky atraktivní. V případě veřejné správy je přijatelná doba návratnosti delší, kolem 15 let, což zároveň představuje 4 až 5 komunálních volebních období, jejichž horizont bývá rozhodující pro politická rozhodnutí typu zadlužování obcí.

Mezi hlavní faktory tržního selhání lze zařadit především následující:

- Vysoké úrokové sazby na trhu – úvěrové podmínky jsou pro žadatele v aktuální chvíli nevýhodné a odrážejí od realizace investic/projektů;
- Nejistota spojená s vývojem cen energií – jakkoliv relativně přesně může být investorovi prezentována potenciální výše úspory, ta je velmi úzce navázána na cenu energie. Pokud panuje u investora obava z nevypočitatelných výkyvů cen energie znemožňující jasný přehled o potenciálních přínosech realizace investice (a jejího splacení), investice je typicky odložena;
- Problém vyššího počtu subjektů s rozhodovacím právem – nalezení shody u sdružení vlastníků bytových jednotek, kde je často vyžadován 100% souhlas;
- Nedostatečné informace o potenciálním ekonomickém efektu realizace opatření – vlastník má informace o vlastní spotřebě energií, nicméně v případě návrhu realizace projektu často nedostane všechny relevantní informace o potenciálu ekonomické úspory;
- Časové preference – vlastník neklade prioritu na realizaci investičně náročného projektu, který generuje pozitivní ekonomické výsledky až v delším horizontu (reálný dopad na výdaje domácnosti/vlastníka se projeví až se splacením investice);
- Problém vysokých transakčních nákladů, především v před-investiční fázi – zabezpečení projektu s veřejnou podporou (i bez) je spojeno s vysokými náklady přípravy technické dokumentace a zabezpečení stavebního povolení a souvisejících materiálů, což je značným demotivujícím faktorem pro celou řadu potenciálních investorů;
- Skladba obyvatel bytového domu – některé bytové domy se skládají z velké části z osob v důchodovém věku, tyto osoby si nemohou dovolit finančně přispívat více než pravidelně přispívají do fondu oprav, z těchto důvodů je pro ně důležitá dlouhá splatnost úvěru s nízkými splátkami.

Skutečný potenciál absorpční kapacity a jeho realizace byla od roku 2020 silně ovlivněna nástupem COVID-19, výkyvy cen energií, válkou na Ukrajině, vysokou mírou inflace. To vedlo ke změně ve spotřebitelském chování domácností, u bohatších domácností došlo k vytváření úspor a jejich následném rozpouštění po odeznění COVID-19 pandemie. Zároveň došlo k útlumu stavebního sektoru z důvodů vysokých cen stavebnin a pohonných hmot. I přes tyto krizové momenty především rostoucí a měnící se ceny energií, potenciál dalších prudkých výkyvů v důsledku případné eskalace válečného

konfliktu na Ukrajině vedou řadu domácností k investicím do energetické soběstačnosti a úsporám, a to i u chudších domácností, které nedisponují vlastními úsporami, což je patrné již z výše uvedeného zájmu o program Nová zelená úsporám light. I přes očekávaný pokles úrokových sazeb nebude tento pokles tak rychlý ani výrazný a zvýhodněné úvěry tudíž budou atraktivnější než před rokem 2020. Z uvedeného lze potvrdit, že **existuje významný potenciál absorpční kapacity až do výše 1 mld. Kč²⁴, který je zároveň možné považovat za objem tržního selhání či neoptimální tržní situace.**

5.2.6 Analýza trendu sledovaného segmentu

V tomto bodě je nutné zhodnotit očekávaný budoucí trend analyzovaného segmentu energetických úspor bytových domů – s důrazem na předpokládaný vývoj ve stavebnictví, ve finančním sektoru a obecných trendů strany poptávky konečných příjemců.

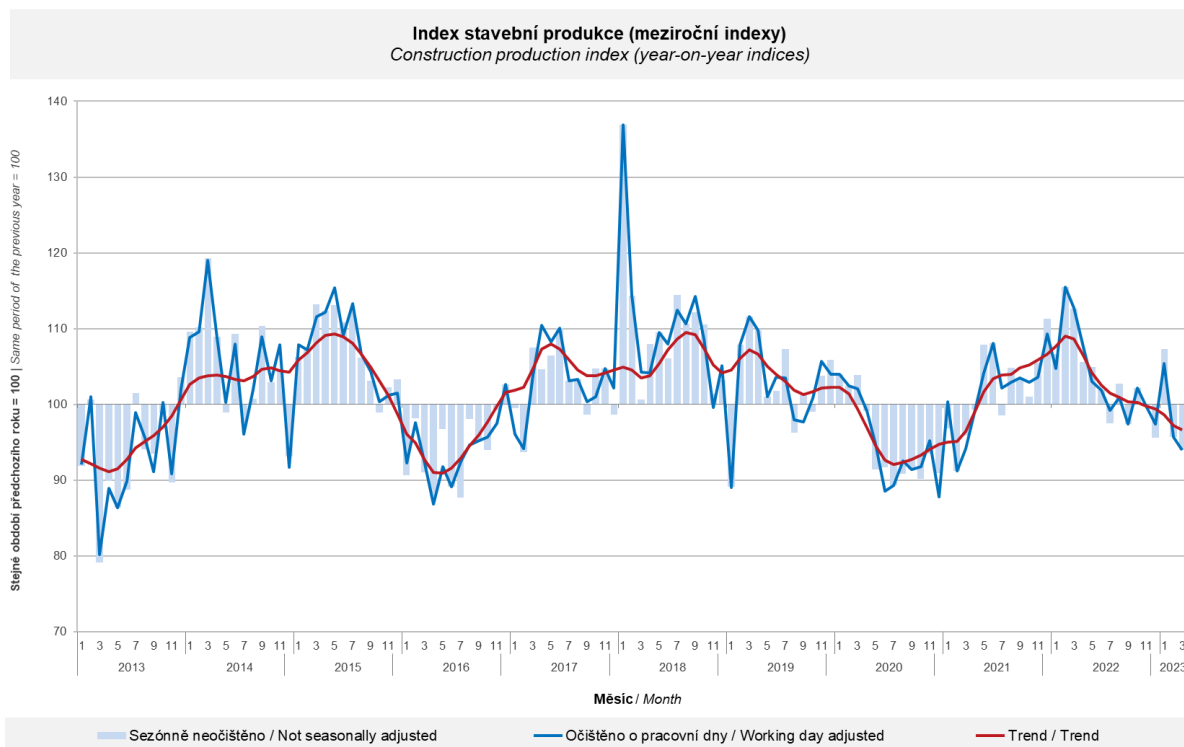
Aktuálně vývoj stavebnictví provází stagnace (Obrázek 2). Tento stav se pojí se současnou mírou inflace, vysokými úrokovými sazbami komerčních úvěrů a rostoucími náklady. Při očekávaném poklesu míry inflace a stabilizaci cen energetických komodit na světových trzích lze do budoucna očekávat mírné oživení trhu. Průzkumy (IPSOS červen 2022, duben 2023) dále napovídají, že kolísání cen energií vede k tomu, že téměř polovina oslovených domácností plánuje pro rok 2023 snižování energetické náročnosti domů a bytů. Tento trend potvrzuje i generální ředitel Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny – „**zájem o energeticky úsporné bydlení vykazuje rostoucí trend. Projevuje se to, jak v poptávce po uvedeném typu nemovitostí, tak i po relevantních finančních produktech.**“²⁵

V investičním horizontu 2. obrátky FN IROP lze očekávat adekvátní připravenost a kapacitní vybavenost českého stavebnictví uspokojit zvýšenou poptávku po realizaci projektů revitalizace bytových domů akcelеровanou spuštěním podpory IROP.

²⁴ Odhad absorpční kapacity vychází primárně z know-how SFPI o převisu poptávky a ze zkušeností s dalšími finančními produkty a cílovou skupinou

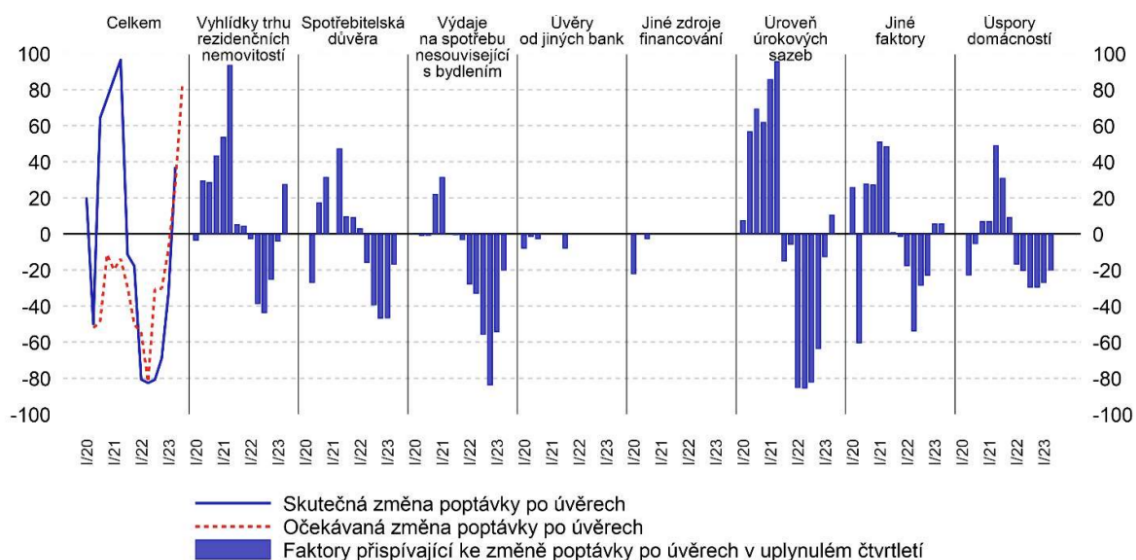
²⁵ Newsgate – Banky poskytly v roce 2022 úvěry na bydlení ve výši 217 miliard korun. Trh s bydlením se stabilizuje, 2023, <https://newsgate.cz/finance/banky-poskytly-v-roce-2022-uvery-na-bydleni-ve-vysi-217-miliard-korun-trh-s-bydlenim-se-stabilizuje/>

Obrázek 2 Index stavební produkce dle dat Českého statistického úřadu²⁶



V rámci vývoje finančního sektoru v letošním roce došlo k mírnému snížení úrokové sazby a Česká národní banka očekává v budoucnu růst poptávky po úvěrech, viz obrázek 3 níže.

Obrázek 3 Změny poptávky domácností po úvěrech na bydlení (čisté procentní podíly, kladná hodnota = růst poptávky, záporná hodnota = pokles poptávky)²⁷

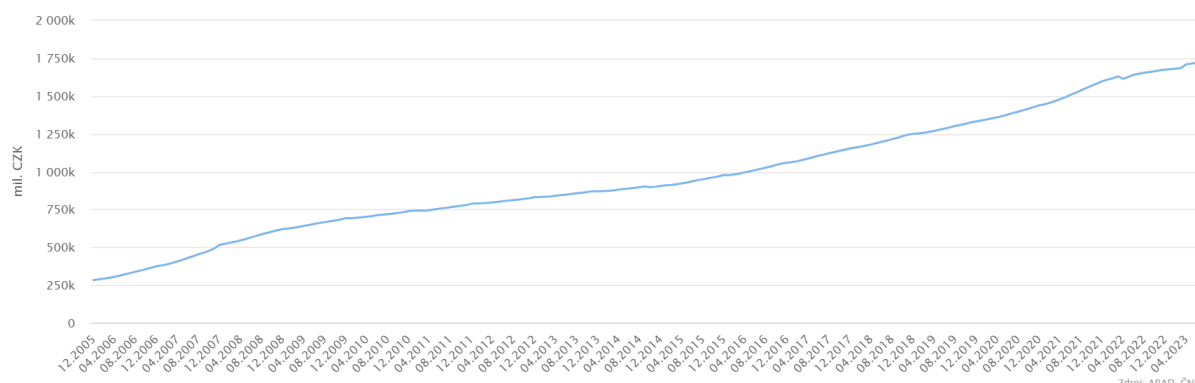


²⁶ Český statistický úřad – Index stavební produkce, 2023, <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-cervenec-2023>

²⁷ Česká národní banka – Šetření úvěrových podmínek bank, 2023, https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/.galleries/uverove_setreni/2023_q2_BLS.pdf

Dle dat Českého statistického úřadu a České národní banky lze pozorovat, že objemy celkových úvěrů na bydlení poskytovaných obyvatelstvu ČR (rezidentům) rostou. Tento trend přetrvává dlouhodobě nehledě na vyšší úrokové sazby.

Obrázek 4 Celkové zadlužení domácností: měsíční, na bydlení (mil. Kč)²⁸



Dle výše uvedeného lze očekávat připravenost stavebního a finančního sektoru na zvýšený počet projektů ve sledované oblasti. Bankovní sektor je obecně připraven k financování sledovaných projektů v případě, že projekty dokáží splnit podmínky na ručení, případně pokud je zvýšena jejich kredibilita přidělením podpory z veřejných zdrojů, která sníží celkový objem zdrojů, který je po bance jako spolufinancujícím subjektu vyžadován (rozložení rizika). Část z těchto investic je vázána na existenci vhodně nastavené formy veřejné podpory, část bude realizována nehledě na tento trend, a to především ve vazbě na potřebu řešit nevyhovující technický stav budovy.

V každém případě Dodavatel na základě shromážděných dat usuzuje, že lze očekávat růst investic do bytových domů, tedy aktivizaci poptávky po čerpání zdrojů, které bude IROP v rámci 2. obrátky FN IROP potenciálním žadatelům poskytovat na dané investice do oprav bytových domů.

Níže popsaný návrh zapojení finančního nástroje zabezpečí, že budou realizovány projekty, které by jinak nebyly realizovány, resp. že bude docházet ke komplexním renovacím bytových domů, nikoli pouze k dílčím etapizovaným řešením.

5.3 Posouzení přidané hodnoty finančních nástrojů a odhad dodatečných veřejných a soukromých zdrojů

Klíčovou kvalitativní přidanou hodnotou 2. obrátky FN IROP je navrhovaná úroková sazba, která je a bude výrazně pod úrovní úrokové sazby stanovené ČNB. Tento faktor nejen přispěje k výraznému zatraktivnění finančních nástrojů, ale umožní řadě domácností realizovat projekty energetických úspor.

Pro 2. obrátku FN IROP Zadavatel kalkuluje s **celkovým objemem finančních prostředků ve výši 413,1 milionů Kč**, který odpovídá navráceným splátkám k použití v následujícím období do roku 2031. V případě velkého převisu poptávky Dodavatel navrhuje dofinancování ze zdrojů správce FN nebo přilákání dalšího financování (subjekty veřejného sektoru/samosprávy nebo privátní subjekty). Ze závěrů rozhovorů s úspěšnými a neúspěšnými žadateli dále vyplývá, že případné negativní externality (např. nenulová úroková sazba) by neměly zásadně snížit poptávku po zvýhodněném úvěru.

Na základě Zadavatelem poskytnutých dat²⁹ dosahuje finanční nástroj následujících výsledků:

²⁸ Česká národní banka – ARAD systém časových řad, 2023, <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/home>

²⁹ Data platná k 16. 6. 2023.

• Alokace FN IROP	980	mil. Kč ³⁰
• Celkem zasmluvněno do roku 2023	1 088	mil. Kč ³¹
• Předpokládaná výše splátek k použití FN IROP 2024-2031	413	mil. Kč
• Přidaná hodnota	2,4 ³²	
• Předpokládaný pákový efekt	1,17 ³³	

Pákový efekt je dle metodického doporučení³⁴ definován jako příspěvek Unie na finanční nástroj, který má za cíl aktivovat v souladu s předem vymezenými ukazateli celkovou investici převyšující příspěvek Unie, jinak též aktivace mimorozpočtových zdrojů. V případě, že by správce FN přilákal v budoucnu financování jiných subjektů, např. kraje, bude pákový efekt jiný. Dodavatel považuje předpokládaný pákový efekt a přidanou hodnotu za standartní pro úvěrový FN pohybující se v obvyklém rozmezí pro daný typ FN.

V souvislosti s poskytnutím úvěru v maximální výši způsobilých výdajů v rozsahu 90 % lze předpokládat minimální výši veřejných a soukromých zdrojů ve výši 45 milionů Kč. Nicméně dle údajů z 1. obrátky FN IROP představovaly zasmluvněné úvěry přibližně polovinu celkových způsobilých nákladů. Projekty byly tedy celkově větší a pokrývaly i další aktivity (nejen ty, co jsou způsobilé v rámci FN IROP). Soukromé a veřejné zdroje kofinancující způsobilé náklady představovaly celkem 312 milionů Kč, tedy asi 30 % objemu zasmluvněných úvěrů při paralelním čerpání dotační podpory IROP. U projektů bez dotační podpory byl pákový efekt soukromých a veřejných zdrojů ve výši 67 milionů Kč, tedy zhruba 20 %.

Do budoucna lze předpokládat zhruba stejný trend pákového efektu veřejných a soukromých zdrojů. A to i při zvážení dopadu dosažení limitů poskytování veřejné podpory v rámci de minimis a GBER, tedy dosažení stropu možné veřejné podpory. Celkem lze tedy předpokládat výši dodatečných soukromých a veřejných zdrojů v rozmezí 82 až 123 milionů Kč.

5.4 Relevance stávajícího správce FN IROP pro 2. investiční cyklus FN IROP

Zkušenosti žadatelů a příjemců s fungováním programu Zateplování jsou pozitivní, přičemž oceňují zejména existenci samotného programu. Žadatelé i příjemci zdůrazňují velmi **proklientský přístup SFPI**. Všichni dotazovaní zmiňovali ochotu a nápomocnost pracovníků SFPI díky čemuž je zvyšována spokojenost s programem Zateplování. Oproti žádosti o dotaci je dle žadatelů proces žádosti o úvěr výrazně jednodušší. **Administrativní náročnost programu Zateplování** byla sice hodnocena jako větší, ale také jako odpovídající a není hodnocena jako překážka, navíc ji někteří respondenti hodnotili jako srovnatelnou s komerčními úvěry. Nicméně přínosem by do budoucna bylo využití **digitální formy komunikace** mezi žadatelem/konečným příjemcem a SFPI. SFPI má pro případnou 2. obrátku FN IROP připraven klientský portál. Tento portál bude umožňovat autorizaci uživatelů skrze bankovní identitu, výměnu dokumentů a další komunikaci jako jsou i výzvy k dodání apod. V rámci 1. obrátky FN IROP byla například Žádost o úvěr doručována osobně, poštou, datovou schránkou nebo e-mailem

³⁰ Jedná se o alokaci FN IROP pro poskytnutí zvýhodněných úvěrů – celková alokace FN IROP je 1 mld. Kč.

³¹ „Zasmluvněno“ znamená poskytnutá výše úvěrů všem projektům s podepsanou smlouvou v programu Zateplování, dle dat poskytnutých o FN IROP k 16. 6. 2023. Částka je vyšší než alokace FN IROP na poskytování zvýhodněných úvěrů, a to z důvodu předpokládaných úspor v projektech a také tato uvedená částka zahrnuje náhradní projekty, u kterých ŘO IROP se správcem zvažují, zda bude jejich využití v této obrátce nutné k vyčerpání celé přidělené alokace FN IROP.

³² Přidaná hodnota vychází z ekonomického modelování Dodavatele, počítá s alokací do FN IROP, podílem vlastní zdrojů příjemce, doporučenou úrokovou sazbou, pákovým efektem a tempem čerpání.

³³ Dohoda o Financování, dodatek č. 6

³⁴ Metodické doporučení pro implementaci finančních nástrojů v programovém období 2014-2020

s kvalifikovaným elektronickým podpisem. V budoucnu by toto všechno probíhalo právě skrze zmíněný portál, pouze v případě podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru zůstanou stejné formy doručení.

Spolupráce s konečným příjemcem probíhá od začátku až do úspěšného dočerpání úvěru. SFPI v tomto ohledu poskytuje maximální podporu. Dle zástupců SFPI většina žadatelů pro zpracování žádosti využila služeb finančního poradce, dle odhadu SFPI se jednalo přibližně o 75 % žadatelů.

K vyloučení žadatelů o úvěr dle SFPI docházelo minimálně, jednalo se o důvody nesplnění podmínek stanovených v Nařízení vlády č. 16/2020 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů. Z celkového počtu 294 podaných žádostí se jednalo celkem o 6 zamítnutých žádostí z důvodu nesplnění zmíněného Nařízení vlády. Výše úvěru v 1. obrátce FN IROP mohla činit od 500 tisíc Kč do 90 mil. Kč. Medián výše úvěrů se rovná 2 887 500 Kč. Hodnota nejvyššího poskytnutého úvěru činila 27 565 612 Kč.³⁵

Atraktivitu FN IROP podpořila také možnost **kombinace s dotací IROP**, velká část žadatelů/příjemců o úvěr tuto kombinaci využila. Při potenciální 2. obrátce FN IROP již kombinace s dotací IROP možná nebude, nicméně stále zůstává možnost kombinace s dotačním programem Nová zelená úsporám/nebo jinými na základě vývoje situace.³⁶ Dotazovaní žadatelé/příjemci své projekty zpravidla financovali z více zdrojů, většinou se jednalo o kombinaci vlastních zdrojů, zvýhodněného úvěru programu Zateplování, dotace/komerční úvěr.

Vzhledem ke všem pozitivním zkušenostem a fungujícímu programu Zateplování se Státní fond podpory investic jeví jako vhodný správce i pro 2. investiční cyklus FN IROP.

5.5 Navržení využití jiných forem podpory

Tento bod nebyl v souladu se Zadávací dokumentací v rámci Závěrečné zprávy rozpracován. Oblast by byla rozpracována, pokud by z výsledků pre-screeningu vyplynulo, že využití finančního nástroje pro 2. obrátku FN IROP není vhodné v žádném SC či dílčí oblasti podpory IROP.

5.6 Návrh investiční strategie

5.6.1 Popis výchozí situace

Cílem této kapitoly je shrnout základní atributy spojené s nastavením finančního nástroje navrhovaného do oblasti podpory projektů energetické účinnosti bytových domů, tedy jediné oblasti, kde v rámci IROP bylo potvrzeno selhání trhu a vhodnost přesunu dotačního schématu do alternativní formy financování. Dodavatel postavil úpravu/návrh finančního nástroje na již fungujícím FN programu Zateplování. Tento FN se jeví jako velmi dobře nastavený, což potvrzují zkušenosti všech zúčastněných stran (ŘO IROP, SFPI a žadatelé). Jiné formy FN nejsou pro danou oblast vhodné. **Dále Dodavatel uvádí stručný popis nástroje, který považuje za vyhovující pro nápravu tržních selhání ve sledované oblasti.**

Zapojení vhodného finančního nástroje umožní uspokojit vyšší počet projektů ve sledované oblasti díky multiplikačnímu efektu a skrze revolvingový efekt návratnosti poskytnutých prostředků. Výsledkem těchto opatření by mělo dojít k překonání významných bariér existujících ve věci dostupnosti finančních zdrojů pro možnost realizace kvalitních projektů v této oblasti. Současně je třeba podotknout, že přesun oblasti z dotačního financování do podpory skrze finanční nástroj vždy znamená

³⁵Přehled statistických dat o fungování FN IROP k 16. 6. 2023

³⁶ V tento okamžik (září 2023) nejsou známy všechny možnosti, které se mohou v budoucnosti naskytnout.

ztrátu části absorpčních kapacit, nicméně současná zkušenost s využitím FN IROP dokazuje, že zájem o tento produkt je vysoký a lze s ním počítat i do další obrátky, tedy že pokles absorpce nebude znamenat ohrožení vyčerpání dostupné alokace.

Dodavatel dále ověřil potenciál zájmu o využití navrhované formy podpory zvýhodněným úvěrem skrze rozhovory se správcem FN IROP (SFPI) a s úspěšnými a neúspěšnými žadateli FN IROP. Z rozhovorů jasně vyplývá, že o finanční nástroj této formy zájem přetrvává a absorpční kapacita je dostatečná.

Při realizaci pre-screeningového šetření vykazovala sledovaná oblast hodnoty atributů, které signalizovaly vysoký potenciál pro ověření vhodnosti zapojení podpory skrze využití finančních nástrojů – oslovení odborníci i Dodavatel se shodli v závěrech, že poptávka po zdrojích převyšuje nabídku finančních prostředků, projekty vykazují kladné roční cash flow, na oblast je připravena vhodná výše alokace pro zapojení finančních nástrojů apod. **Dodavatel doporučuje využít stejného finančního nástroje, tj. programu Zateplování (zvýhodněný úvěr), pro druhou obrátku FN IROP.**

5.6.2 Základní parametry finančního nástroje a schéma fungování – návrh konkrétního finančního nástroje

Návrh konkrétních parametrů nastavení finančního nástroje IROP pro druhou obrátku reflektuje dobrou praxi s FN v rámci programu Zateplování, současné podmínky České republiky a sledovaného sektoru rezidenčního bydlení bytových domů. V případě významných změn ve vývoji ekonomiky a finančního sektoru ČR a EU, případně s ohledem na zaostávání očekávání, co se tempa čerpání a zájmu o nástroj (ze strany příjemců, ze strany spolufinancujících subjektů) týká, je nutné revidovat nastavení nástroje a případně parametry upravit.

Tabulka 7 Návrh podoby nástroje ve formě zvýhodněného úvěru

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru ³⁷	
Zaměření oblasti podpory	Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení způsobilými příjemci mohou být dle programového dokumentu IROP vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty. Nástroj je navržen k využití na všechny oblasti podpory specifického cíle 2.5 IROP. Povinným ukazatelem výsledků realizace projektů je Snížení spotřeby energie příslušného bytového domu nejméně o 20 %. V rámci aktualizace Nařízení Komise (EU) 651/2014 ze dne 23. června 2023, tj. GBER, dochází k úpravám podporovaných aktivit, více viz kapitola 5.7.1.
Forma podpory	Zvýhodněný úvěr se sníženou úrokovou sazbou, poskytující zdroje IROP až do výše limitu povolené intenzity podpory způsobilých výdajů investičního projektu. Dle článku 39(5) GBER se výše podpory odvíjí od podmínky: „podpora na zvýšení energetické účinnosti musí aktivovat dodatečné investice od nezávislých soukromých investorů, jejichž výše musí dosahovat alespoň 30 % z celkových finančních prostředků poskytnutých na projekt ke zvýšení energetické účinnosti.“
Veřejná podpora	Dle provedené analýzy podkladů od Zadavatele a navazujících rozhovorů byl potvrzen záměr využití čl. 39 GBER a de minimis, kdy: c. V režimu GBER – podpora dle čl. 39 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem;

³⁷ Finální parametry výzvy jsou na rozhodnutí ŘO IROP a správce FN.

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru³⁷

Výše podpory	d. V režimu de minimis – podpora podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské komise na podporu de minimis. Nutno dodat, že došlo/dojde k aktualizaci podmínek veřejné podpory, které je nutné v rámci 2. obrátky reflektovat, více viz kapitola 5.7.1. Je zásadní zmínit, že omezení maximální výše intenzity podpory je platné pro reálně poskytnutou výhodu veřejnou intervencí, která je v případě de minimis vyjádřena jako hrubý grantový ekvivalent. Výpočet HGE je determinován rozdílem mezi tržní úrokovou sazbou a sazbou zvýhodněného úvěru ve vazbě na objem investice. Pokud by ŘO přes doporučení Dodavatele plánoval poskytování podpory pouze za uplatnění režimu de minimis, je navrhovaná konstrukce v souladu s pravidly pro off-the-shelf nástroj Renovation Loan. Do finančního nástroje se ale nebudou moci zapojit příjemci s již vyčerpaným limitem de minimis a příjemci s požadovanou investicí větší, než je tento limit. S ohledem na kladnou zkušenost s fungováním programu Zateplování považuje Dodavatel za žádoucí ponechat stejnou výši podpory FN s tím, že systém je dostatečně motivační a současně je generován alespoň minimální pákový efekt. Tzn.: a. v režimu GBER – maximální výše úvěru je stanovena tak, aby zbývající náklady uvedené v položkovém rozpočtu nepokryté úvěrem tvořily alespoň 30 % poskytnutého úvěru; b. v režimu de minimis – maximální výše úvěru je stanovena tak, aby úvěrem bylo pokryto maximálně 90 % nákladů na energetickou modernizaci.
Výše úrokové sazby	Co se týče výše požadované úrokové míry s ohledem na stávající tržní situaci a dosavadní zkušenosti s fungováním programu Zateplování navrhuje Dodavatel poskytovat zdroje s úrokem 1,0-3,0 % p.a. Úroková sazba vychází z dobré praxe programu Nájemní bydlení, dalšího programu z portfolia SFPI, kdy procentuální sazba úroku je ve výši základní sazby EU³⁸ pro ČR snižené až o 3 procentní body a zároveň je v rozmezí 1,0-3,0 % p.a. Úroková sazba je ve zmíněném programu fixní po celou dobu splácení úvěru. Dodavatel navrhuje využití stejných úrokových sazeb všech programů správce (i z důvodu přehlednosti pro žadatele/příjemce produktů poskytovaných SFPI).
Parametry podpory	Splácení úvěru je zabezpečeno generovanými energetickými úsporami projektu. Poskytovaný zvýhodněný úvěr má následující parametry: • Krytí způsobilých výdajů až do stanovené výše intenzity podpory způsobilé části investice, zbylou část financování si sjednává příjemce sám, nezávisle na IROP; • Délka splatnosti úvěru 10-15 let, do maximální výše 20 let;³⁹ • Odklad splátek není potřebný;

³⁸ Základní sazba EU pro ČR je od 1. 1. 2023: 7,43 %.

³⁹ Délka splatnosti je na rozhodnutí ŘO IROP, pro nástroj samotný je výhodnější kratší doba splatnosti, aby se mohlo dále s financemi pracovat.

Návrh podoby finančního nástroje ve formě zvýhodněného úvěru³⁷

	• Splácení bude probíhat lineárním způsobem; • Účelový úvěr lze použít jen na krytí způsobilých výdajů; • Minimální hodnota úvěru je 500 tis. Kč na jeden projekt; • Úroková sazba je po celou dobu trvání Smlouvy o Zvýhodněném úvěru neměnná ve výši 1,0-3,0 % p.a.
Implementační struktura a procesní postup	Implementační struktura může být zachována. Tzn. ŘO IROP vydá souhlas k využití zdrojů pro 2. obrátku správcem, tj. SFPI. Správce poskytuje zvýhodněné úvěry konečným příjemcům. Implementační model vychází z původního ustanovení čl. 38 Obecného nařízení.
Koneční příjemci	Dle vymezení v programovém dokumentu IROP, je uvažováno následující: • konečnými příjemci jsou vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek – budovy se čtyřmi a více byty; • podpora nebude poskytována na území hl. m. Prahy.
Očekávaná alokace FN IROP	413,1 milionu Kč (z evropských zdrojů, bez prostředků národního spolufinancování). Dodavatel navrhuje vyčerpat celý objem alokace na poskytování zvýhodněných úvěrů. V případě zvýšené poptávky Dodavatel navrhuje zafinancování z vlastních zdrojů správce nebo formou doplnění financování jinými subjekty.
Tempo čerpání	Dodavatel navrhuje průběžnou výzvu k předkládání projektů. Zdroje vložené zpět do finančního nástroje se mohou bez zbytečného odkladu průběžně znovu použít v rámci téhož finančního nástroje (revolving ve stejném finančním nástroji). Lze realizovat způsobem, že okno pro podávání žádostí o úvěr se otevře vždy jednou za kvartál/půlrok a k dispozici bude jasně stanovená suma (alokace) odpovídající navráceným splátkám v daném období. Po vyčerpání zdrojů pro dané okno, se příjem žádostí zastaví.

Níže v tabulce 8 Dodavatel sumarizuje klíčové závěry k navržené variantě, které by měl ŘO před vydáním rozhodnutí zvážit.

Tabulka 8 Shrnutí výhod a nevýhod nastavení úvěrového finančního nástroje

Výhody	Nevýhody
• Přímá zkušenost v současném období s programem Zateplování, možné využití dobře fungujících existujících nastavení procesů • Díky návaznosti nebude potřeba větší přípravy 2. obrátky FN IROP • Zachování zvýhodnění = dosažení nižší úrokové míry pro konečného příjemce • Kontinuita a potenciál pro vylepšení služeb správce (plně elektronické podání) • Možnost podpoření i více rizikových projektů skrze nastavení vlastního „liberálnějšího“ ratingu a požadavků na ručení	• Aktuální nastavení nevyvolává pákový efekt, nižší počet podpořených projektů přímo v programovém období, nižší dopad na snížení objemu investiční potřeby • Nižší motivační (aktivizační) potenciál pro příjemce – krytí způsobilých výdajů 70 %/90 %, nutnost zabezpečit nepokrytou část • Spoléhání pouze na jeden subjekt jako správce fondu – vyšší míra rizika ohrožení čerpání v případě, že dojde k problémům či neschopnosti správce FN plnit svoji roli

5.7 Posouzení slučitelnosti s pravidly o veřejné podpoře

Navrhovaná podoba FN, jak je uvedena v předcházejících kapitolách této zprávy, je v souladu s pravidly poskytování veřejné podpory. Pro další období Dodavatel nenavrhuje změny v režimech poskytování veřejné podpory nad rámec reflektování aktualizací Nařízení Komise (EU), viz níže v kapitole 5.7.1.

5.7.1 Veřejná podpora směrem ke konečnému příjemci

V rámci 1. obrátky FN IROP byla veřejná podpora poskytována ke konečnému příjemci:

- prostřednictvím režimu **blokové výjimky** (GBER) podpora dle čl. 39 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem,
- a v režimu **de minimis** podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské komise na podporu *de minimis*.

K 1. 7. 2023 došlo k aktualizaci Nařízení Komise (EU) 651/2014 ze dne 23. června 2023, tj. GBER⁴⁰. Poskytovatel má povinnost do 6 měsíců upravit podmínky FN IROP v souladu s aktuálním změnám Nařízení. V rámci zmíněného článku 39 došlo k několika změnám, např. rozšíření odstavce 2 o odstavec 2a a písmena a-f; změny v odstavcích 3, 5, 7, 8 a 10; zcela nové odstavce 11-14.

Přidáním odstavce 2a došlo k vyjmenování opatření, která nimiž lze kombinovat podporu poskytnutou na zvýšení energetické účinnosti budovy, tj.

- a) instalace integrovaného zařízení na místě, které vyrábí elektřinu, vytápění nebo chlazení z obnovitelných zdrojů energie, mimo jiné včetně fotovoltaických panelů a tepelných čerpadel;
- b) instalace zařízení pro ukládání energie vyrobené v zařízeních na výrobu energie z obnovitelných zdrojů na místě. Zařízení pro ukládání musí ročně přijmout alespoň 75 % své energie z přímo připojeného zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- c) investice do připojení k soustavě energeticky účinného dálkového vytápění a/nebo chlazení a souvisejícího vybavení;
- d) výstavba a instalace infrastruktury dobíjecích stanic pro uživatele budovy a související infrastruktury, jako je například potrubí, pokud je parkoviště umístěno buď uvnitř budovy, nebo s budovou fyzicky sousedí;
- e) instalace zařízení pro digitalizaci budovy, zejména za účelem zvýšení její připravenosti pro chytrá řešení. Způsobilé investice mohou zahrnovat zásahy omezené na pasivní domovní rozvody nebo strukturovanou kabeláž pro datové sítě a doplňkovou část širokopásmové infrastruktury na pozemku, na němž se budova nachází, nikoli však rozvody nebo kabeláž pro datové sítě mimo pozemek;
- f) investice do zelených střech a do zařízení pro zadržování a využívání dešťové vody.

Vyjmenované aktivity je možné podporovat v rámci 2. obrátky FN IROP, tzn. úprava podporovaných aktivit v rámci Dohody o Financování v případě, že se ŘO pro jejich podporu rozhodne.

Dále došlo k doplnění odstavce 10 – „Podporu podle tohoto článku nelze poskytnout na investice, jejichž realizací má být dosaženo splnění norem Unie, které již byly schváleny a nabyly účinnosti“

⁴⁰ Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, ve znění nařízení Komise (EU) 2023/1315 ze dne 23. června 2023, o změně nařízení (EU) č. 651/2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, a nařízení (EU) 2022/2473, kterým se určité kategorie podpory pro podniky působící v oblasti produkce, zpracování a uvádění produktů rybolovu a akvakultury na trh prohlašují za slučitelné s vnitřním trhem podle článků 107 a 108 Smlouvy.

a v rámci odstavce 11 „podporu podle tohoto článku lze poskytnout na investice, jejichž realizaci má být dosaženo splnění norem Unie, které již byly schváleny, ale dosud nenabýly účinnosti.“ Tyto zmíněné přidané odstavce je nutné reflektovat v rámci 2. obrátky FN IROP, a to posouzením individuálních projektů ze strany správce. Dle odstavce 12 lze „podporu poskytnout rovněž na zvýšení energetické účinnosti tepelných nebo chladicích zařízení uvnitř budovy,“ tyto aktivity je možné přidat v rámci 2. obrátky FN IROP.

Důležité je také zmínit, že podle odstavce 7 „musí podpora na zvýšení energetické účinnosti aktivovat dodatečné investice od nezávislých soukromých investorů ve smyslu čl. 2 bodu 72, jejichž výše musí dosahovat **alespoň 30 % z celkových finančních prostředků** poskytnutých na projekt ke zvýšení energetické účinnosti.“ Nicméně tato míra byla již součástí FN IROP v rámci 1. obrátky⁴¹ a není nutné ji tudíž upravovat. K 1. 1. 2024 dojde k aktualizaci stávajících pravidel *de minimis*⁴², které bude nutné dále reflektovat do 2. obrátky FN IROP. Změnou je např:

- Článek 3 (2) – „Celková výše podpory *de minimis*, kterou členský stát poskytne jednomu podniku, nesmí za libovolná tři po sobě jdoucí jednoletá účetní období překročit **275 000 EUR**.“

5.7.2 Pravidla vyplácení odměny správci FN

V době realizace Projektu je stále v platnosti Evropská legislativa zmiňovaná v textu níže. Dodavatel proto ponechal při posouzení i aktuálně platný rámec a možnost jeho využití. Pro druhou obrátku zdrojů z finančního nástroje, ale nejsou ze strany Evropské komise stanoveny stejně striktní podmínky a ŘO (nebo jiný odpovědný subjekt) má při nastavování odměny správci FN větší volnost. Na základě analýzy Dodavatele je ponechání aktuálního nastavení odměny správci jednou z relevantních a používaných možností, přičemž text níže rozpracovává jednotlivé možnosti podrobněji.

Možnost č. 1 – zachování současných podmínek

Při výpočtu odměny („poplatků za správu“) správci fondu představují náklady týkající se správy nebo úhrady poplatků za správu finančního nástroje způsobilé výdaje (čl. 42 odst. 1 písm. d) obecného nařízení). Náklady a poplatky za správu mohou být účtovány subjekty provádějícími finanční nástroje, tj. i finančními zprostředkovateli v případě navržených finančních nástrojů (čl. 42 odst. 5 obecného nařízení).

Náklady a poplatky nesmějí překročit prahové hodnoty stanovené v čl. 13 Nařízení Komise v přenesené pravomoci č. 480/2014:

- Prahové hodnoty pro základní odměnu a výkonnostní odměnu pro všechny tři navržené finanční nástroje stanovuje čl. 13 odst. 2 Nařízení Komise v přenesené pravomoci č. 480/2014
- Prahové hodnoty pro souhrnnou částku nákladů a poplatků spojených s řízením v průběhu období způsobilosti stanovuje čl. 13 odst. 3 a 4 Nařízení Komise v přenesené pravomoci č. 480/2014. Relevantní prahové hodnoty jsou následující:
 - a) u finančního nástroje poskytujícího kapitál 20 % celkové výše příspěvků z programu vyplacených do finančního nástroje;
 - b) u finančního nástroje poskytujícího půjčky 8 % celkové výše příspěvků z programu vyplacených do finančního nástroje;
 - c) u finančního nástroje poskytujícího granty, subvence úrokových sazeb nebo subvence poplatků za záruky podle čl. 37 odst. 7 nařízení (EU) č. 1303/2013 6 % celkové výše příspěvků z programu vyplacených do finančního nástroje.

⁴¹ Dohoda o financování, bod 5.2, str. 57

⁴² Úřední věstník Evropské unie, 2022, ročník 65: Sdělení Komise — Schválení obsahu předlohy nařízení Komise o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*, 2022, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2022:435:FULL&from=EN>

- Pokud stejný subjekt provádí fond fondů a finanční nástroj, částky způsobilých nákladů a poplatků spojených s řízením ani hraniční hodnoty nelze kumulovat v případě stejných příspěvků z programu nebo stejných reinvestovaných zdrojů připadajících na příspěvky z programu.

Správní náklady a poplatky musí vycházet z metodiky výpočtu založené na výkonnosti dle čl. 12 Nařízení Komise v přenesené pravomoci č. 480/2014:

- Výkonnostní kritéria jsou následující:
 - a. výplata příspěvků poskytnutých z programu ESI fondů;
 - b. prostředky získané zpět z investic nebo z uvolněných prostředků vyčleněných na smlouvy o zárukách;
 - c. kvalita opatření doprovázejících investici před investičním rozhodnutím maximalizovat její dopad a po něm,
 - d. přínos finančního nástroje k cílům a výstupům programu.
- Řídicí orgán informuje monitorovací výbor ohledně výkonnostně založeného výpočtu vynaložených nákladů nebo poplatků spojených s řízením a správou finančního nástroje. Monitorovací výbor dostává každoročně zprávy o nákladech a poplatcích spojených s řízením skutečně zaplacených v předchozím kalendářním roce.
- Prahové hodnoty lze překročit, účtuje-li je subjekt provádějící finanční nástroj v souladu s platnými pravidly ve výběrovém řízení, během kterého se prokázala potřeba vyšších nákladů a poplatků spojených s řízením.

Správní náklady a poplatky mohou zahrnovat poplatky za zprostředkování. Pokud jsou poplatky za zprostředkování nebo jakákoli jejich část účtovány konečným příjemcům, nesmí být vykázány jako způsobilé výdaje. Správní náklady a poplatky, včetně nákladů a poplatků vzniklých při přípravných pracích v souvislosti s dotčeným finančním nástrojem před podpisem příslušné dohody o financování, jsou způsobilými výdaji ode dne podpisu této dohody.

Základní odměna se dle Dohody o Financování, čl. 18.2 vypočítá jako „0,50 % p.a. z kumulativní hodnoty Prostředků, které byly Poskytovatelem svěřeny Správci do FN IROP, a to vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. Hodnota Základní odměny se vypočítá poměrným dílem od data svěřeni Prostředků do FN IROP až do Data ukončení způsobilosti, zpětné úhrady Poskytovateli či do data uzavření FÚ IROP podle toho, co nastane dříve.“

Hodnota výkonnosti odměny je dle DoF čl. 18.3 stanovena následovně:

- a. „Část A1 – 0,70 % p.a. z denních zůstatků jistiny Zvýhodněných úvěrů do splatnosti k ultimu čtvrtletí, tj. poměrným dílem ode dne platby Konečnému příjemci,
- b. Část B1 – 0,10 % p.a. z hodnoty přijatých splátek jistiny Zvýhodněných úvěrů v daném čtvrtletí, poměrným dílem ode dne přijetí platby Konečného příjemce na příslušný účet FN IROP,
- c. Část C1 snižuje odměnu správce o neoprávněně vyplacenou Výkonnostní odměnu, uhrazenou za Správu Nezpůsobilého Zvýhodněného úvěru. Neoprávněně vyplacená výkonnostní odměna se vypočte jako součet tří položek vynásobených -1:
 - i) Uhrazené části A1 Výkonnostní odměny za Správu Nezpůsobilých Zvýhodněných úvěrů
 - ii) Uhrazené části B1 Výkonnostní odměny za Správu Nezpůsobilých Zvýhodněných úvěrů
 - iii) Uhrazené části D1 Výkonnostní odměny za Správu Nezpůsobilých Zvýhodněných úvěrů
- d. Část D1 – 0,20 % p.a. z kumulativní počáteční hodnoty jistiny Zvýhodněných úvěrů (tj. hodnoty stanovené ve Smlouvě o zvýhodněném úvěru) snižené o nedočerpání (ke snížení dochází zpětně po v období, ve kterém nedočerpání nastalo), k ultimu čtvrtletí, poměrným dílem ode dne platby Konečnému příjemci, vynásobená koeficientem KKC, vyjadřujícím stupeň naplnění

kvalitativního cíle, (tzn., že hodnotu jistiny dle smlouvy vynásobenou koeficientem KKC je možné započítat do výpočtu odměny D1 ode dne prvního čerpání Zvýhodněného úvěru).“

Možnost č. 2 – odměna správci na základě reálně vynaložených nákladů

Základem pro výpočet odměny správci je sledování a vyhodnocování reálných nákladů vynaložených v přímé souvislosti se správou FN. Správce v předepsané časové lhůtě (např. kvartál, rok) zašle ŘO přehled vynaložených nákladů v definovaných kategoriích.

Mezi základní sledované kategorie je možné začlenit následující:

- Osobní/mzdové náklady zaměstnanců podílejících se přímo na správě FN a komunikaci se žadateli;
- Související režijní náklady na energie, pronájmy budov, výpočtovou techniku, softwarové licence apod.
- Náklady související s komunikací a propagací nástroje;
- Další náklady související přímo se správou FN neuvedené výše nebo nákladů nepřímo souvisejících (např. zpracování mezd zaměstnanců zapojených do správy FN).

ŘO může rozhodnout o maximální výši odměny (ve formě procenta nebo pevné částky) nad kterou už pak odměnu vyplácet nebude. Výše uvedené nastavení bude i motivovat správce k efektivnímu výkonu činností souvisejících se správou FN. Zároveň bude představovat spravedlivé pokrytí nákladů (správce nebude „doplácet“) na výkon své role.

Možnost č. 3 – paušální platba za výkon role správce

Základem třetí možnosti je pravidelná paušální platba za výkon role správce. Tato platba (stanovená jako pevná suma za daný časový úsek (kvartál, rok) bude správci vyplacena bez ohledu na jeho reálné náklady. Oproti předchozí možnosti je ale nevýhodnější v tom, že v případě jejího špatného nastavení na začátku může dojít k situaci, že správce bude:

- „přeplácen“ – tedy reálné náklady budou nižší než odměna a budou zbytečně čerpat alokaci určenou na projekty;
- „bude doplácet“ na správu FN, tedy paušální platba mu nepokryje náklady spojené se správou FN.

Dodavatel považuje variantu č. 2 za nejpresnější a odpovědnou pro obě strany – jak ŘO, tak správce – aktuálně SFPI.

5.7.3 Výpočet Hrubého grantového ekvivalentu

Hrubý grantový ekvivalent podpory představuje součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by příjemce zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní referenční sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku a úrokem, který mu je skutečně účtován.

Pro každou podporu poskytnutou prostřednictvím úvěrového finančního nástroje je nutné vypočítat hrubý grantový ekvivalent, který specifikuje, jaká výše veřejné podpory byla skrze daný nástroj konečnému příjemci poskytnuta.

Aktuální FN IROP je poskytován jako bezúročný. Výpočet HGE tak představuje prostý rozdíl mezi nulovou sazbou a sazbou EU (aktuálně 7,43 %). SFPI realizuje výpočet pouze na začátku – v době uzavření úvěrové smlouvy. Stejně podmínky jsou pak fixovány po celou dobu splácení úvěru.

Vzhledem k tomu, že pro další obrátku FN IROP je navrhována pohyblivá úroková sazba, kdy procentuální sazba je ve výši základní sazby EU pro ČR snižené až o 3procentní body a zároveň je v rozmezí 1,0-3,0 % p.a., bude nutné náležitě upravit i způsob výpočtu HGE. Nebude počítán jako rozdíl

mezi nulovou sazbou a sazbou EU, avšak dle aktuálních podmínek závisajících na výše definovaném rozmezí.

Podpora *de minimis* se považuje za poskytnutou ke dni, kdy právní akt zakládající její poskytnutí nabude právní moci či účinnosti. Výše uvedený text se vztahuje pouze k poskytnutí veřejné podpory dle příslušných článků GBER, zde hypoteticky (při rozhodnutí o fixaci) může popisovaná situace nastat.

6 Doporučení

S ohledem na doporučení pokračovat v poskytování prostředků 2. obrátky FN IROP totožnou formou zvýhodněného úvěru v programu Zateplování je nutné využít nashromážděných zkušeností s jeho dosavadní realizací a upravit určité aspekty pro efektivnější rozvoj podporované oblasti. Proto Dodavatel doporučuje následující.

Dokončení elektronické formy komunikace

Dotázaní žadatelé spolupráci a komunikaci se SFPI vyzdvihovali jako vstřícnou a proklientskou, nicméně je vhodné pokračovat v další **elektronizaci komunikace** mezi správcem a konečnými příjemci za využití klientského portálu SFPI.

Změna atributů FN IROP

Vzhledem k významným změnám tržních podmínek je nutné uvažovat o změnách nastavení jednotlivých atributů FN IROP. Jedním z nich je úroková sazba, která byla při první obrátce nulová, nicméně s přihlédnutím k současným úrokovým sazbám komerčních úvěrů je možné uvažovat o **snížené úrokové sazbě**. Dodavatel navrhuje poskytovat zdroje s úrokovou sazbou v rozmezí 1,0-3,0 % p.a. Úroková sazba vychází z dobré praxe SFPI v rámci realizace programu Nájemní bydlení, kdy procentuální sazba je ve výši základní sazby EU⁴³ pro ČR snížená až o 3 procentní body a zároveň je v rozmezí 1,0-3,0 % p.a.

Aktuálně je úroková sazba fixní po celou dobu splacení úvěru, do budoucna je možné zvážit fixaci na kratší dobu.

Lze také uvažovat **zkrácení doby splatnosti na 10-15 let** (při první obrátce FN IROP byla nastavena doba splatnosti až na 20 let), resp. motivovat žadatele k rychlejšímu splacení zejména cíleným informováním o neúčtování poplatků za mimořádné splátky apod.

Přilákání dalšího financování

Z důvodu identifikovaného přesahu poptávky po financování projektů v objemu až 1 mld. Kč navrhuje Dodavatel zvážit i možnost **využití dalších zdrojů financování FN**. Jedním z nich může být oslovení **krajů** nebo větších samospráv/měst s cílem přilákání dalších investičních zdrojů.

Další možnosti mohou být případně **vlastní zdroje** správce FN IROP.

Sledování reálných nákladů na správu FN

Vzhledem k tomu, že pro další obrátku FN IROP (a celkově pro období po době možnosti výplaty odměny správci dle původních limitů dle čl. 12 Nařízení Komise v přenesené pravomoci č. 480/2014) bude nutné vyjednat mezi MMR a SFPI způsob a výši úhrady za plnění role správce FN IROP, navrhuje, aby SFPI buď vyčíslil náklady za uplynulé období (doporučujeme rok 2022) nebo začal pilotně sledovat náklady (např. od 1.1.2023) náklady vynaložené v přímé souvislosti se správou FN IROP.

Mezi základní sledované kategorie navrhuje začlenit následující:

- Osobní/mzdové náklady zaměstnanců podílejících se přímo na správě FN a komunikaci s žadateli;

⁴³ Základní sazba EU pro ČR je od 1. 1. 2023: 7,43 %.

- Související režijní náklady na energie, pronájmy budov, výpočtovou techniku, softwarové licence apod.
- Náklady související s komunikací a propagací nástroje;
- Další náklady související přímo se správou FN neuvedené výše nebo nákladů nepřímo souvisejících (např. zpracování mezd zaměstnanců zapojených do správy FN).

Přehled SFPI o vlastních nákladech souvisejících se správou by tak měl sloužit k vyjednání férové a na základě reálných výdajů založené odměně. Na základě tohoto přehledu pak bude v případě možnosti č. 2 (popsáno v kapitole 5.7.2) vyplácena odměna správci založená na konkrétních a doložitelných datech či v případě uplatnění možnosti č. 3 může provedený výpočet skutečných nákladů nebo pilotní výkaznictví nákladů sloužit ke stanovení výše paušálních plateb za správu FN.

7 Přílohy

7.1 Seznam použitých zdrojů a dokumentů

Sekundární informační zdroje a data
Aktuální verze znění programového dokumentu IROP z 2. 12. 2022
APES, https://www.apes.cz/energeticke-sluzby.php
Auditní zpráva – IROP/2021/O/031
Česká národní banka – ARAD systém časových řad, 2023, https://www.cnb.cz/arad/#/cs/home
Česká národní banka – Šetření úvěrových podmínek bank, 2023, https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/.galleries/uverove_setreni/2023_q2_BLS.pdf
Česká národní banka – Důvody aktuálně zvýšeného sklonu domácností k úsporám, 2023, https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Duvody-aktualne-zvyseneho-sklonu-domacnosti-k-usporam/
Česká spořitelna – Zateplení domu sníží náklady na vytápění, 2022, Zateplení domu sníží náklady na vytápění Česká spořitelna (csas.cz)
Český statistický úřad – Index stavební produkce, 2023, https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-cervenec-2023
Data a informace o využití FN v rámci IROP – přehled statistických dat o fungování FN IROP k 16. 6. 2023
Dohoda o financování a její dodatky
FI Compass – Ex-ante assessment methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period – General methodology covering all thematic objectives, 2014, Ex-ante assessment methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period - General methodology covering all thematic objectives - Volume I (fi-compass.eu)
FI Compass – Ex-ante assessment methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period – Supporting the shift towards low-carbon economy (Thematic objective 4), 2014, https://www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/manual_vol-IV_ex-ante-assessment-support-low-carbon-economy.pdf
FI Compass – The potential for investment in energy efficiency through Financial instruments in the European Union, Czechia in-depth analysis, 2020, https://www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/The%20potential%20for%20investment%20in%20energy%20efficiency%20through%20financial%20instruments%20in%20the%20European%20Union%20-%20Czechia%20in-depth%20analysis.pdf
Guidelines on State aid for environmental protection and energy 2014-2020 (2014/C 200/01)
Hypindex – Modrá pyramida: Češi chtějí investovat do úspor energií i letos, 2023, Modrá pyramida: Češi chtějí investovat do úspor energií i letos - Hypindex.cz

Sekundární informační zdroje a data

Metodické doporučení pro implementaci finančních nástrojů v programovém období 2014-2020

Ministerstvo průmyslu a obchodu – Dlouhodobá strategie renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých, 2020.

NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, tj. obecné nařízení o blokových výjimkách (GBER)

NAŘÍZENÍ KOMISE č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis

NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRÁVOMOCI (EU) č. 480/2014 ze dne 3. března 2014, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudružnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu a o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudružnosti a Evropském námořním a rybářském fondu

NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) č. 1303/2013 ze dne 17. prosince 2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudružnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu, o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudružnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 1083/2006

Nařízení vlády č. 16/2020 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů

Newsgate – Banky poskytly v roce 2022 úvěry na bydlení ve výši 217 miliard korun. Trh s bydlením se stabilizuje, 2023, <https://newsgate.cz/finance/banky-poskytly-v-roce-2022-uvery-na-bydleni-ve-vysi-217-miliard-korun-trh-s-bydlenim-se-stabilizuje/>

Predikce finanční alokace FN IROP pro 2. investiční cyklus

Programový list programu Zateplování

Prováděcí nařízení Komise (EU) č. 1157/2016

Prováděcí nařízení Komise (EU) č. 964/2014

Předběžné hodnocení využití finančních nástrojů v Operačním programu Zaměstnanost plus 2021–2027 – Závěrečná zpráva

Předběžné posouzení využití finančního nástroje v IROP a Posouzení oblastí vhodných pro návratnou formu podpory v období 2020+ - Závěrečná zpráva

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2023/1791 ze dne 13. září 2023 o energetické účinnosti a o změně nařízení (EU) 2023/955 (přepracované znění), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791>

Sekundární informační zdroje a data

Státní fond podpory investic – Zpráva o hospodaření SFŽP za rok 2022, 2023,
<https://www.sfzp.cz/wp-content/uploads/2023/06/Zprava-o-hospodareni-SFZP-CR-za-rok-2022.pdf>

Úřední věstník Evropské unie, 2022, ročník 65: Sdělení Komise — Schválení obsahu předlohy nařízení Komise o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, 2022, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2022:435:FULL&from=EN>

Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu, 2019

Vyhláška č. 465/2009 o údajích zaznamenávaných do centrálního registru podpor malého rozsahu.

Východiska aktualizace Státní energetické koncepce ČR a souvisejících strategických dokumentů (Politiky ochrany Klimatu a Vnitrostátního plánu ČR v oblasti energetiky a klimatu), 2023

Výpočet odměny správce k 31.3.2023 dle dodatku č. 6

Zákon č. 113/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Zákon č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje



Společnost Deloitte je předním globálním poskytovatelem služeb v oblasti auditu a assurance, podnikového poradenství, finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a souvisejících služeb. Naše síť členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích poskytuje služby čtyřem z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500[®]. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 264 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, navštivte www.deloitte.com.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 6 000 zaměstnanců ze 44 pracovišť v 18 zemích.

Tato publikace obsahuje pouze obecné informace a společnost Deloitte Touche Tohmatsu Limited ani žádná z jejích členských firem či jejich spřízněných podniků (souhrnně „síť společností Deloitte“) jejím prostřednictvím neposkytuje odborné rady a služby. Přijetí jakéhokoliv rozhodnutí či jednání, které může mít dopad na Vaše finance či podnik, byste měli konzultovat s kvalifikovaným odborným poradcem. Žádný subjekt v rámci sítě společností Deloitte nenese odpovědnost za ztráty vzniklé jakýmkoli osobám v důsledku použití této komunikace.

„Deloitte“ nebo „DTTL“ označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou, jejích členských firem a jejich spojených osob. Deloitte Touche Tohmatsu Limited ani žádná z jejích členských firem nenesou odpovědnost za konání či pochybení ostatních členských firem. Každá členská firma je samostatným a nezávislým právním subjektem, který působí pod názvem „Deloitte“, „Deloitte & Touche“, „Deloitte Touche Tohmatsu“ či jiným obdobným názvem. „Deloitte ve střední Evropě“, „DCE“, „firma“ nebo „my“ označuje jeden nebo více subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Společnost Deloitte Advisory s.r.o. je dceřinou společností Deloitte Central Europe Holdings Limited.

© 2023 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.