



**PROGRAM REPRODUKCE  
MAJETKU A INVESTICE  
DO ÚSPOR ENERGIE**

ENVIROS

## OBSAH

<b>1.</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>INVESTOVÁNÍ SOUKROMÝCH SUBJEKTŮ DO MAJETKU STÁTU – EPC A EC</b> .....	<b>4</b>
2.1	METODY FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU V OBLASTI ENERGETICKÉ ÚČINNOSTI .....	4
2.2	POSTUP REALIZACE PROJEKTU FIRMOU ENERGETICKÝCH SLUŽEB .....	4
2.3	TYPY PROJEKTŮ, VHODNÉ PRO FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU .....	6
2.4	VYMEZENÍ ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK STÁTU .....	8
2.5	DŮVODY PRO VYUŽITÍ SLUŽEB FIREM ENERGETICKÝCH SLUŽEB .....	9
<b>3.</b>	<b>ROZPOČTOVÉ DOPADY ÚČASTI SOUKROMÉHO KAPITÁLU</b> .....	<b>10</b>
3.1	ÚVOD .....	10
3.2	POUŽITÝ MODEL A JEHO PŘEDPOKLADY .....	10
3.3	FINANCOVÁNÍ Z VLASTNÍCH ZDROJŮ .....	11
3.4	FINANCOVÁNÍ FORMOU EPC .....	12
3.5	SROVNÁNÍ VARIANT FINANCOVÁNÍ .....	14
3.6	ANALÝZA BODU ZVRATU .....	15
3.7	ZÁVĚR .....	17
<b>4.</b>	<b>FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU A VYHLÁŠKA Č. 40/2001 SB.</b> .....	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU A ÚČETNÍ POSTUPY</b> .....	<b>19</b>
5.1	ZAÚČTOVÁNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ .....	20
5.2	DPH .....	20
5.3	VLASTNICTVÍ ZHODNOCENÉHO MAJETKU .....	20
<b>6.</b>	<b>PROGRAMY REPRODUKCE MAJETKU A ZÁKON Č. 406/2000 SB.</b> .....	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>PODPROGRAM PRO ENERGETICKÉ ZHODNOCENÍ MAJETKU /ENERGETICKY VĚDOMÉ REKONSTRUKCE</b> .....	<b>23</b>
7.1	VĚCNÉ VYMEZENÍ CÍLŮ, KTERÝCH MÁ BÝT REALIZACÍ PODPROGRAMU DOSAŽENO .....	23
7.2	TECHNICKO-EKONOMICKÉ ZDŮVODNĚNÍ CÍLŮ .....	23
7.3	PRÁVIDLA PRO VÝBĚR ÚČASTNÍKŮ A KRITÉRIA PRO HODNOCENÍ AKCÍ PODPROGRAMU .....	24
7.3.1	<i>Pasportizace objektů</i> .....	25
7.3.2	<i>Systémy evidence a vyhodnocování spotřeby energie</i> .....	27
7.3.3	<i>Stabilita provozování</i> .....	30
7.4	REGISTRACE AKCE V ISPROFIN .....	30
7.4.1	<i>Stavební akce</i> .....	30
7.4.2	<i>Nestavební akce</i> .....	31
7.4.3	<i>Speciální akce - ICT</i> .....	31
7.4.4	<i>Speciální akce – EPC</i> .....	32
7.5	VYHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI ZDROJŮ VYNALOŽENÝCH NA PŘÍPRAVU A REALIZACI PODPROGRAMU .....	32
<b>8.</b>	<b>REALIZACE PODPROGRAMU</b> .....	<b>33</b>
8.1	POSTUPOVÝ DIAGRAM .....	33
8.2	PŘÍPRAVA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU .....	33
8.3	VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA DODAVATELE (SLUŽBY EPC /EC) .....	36
8.3.1	<i>Zadávací dokumentace</i> .....	36
8.3.2	<i>Hodnocení nabídek</i> .....	37
8.3.3	<i>Výběrová kritéria</i> .....	38
8.3.4	<i>Specifika veřejné soutěže</i> .....	39
8.4	REGISTRACE AKCE .....	40
8.5	ROZHODNUTÍ O ÚČASTI STÁTNÍHO ROZPOČTU .....	40
8.6	SMLOUVA O ENERGETICKÝCH SLUŽBÁCH .....	41
8.7	KONTROLNÍ POSTUPY VE VZTAHU K ORGANIZAČNÍM SLOŽKÁM STÁTU .....	43
<b>9.</b>	<b>DOPORUČENÍ PRO NÁVAZNÉ KROKY</b> .....	<b>45</b>
<b>10.</b>	<b>LITERATURA</b> .....	<b>46</b>

## 1. ÚVOD

### Zdůvodnění produktu

Při diskusích se zástupci vybraných organizačních složek státu, analytickými pracemi, v průběhu přípravy Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů, v energetických auditech atd. byla ověřena naléhavá potřeba investic do zlepšení současného stavu objektů a zařízení, které jsou spravovány organizačními složkami státu, (dříve rozpočtové organizace). Současně existuje stále výraznější nedostatek investičních prostředků ve státním rozpočtu pro technické zhodnocení majetku státu.

Projekty energetických úspor, které by přinesly potřebné technické zhodnocení budov a zařízení a odstranění nadbytečných ztrát, podléhají v organizačních složkách státu stejným podmínkám, jako jiné investiční akce a jsou předepsány legislativou v relevantních oblastech.

Publikace předkládá analýzu jednotlivých kroků přípravy a realizace projektů energetických úspor se zaměřením na projekty realizované metodou/službou Energy Performance Contracting (EPC) a Energy Contracting (EC), nazývané v EU jako financování třetí stranou. Společnosti, které tento typ služeb nabízejí, se nazývají často firmami energetických služeb. Obě uvedené metody umožňují soukromé investování do majetku státu s následným postupným splácením technického zhodnocení předmětného díla. To však není považováno za jediný či hlavní přínos tohoto typu investování pro objednatel – přínosem je zejména kvalita celkové investice a dodržení jejích parametrů, odstranění vznikajících rizik a smluvní garance dosažení očekávaných přínosů investice, poskytovaná dodavatelskou společností.

V rámci projektu SAVE a jako doplnění produktu ČEA, vytvořeném v roce 2001, byl popsán doporučený postup při financování investic do majetku státu třetí stranou, tedy včetně financování projektů energetických úspor třetí stranou, neboli projektů, splácených z úspor nákladů na energii ve spotřebě energie (EPC), nebo v ceně dodávaného tepla (EC).

Příprava projektů EPC a EC naráží na řadu překážek jak ve veřejném, tak v státním sektoru. Tyto překážky jsou vyvolány relativně novými požadavky na tzv. „programové financování“ při využívání zdrojů státního rozpočtu, nedůvěrou k tomuto typu služby, odlišným a administrativně složitějším postupem při vypisování výběrového řízení a ve způsobu výběru dodavatele, atd.

Z celé rozsáhlé problematiky se produkt zaměřil na využití programového financování při investování do úspor energie a na metodickou podporu při výběru objektů do příslušného podprogramu s tím, že vytvoření vhodného podprogramu v rámci programu reprodukce majetku příslušné organizační složky státu je nezbytným předpokladem pro možnost následné realizace projektů energetických úspor (nejen) metodou EPC a EC.

### Obsah produktu

- Využívání finančních zdrojů soukromých investorů do investic ke zvýšení energetické účinnosti ve spotřebě paliv a energie v objektech v majetku státu,
- postup při výběru objektů pro investice do úspor energie
- pasportizace objektů v návaznosti na koncepci v oblasti správy majetku
- tvorba dokumentace programu reprodukce majetku pro investice do úspor energie
- rozpočtové dopady účasti soukromého kapitálu při investování do energeticky úsporných opatření
- doporučený postup pro správu majetku ve vztahu k realizaci energetických auditů a energeticky úsporných opatření, včetně doporučeného postupu při výběru objektů pro investice třetích stran (EPC)
- postupový diagram a časový harmonogram jednotlivých kroků přípravy pilotního podprogramu reprodukce v oblasti investic do úspor energie
- příprava investičního záměru, registrace akce vč. akce EPC
- účetní postup při postupném splácení investice do majetku státu
- výběrové řízení a jeho specifika u energetických služeb

Produkt byl tvořen ve spolupráci s MF, MV, ČEA, SEI, HK ČR a dalšími subjekty, vč. realizačních firem. Autoři děkují za poskytnuté podklady, podněty, připomínky, rady a doporučení.

## 2. INVESTOVÁNÍ SOUKROMÝCH SUBJEKTŮ DO MAJETKU STÁTU – EPC A EC

### 2.1 Metody financování třetí stranou v oblasti energetické účinnosti

Termín TPF (Third Party Financing – financování třetí stranou) je používán pro široký okruh energetických služeb v zemích EU. V tomto materiálu se budeme zabývat dvěma z metod financování třetí stranou, jejichž názvy vycházejí z anglických originálů (Energy Performance Contracting – EPC nebo Energy Contracting a EC- Energy Contracting). Tyto dva druhy služby je zapotřebí rozlišovat, mohou však být poskytovány i společně.

Je možno je stručně charakterizovat následovně:

- Služby nazývané EPC (**Energy Performance Contracting**) zahrnují komplexní služby zejména v oblasti úspor energie na straně její spotřeby. Při tomto druhu služby je prvotním cílem firmy energetických služeb realizovat úsporná opatření na straně spotřeby energie a pokud je to výhodné, i opatření jako je rekonstrukce zdroje či rozvodů. Firma energetických služeb (zkráceně nazývána ESCO, ESCO nebo EPC) - zajišťuje realizaci a financování projektu za specifických podmínek. Specifickými podmínkami se míní to, že náklady na projekt a náklady poskytovatele služby (ESCO) jsou spláceny z úspor provozních nákladů (nákladů na energii a dalších provozních nákladů) příjemce, které byly realizací projektu dosaženy.

Hlavním cílem projektu EPC je dosáhnout dlouhodobě zvýšení účinnosti energetického systému (hospodářství) na straně příjemce EPC a tím dosáhnout snížení jeho provozních nákladů. Nabídka této služby obvykle provází nabídka zajištění potřebných financí pro realizaci příslušných opatření a vždy záruky dosažení předpokládané účinnosti instalovaného zařízení, dosažení provozních úspor a také dosažení spolehlivosti zařízení. Zajištění financování firmou ESCO nebo "třetí stranou" <sup>1</sup> zbavuje příjemce nutnosti investovat do projektu vlastní kapitál a vzhledem ke způsobu splácení investice po realizaci projektu (z dosažených úspor) splácení nezatěžuje jeho tok hotovosti.

*Firma ESCO poskytuje záruky dodržení projektovaných parametrů technických zařízení a dosažení projektovaných úspor a současně na sebe přebírá závazky, které zbavují příjemce ekonomických rizik, zejména rizika překročení plánovaných investičních výdajů a nedodržení očekávané míry úspor. Tím se liší EPC od běžného způsobu realizace projektu formou "dodávky na klíč".*

- **Energy Contracting** má v češtině ekvivalenty např. dlouhodobý pronájem energetického zdroje, energetický kontrakt, dlouhodobá smlouva o dodávkách energie apod.. Firma energetických služeb v tomto případě provozuje tepelný zdroj, garantuje dodávky minimálně sjednaného množství energie po dobu stanovenou kontraktem (např. 15 let) a není zainteresována na dosahování úspor energie na straně spotřeby. Někdy je i tato služba zahrnována pod Performance contracting, protože aby provozovatel dosáhl sjednané ceny energie (pokud možno nižší než je cena předcházející), musí výrobní zařízení provozovat efektivně.

### 2.2 Postup realizace projektu firmou energetických služeb

Realizace projektu v případě metody EPC zahrnuje v typickém případě následující rozsah služeb:

- identifikace a vyhodnocení projektu

---

<sup>1</sup> Soubor služeb, nazývaný EPC, je jednou z možných variant pojmu "financování třetí stranou (TPF)", který byl používán zejména v terminologii EU. TPF však kladlo důraz na financování a nevyjadřovalo dobře vlastní podstatu energetických služeb a tak bylo v USA, zemi svého původu, nahrazeno pojmem Energy Performance Contracting. Tento pojem zahrnoval zpočátku "splácení nákladů na projekt dohodnutým podílem z dosažených úspor nákladů na energii".

Tato fáze zahrnuje prozkoumání současných energetických procesů příjemce a jeho budoucích požadavků. Je provedena podrobná technická a ekonomická analýza energetického hospodářství včetně jeho technických částí, proveden návrh variant pro zvýšení jeho účinnosti. Dále je provedeno technicko ekonomické hodnocení variant a výběr optimální varianty. Vybraná varianta je rozpracována do podrobnosti studie proveditelnosti a doložena nabídkami základních zařízení. Pro vybranou variantu je provedeno technicko - ekonomické hodnocení.

- podrobný návrh a realizace projektu

ESCO zabezpečuje komplexní inženýrskou činnost - t.j.

- přípravu zakázky;
- návrh stavebních, technologických a technických zařízení a koncepce stavby;
- vypracování projektové dokumentace do všech fází realizace stavby;
- zadání realizace stavby dodavateli;
- spolupráci při provádění stavby;
- spolupráci po dokončení stavby.

- financování projektu – z vlastních zdrojů nebo úvěrem, který mu poskytne banka
- provoz a údržba zařízení - provozní služby ESCO mohou pokrývat všechny typy provozních služeb energetického hospodářství. Dlouhodobé odborné řízení nově vybudovaného energetického systému je rozhodující pro zajištění jeho špičkové účinnosti. Pravidelné inspekce zařízení pomáhají udržovat nejvyšší míru úspor a - což je v mnoha případech ještě významnější - spolehlivost a bezpečnost jeho provozu. V případě, že firma ESCO nezabezpečuje provoz zařízení (u jednodušších, menších projektů), ale pouze kontroluje a monitoruje zařízení, zajistí ESCO kvalifikovaný výcvik obsluhy zařízení.
- monitoring a plánování - stanovení plánů spolu s pečlivým monitorováním dosažených úspor (sledování a vyhodnocování účinnosti realizovaných opatření) umožňuje dosáhnout splnění projektovaných parametrů zařízení. Odchytky od optimálního provozu jsou zjištěny bezprostředně po jejich vzniku a v případě potřeby jsou provedena nápravná opatření. Zpravidla je zabezpečeno monitorování provozních stavů ve vhodných intervalech (v případě citlivého zařízení průběžně) se zabezpečením hlášení poruchových stavů.
- záruky výkonu zařízení - společnost ESCO přebírá odpovědnost za projektovaný výkon a funkci instalovaných zařízení a tím za dosažení příslušných úspor nákladů na energii a dalších provozních nákladů. Rizika nedosažení těchto úspor přebírá ESCO v rozsahu, který je schopna ručit. Rizika vznikající z vyšší moci jsou převážně sdílena příjemcem a ESCO a jsou příslušně pojištěna.

V případě dlouhodobého pronájmu zdroje (metoda EC) probíhá proces realizace projektu v obdobných krocích:

- Vyjádření záměru spolupráce (jemu předchází předběžná prohlídka energetického hospodářství a souvisejících provozů a dohoda o provedení odhadu technického a ekonomického potenciálu úspor)
- Předběžné průzkumy a smluvní ošetření odběru tepelné energie
- Podrobný návrh projektu a podnikatelský plán (v závislosti na velikosti zdroje a investice)
- Financování a realizace
- Provozování a umožňování investice

## 2.3 Typy projektů, vhodné pro financování třetí stranou

### Projekty EPC

Obecně lze konstatovat, že metodou EPC lze realizovat všechny projekty, které splňují následující kritéria: dostatečný potenciál úspor, postačující úspora nákladů.

Potenciál úspor u zadavatele je dostatečný, pokud pokryje:

- splátku pořizovacích nákladů (jistina + případný úrok)
- provozní náklady spojené s metodou EPC (garance, sledování a vyhodnocování úspor, údržba zařízení, provozní náklady vyvolané úsporným opatřením, rizika projektu)
- zisk firmy energetických služeb (ESCO)
- podíl zadavatele na úsporách, pokud je zadavatelem požadován.

Úspory nákladů znamenají rozdíl mezi provozními náklady před realizací projektu a po dokončení výstavby opatření, a to hlavně nákladů za:

- spotřebu energie v provozovnách zadavatele
- údržbu, provoz a opravy vynakládané zadavatelem
- mzdy pracovníků zadavatele
- poplatky, pokuty a penále

Potenciál úspor u zadavatele je klíčovým předpokladem, bez něhož nelze projekt metodou EPC úspěšně realizovat. Přesto byly některé projekty bez dostatečného potenciálu úspor metodou EPC realizovány. Toto bylo možné za podmínky, že byla část chybějícího potenciálu úspor "nahrazena" „dotací“ zadavatele. Zákazník se v takových případech smluvně zavázal, že bude po dobu stanovenou ve smlouvě tuto nezbytnou „dotaci“ (finanční spoluúčast) poskytovat a tím umožní celý projekt realizovat. Ve většině případů byla tato finanční spoluúčast hrazena z "ušetřených" budoucích investičních prostředků, které měl zadavatel vyhrazeny na částečnou rekonstrukci předmětných objektů. Spojením vlastních prostředků a prostředků firmy energetických služeb (ESCO) byl realizován komplexní projekt energetických úspor metodou EPC, tzn. se zárukou zadavateli za dosažení očekávaných úspor.

Posuzování dostatečnosti potenciálu úspor je závislé na mnoha faktorech, z nichž některé jsou exaktně definovatelné, jiné jsou ovlivněny subjektivním posuzováním ESCO a v případě použití cizích finančních zdrojů i posuzováním této tzv. třetí strany (obvykle bankovní instituce). Hlavními parametry, které lze poměrně exaktně určit při stanovování ekonomické návratnosti prostředků vložených do projektu EPC, a které jsou v plné míře stanovované ESCO, jsou:

- očekávaná úspora energie v technických jednotkách
- úspora všech ostatních provozních či investičních nákladů zadavatele
- provozní náklady ESCO po dobu splácení projektu

Další parametry projektu EPC, jejichž stanovení není plně závislé na schopnostech či vědomostech ESCO, jsou:

- vývoj cen energie u zadavatele
- hospodářský vývoj zadavatele
- vývoj finančního trhu

Protože ESCO poskytuje plnou záruku za dosažení očekávaných finančních efektů projektu, musí při stanovování jednotlivých parametrů projektu EPC postupovat tak, aby byla v rovnováze přijímaná rizika, která na sebe ESCO bere a výnosy pro ESCO, které realizací projektu očekává.

Pokud je projekt financován z cizích finančních prostředků (např. bankovní úvěr), je při stanovování parametrů projektu ESCO závislá na podmínkách poskytovatele těchto finančních prostředků, i když při jejich zajišťování může parametry např. bankovního úvěru, nepřímo ovlivnit kvalitou celého předkládaného projektu, případně zárukami za poskytnuté finanční prostředky. Hlavními parametry cizích finančních prostředků pak bývají zejména:

- délka splatnosti
- úrokové zatížení (úroková míra) poskytnutých finančních zdrojů

Tyto parametry stanovuje tzv. třetí strana tak, aby dosáhla svého očekávaného zhodnocení vložených prostředků a pokryla si všechna rizika tohoto projektu.

Obdobně jako u cizích finančních zdrojů (např. bankovní úvěr), je i při použití vlastních zdrojů veškeré finanční riziko neúspěchu projektu na straně ESCO. Při použití vlastních kapitálových prostředků ESCO jsou všechny parametry projektu stanovovány přímo ESCO. Hlavním kritériem při stanovování parametrů projektu je míra zhodnocení kapitálových prostředků vložených do projektu.

Hlavními parametry, které jsou stanovovány ESCO, jsou:

- podíl zadavatele na dosažených úsporách
- délka trvání smlouvy (délka splácení projektu)
- diskontní sazba stanovovaná pro potřeby dlouhodobého hodnocení projektu
- ocenění rizika ESCO za celý projekt.

Správné stanovení hlavních parametrů projektu, zejména pak velikost úspor, vyvolané náklady projektu, vývoj cen a nákladů v budoucnu, a následné nastavení dalších parametrů projektu, hlavně způsob rozdělení úspor mezi ESCO a zadavatele, je jedním z hlavních předpokladů úspěšného projektu.

V případě organizačních složek státu je nezbytnou podmínkou úspěšnosti projektu EPC zaručení budoucích splátek zadavatele.

Uvedená kritéria zásadně ovlivňují zájem firmy poskytující EPC o realizaci energetického kontraktu. Investor, tzn. v našem případě stát, resp. organizační složka státu, bude preferovat pouze některá hlediska, která budou rozhodující při výběru uchazečů o veřejnou zakázku. Z ekonomických kritérií se bude vždy jednat o:

- míru dosažitelných úspor
- prostou návratnost projektu

Z hlediska nutnosti dlouhodobého kontraktu, který lze v případě majetku státu obtížně zaručit uplatněním zástavního práva, vystupuje do popředí kritérium stability provozu. Tím je míněna dlouhodobá koncepce využívání objektu, nejlépe v podobném režimu jako v době uzavírání kontraktu.

### **Energetický kontrakt**

Energetický kontrakt zajišťuje provozování zdroje a nezabývá se většinou úsporou energie na straně spotřeby. Výnosy projektu jsou zajištěny odběrem tepla/ elektřiny. Tyto výnosy musí být dostatečné, aby zaplatily splátku investice, dluhovou službu, náklady na službu firmy energetických služeb, zisk firmy. Na základě energetického auditu současného stavu navrhne ESCO optimální strukturu moderního energetického zdroje pro daný případ. Následně provede studii realizovatelnosti a předloží zákazníkovi návrh smlouvy o dodávkách energií. Po odsouhlasení smlouvy zajistí ESCO projektovou dokumentaci stavby a zabezpečí financování projektu.

Při rozhodování společnosti energetických služeb hrají významnou roli faktory:

- Dostatečný potenciál zvýšení účinnosti tepelné soustavy (snížením ztrát při výrobě a dopravě tepla)
- Dostatečný potenciál ve snížení nákladů na provoz tepelné soustavy
- Významná spotřeba tepla (popř. elektřiny)
- Nezbytnost modernizace energetického systému
- Stabilita využívání objektu (vyjádřená uzavřenými kupními smlouvami s odběratelem tepla a teplé užitkové vody, popř. elektrické energie, na dobu splatnosti investice. Tato smlouva slouží také jako garance navrácení vložených investic).

Firmy, které nabízejí tento typ služeb, provozují zdroj většinou s pomocí proškoleného stávajícího personálu, modernizací dochází ke snížení nároků na údržbu a personál.

#### Doporučení:

Se strany organizačních složek státu by bylo výhodné zajistit realizaci energeticky úsporných opatření ve spotřebě před vlastní rekonstrukcí zdroje nebo současně, aby bylo možné optimálně dimenzovat dodávky tepla a TUV a tedy i velikost zdroje a kapacitu rozvodů, a tím i optimalizovat výši celkové investice.

## **2.4 Vymezení organizačních složek státu**

Hrubý výčet organizací samostatně spravujících nebo závislých na veřejných rozpočtech je po výtčení základních rysů reformy státní správy a samosprávy následující:

- a) organizační složky státu (ústřední orgány státní správy)
- b) organizační složky zřízené ústředním orgánem státní správy
- c) příspěvkové organizace ústředních orgánů
- d) kraje a jejich organizační složky
- e) příspěvkové organizace zřízené kraji
- f) obce a jejich organizační složky
- g) příspěvkové organizace zřízené obcemi

Organizačními složkami nahrazuje rozpočtovou organizaci zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Státní rozpočtové organizace zřízené podle dřívějšího předpisu se tedy staly počínaje dnem nabytí účinnosti zákona 219/2000 Sb. organizačními složkami státu.

Státní příspěvkové organizace, které byly zřízeny podle dřívějších předpisů (např. podle zákona č. 576/1990 Sb., nebo některých speciálních zákonů) zákon 219/2000 Sb. neruší.

Organizačními složkami státu (dále jen "organizační složka") jsou dle § 3 zákona 219/2000 Sb. ministerstva a jiné správní úřady státu: Ústavní soud, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Úřad vlády České republiky, Kancelář Veřejného ochránce práv, Akademie věd České republiky, Grantová agentura České republiky a jiná zařízení, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis anebo tento zákon (§ 51); obdobné postavení jako organizační složka státu má Kancelář Poslanecké sněmovny a Kancelář Senátu.

Organizační složka není právnickou osobou.

Organizační složka je účetní jednotkou, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis anebo tento zákon (§ 4 a 51).



Při financování investic musí organizační složky státu respektovat specifická zákonná omezení a požadavky, vyplývající především ze zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR. Z pohledu financování investic typu EPC/EC se jedná zejména o:

- zákaz přijímání úvěrů a půjček (§ 49 zák. 218/2000 Sb.);
- pravidla programového financování (§12 a násl. zák. 218/2000 Sb. a vyhl. č. 40/2001 Sb.);
- podmínky nájmu majetku státu (§27 zák. 219/2000 Sb.);
- cenu nabývaného majetku (§12 zák. 219/2000 Sb.).
- zákon 320/01 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě (i organizační složka státu je orgánem veřejné správy).

*Poznámka:*

*Narozdíl od organizačních složek státu mohou být příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu i nadále příjemcem dodavatelského úvěru a realizovat projekt typu EPC/EC tímto mechanismem. I tak je nutné, aby organizační složka státu měla vytvořen pro tento typ opatření vhodný podprogram v rámci programu reprodukce svého majetku.*

## **2.5 Důvody pro využití služeb firem energetických služeb**

- Je potřebné a žádoucí zajistit hospodárné využívání energie v objektech státu realizací energeticky úsporných opatření, neboť odkládání realizací takovýchto opatření prodlužuje způsobuje plýtvání peněžních prostředků státního rozpočtu (po splacení investice mají objekty nižší nároky na provozní náklady financované prostřednictvím státního rozpočtu).
- Stát nemá dostatek prostředků na tyto investice (peněz v rozpočtu je vždy málo, objem potřebných prostředků je obrovský);
- Je třeba minimalizovat rizika v dosažení ekonomických přínosů investic do úspor energie
  - Vnější rizika – změny cen vstupů
  - Vnitřní rizika – rizika spojená s výběrem, provozováním technologie, rizika při výstavbě a instalaci technologie, s nedostatkem řídicích schopností a znalostí, s nedostatkem pravomocí, času, kapacit, apod.
- Soukromé subjekty dokáží financovat investice z úspor nákladů (v souhrnném přínosu je investice rozpočtově neutrální).
- Nová finanční pravidla umožňují vytvořit stabilní podmínky pro využití služeb třetích stran (lze zajistit splácení nezávisle na schváleném rozpočtu jednotlivého roku a tím poskytnout garance splácení služby a celé investice třetí straně - prostřednictvím programů reprodukce majetku).
- Celá investice včetně jejích přínosů je snadno kontrolovatelná.

### 3. ROZPOČTOVÉ DOPADY ÚČASTI SOUKROMÉHO KAPITÁLU

#### 3.1 Úvod

Rozhodování subjektů o investicích do energetických úspor ve státním sektoru je vždy vázáno na omezené investiční zdroje rozpočtů, což vede k odkládání realizací takovýchto opatření. V konečném důsledku to v dlouhodobém horizontu vede k plýtvání peněžních prostředků rozpočtu. Metoda EPC splňuje základní požadavek na investování do energetických úspor a to nekonfliktní nároky na rozpočet subjektu. (Rozhodnutí zda využít služeb typu EPC/EC samozřejmě nemá jen ekonomický základ, ale vliv dalších faktorů ovlivňujících vhodnost či nevhodnost využití těchto služeb přesahuje rámec tohoto čistě ekonomického posouzení.)

Problém většiny projektů, které jsou posuzovány, je problém nesrovnatelnosti jednotlivých variant řešení. Je nutné si uvědomit, že posuzování takovýchto projektů s variantou financování z vlastních zdrojů je irelevantní, neboť mám-li na investici vlastní zdroje, nepotřebuji hledat (při čistě ekonomickém posouzení problému) jiné zdroje k jejímu financování. Problém, a to zásadní, pro posouzení ekonomické efektivity rozhodnutí investovat do energetických úspor metodou EPC, je určení doby, po kterou budu provozovat předmět realizace energeticky úsporných opatření v nezměněném režimu, tedy dobu, která uplyne, než se podaří najít v rozpočtu dostatečné zdroje pro financování z vlastních zdrojů. Komplexní pohled na rozpočtové dopady je nutný, neboť upřednostňování jednoho investičního rozhodnutí může vést k nevhodnému provozu v zařízeních ostatních. Pro srovnání variant se využívá rozdílový tok hotovosti, který dává přehled dopadů na tok hotovosti v jednotlivých letech a celkový kumulovaný tok hotovosti.

Jednoduchou ekonomickou úvahou lze dokázat, že stanovení limitních hodnot pro využití metody EPC není vázáno na případný zisk nabízející takovouto formu financování energeticky úsporných opatření, ale na objemu vlastních dostupných investičních prostředků ve střednědobém horizontu a na velikosti dosažených úspor nákladů. Vždy lze najít takové podmínky financování metodou EPC a takovou dobu provozování, která bude výhodnější, než postupné financování z vlastních zdrojů.

Na následujícím příkladu si ukážeme model, který postihuje jednu samostatnou hospodářskou jednotku. Je nepodstatné, zda se jedná o OSS, kraj, obec, či jimi zřízené operační složky. Pro model, ale i pro samotné rozhodování o investicích je nutné posuzovat náklady na energii, ale i investiční náklady z celkového hlediska. Takovýto způsob rozhodování přinese nejmenší celkové náklady, které úspory zajistí. Nelze tedy posuzovat jen jednotlivé projekty, či v případě posuzování jednotlivých projektů je nutné do takového rozhodnutí zahrnout i externality, tj. dopad mého rozhodnutí na mé celkové náklady.

#### 3.2 Použitý model a jeho předpoklady

Navržený a zkonstruovaný model pro posouzení rozpočtových dopadů využití soukromého kapitálu předpokládá některá zjednodušující kritéria, tak aby mohl jednoduše ukázat co je výhodné a co ne a jaké to s sebou přinese dopady. Posuzování je vedeno pouze v ekonomické rovině. Do samotného rozhodování přistupuje ještě mnoho dalších veličin, jejichž význam pak záleží na tom kterém subjektu, který k samotnému rozhodnutí přistupuje. Důležitost těchto mimoekonomických faktorů nemůže tento model dostatečně popsat, neboť jejich ocenění je, s ohledem na rozdílnost rozhodovatelů, variabilní.

Pro model jsou platné následující předpoklady:

- Uvažujeme stálé ceny vstupů
- Cena energií je bez výkyvů
- Současné náklady na energii jsou 100 p.j. (peněžních jednotek)
- Strategicky jsou určeny cílové náklady na energii na 65 p.j.
- Doba porovnávání končí rokem, kdy se dosáhne u všech posuzovaných variant cílové hodnoty nákladů na energii, tj. 65 p.j.

- 1 p.j. investovaná do úspor energie přinese v dalších letech úsporu ve výši 0,35 p.j. oproti základnímu stavu
- Všechny subjekty dosahují úspor energie se stejnou efektivitou a za stejných nákladů a mají stejné technické zkušenosti.

### 3.3 Financování z vlastních zdrojů

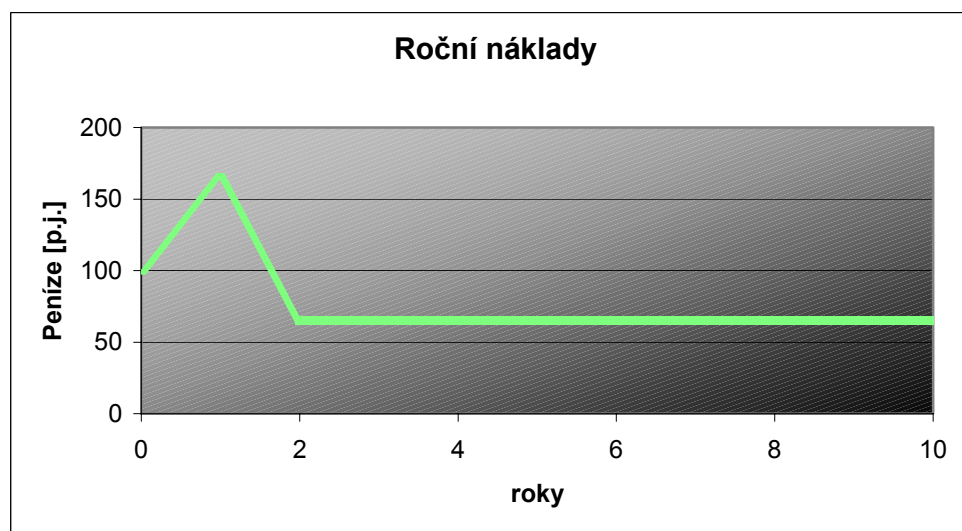
Pro ukázkou možného financování energeticky úsporných opatření z vlastních zdrojů byly zvoleny dvě varianty. Jedna představuje pouze teoretickou situaci, kdy všechna uvažovaná úsporná opatření se provedou hned, tj. najde se v rozpočtu tak velký objem finančních prostředků, který pokryje investiční nároky těchto opatření. Je to pouze teoretický příklad, který nebude mít nějaký konkrétní dopad na realizace takovýchto akcí, neboť výrazně jednorázově zatěžuje rozpočet.

Druhá uvažovaná varianta financování z vlastních zdrojů předpokládá postupné uvolňování investičních prostředků v desetiletém časovém horizontu. V uvažovaném časovém rozpětí je velikost investovaných prostředků konstantní ve výši 10 p.j.

Srovnání nároků na rozpočet je uvedeno v následujících tabulkách a grafech.

Tabulka 1: Financování z vlastních zdrojů okamžité

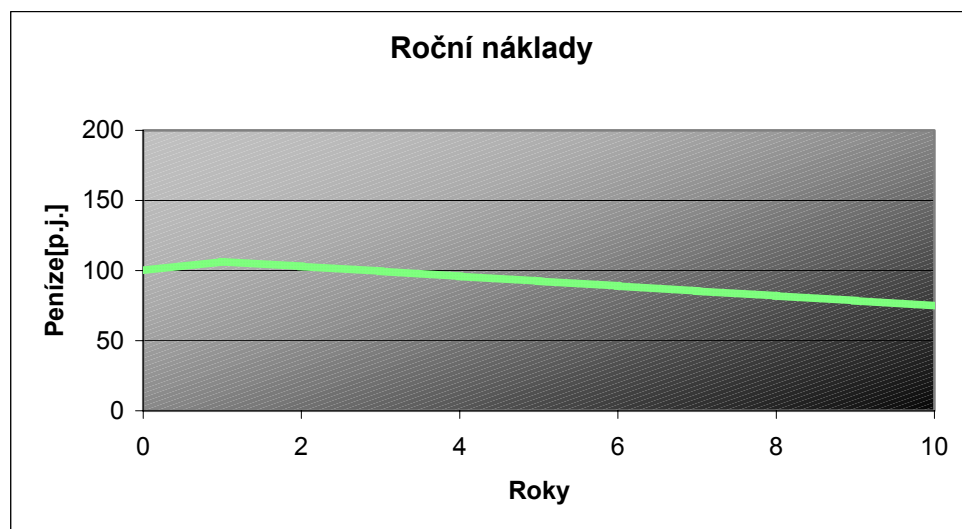
Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Investice		<b>100</b>										
Úspory proti roku 0	0	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Náklady na energie	100	65	65	65	65	65	65	65	65	65	<b>65</b>	65
Celkové náklady	100	165	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Kumulované náklady	100	265	330	395	460	525	590	655	720	785	850	915



Obrázek 1: Financování z vlastních zdrojů okamžité

Tabulka 2: Financování z vlastních zdrojů postupné

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Investice		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0
Úspory proti roku 0	0	3,5	7	10,5	14	17,5	21	24,5	28	31,5	35	35
Náklady na energie	100	96,5	93	89,5	86	82,5	79	75,5	72	68,5	<b>65</b>	65
Celkové náklady	100	106,5	103	99,5	96	92,5	89	85,5	82	78,5	75	65
Kumulované náklady	100	206,5	309,5	409	505	597,5	686,5	772	854	932,5	1007,5	1072,5



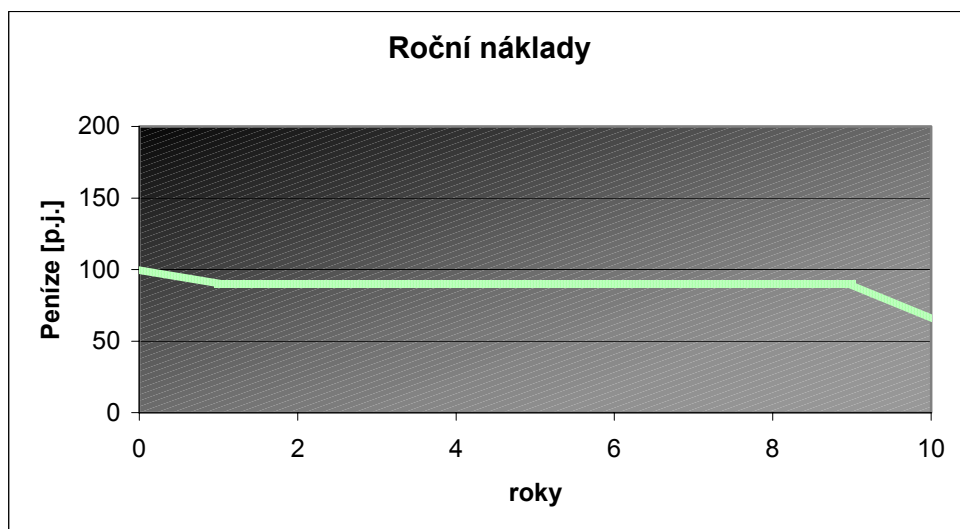
Obrázek2: Financování z vlastních zdrojů postupné

### 3.4 Financování formou EPC

K předpokládaným investičním nárokům na úspory energií byla zvolena možnost financování metodou třetích stran. Firma typu ESCO převezme celý uvažovaný soubor a všechny opatření provozuje ve vlastní režii. Vlastník má zaručeny úspory energie, tepelnou pohodu v objektech a podobně. ESCO se podílí na projektu 9 let. Po celou tuto dobu má ESCO zajištěn smluvní příjem ve výši 90 p.j. a majitel objektu 10 p.j. jako pobídku, ukazující již od začátku projektu konkrétní přínos realizace projektu metodou EPC. V době předání jsou zaručeny maximální roční náklady na energie ve výši 65 p.j., tedy na cílovém stavu daném strategickým dokumentem. Zda bude ESCO investovat do úspor okamžitě, či bude své rozhodnutí odkládat pak záleží pouze na ní. Příjemce služeb ESCO má zaručeny celkové roční výdaje za energie po skončení projektu a také smluvní částku za služby v době trvání projektu. Příjemce takovýchto služeb nemá starosti s vyčleňováním investičních prostředků. Ale ani se samotným provozováním zabezpečení energií a kontrolováním úspor.

Tabulka 3: Financování s využitím služeb ESCO

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Investice		V režii ESCO										
Úspory proti roku 0	0	V režii ESCO									Min 35	Min 35
Náklady na energie	100	90	90	90	90	90	90	90	90	90	<b>65</b>	65
Celkové náklady	100	90	90	90	90	90	90	90	90	90	65	65
Kumulované náklady	100	190	280	370	460	550	640	730	820	910	975	1040

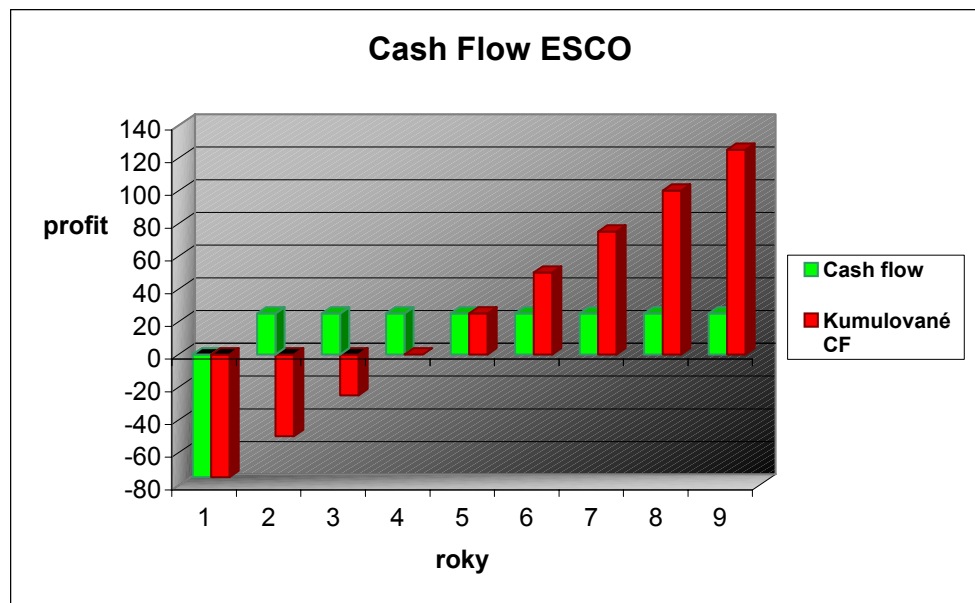


Obrázek 3: Financování s využitím služeb ESCO

Pro posouzení rentability podnikání z pohledu ESCO je uvažován předpoklad, že veškeré investiční akce jsou realizovány v roce 1 a úspory po celou dobu projektu dosahují cílové hodnoty při předání do užívání a správy vlastníkovému objektu, tedy v době předání, a tedy celkové náklady na energii představují 65p.j. za rok. Vysoká rentabilita projektů z hlediska ESCO je samozřejmě snížena o další vícenáklady, ať již se jedná o bankovní úvěr, správu, kontrolu, samotné vlastní náklady ESCO a přiměřený zisk. Toto posouzení má jen ukázat, zda je to rentabilní způsob podnikání. Pro rozhodování samotné složky veřejného sektoru je zcela irelevantní ziskovost projektu z pohledu ESCO, neboť pro něj je rozhodující dopad fungování ESCO na rozpočet veřejného sektoru. Je samozřejmostí, že při výpsání dostatečně transparentní veřejné soutěže bude zaručena přiměřená marže firem ESCO.

Tabulka 4: Posouzení projektu z hlediska ESCO

Roky	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Skutečné náklady	165	65	65	65	65	65	65	65	65
Příjmy	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Cash flow	-75	25	25	25	25	25	25	25	25
Kumulované CF	-75	-50	-25	0	25	50	75	100	125

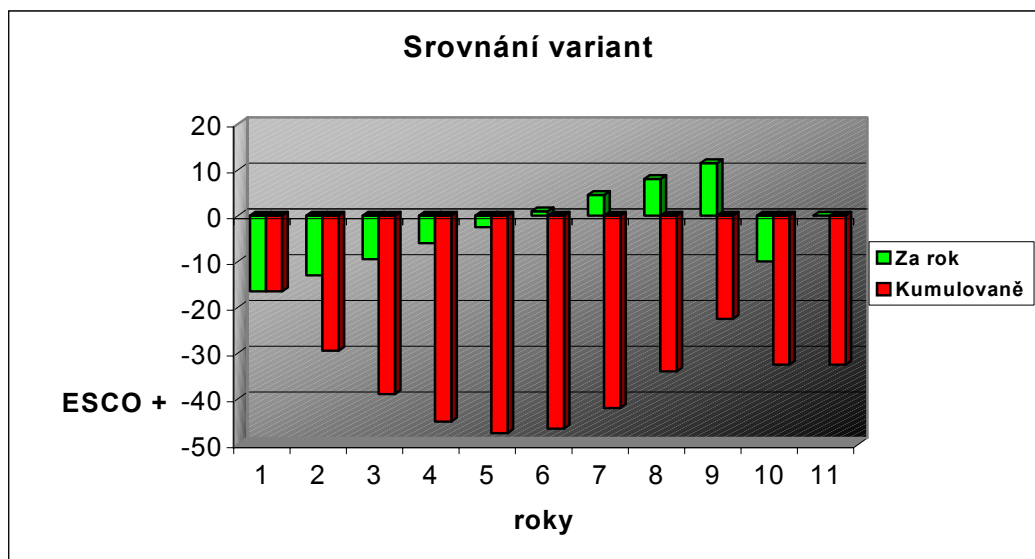


Obrázek 4: .Posouzení projektu z hlediska ESCO

### 3.5 Srovnání variant financování

To, co je při rozhodování důležité, je dopad jednotlivých způsobů financování na finanční toky rozpočtu. Rozhodnutí zda využít služeb ESCO samozřejmě nemá v některých případech jen ekonomický základ, ale posouzení případných dalších faktorů ovlivňujících vhodnost či nevhodnost využití služeb ESCO není součástí tohoto modelu. Následující graf, který ukazuje srovnání variant, využívá jako ukazatel pro srovnání rozdílový tok hotovosti, který dává přehled dopadů na tok hotovosti v jednotlivých letech a celkový kumulovaný tok hotovosti. V podstatě tedy i ekonomický přínos pro rozpočet.

Pro posouzení byla vybrána varianta postupného financování a využití služeb ESCO. Porovnávání s okamžitým financováním z vlastních zdrojů nemá smysl, neboť mám-li dostatek prostředků k okamžitému financování všech opatření vedoucích k úsporám energie, nepotřebuji financovat tato opatření třetí stranou a použiji vlastní zdroje.



Obrázek 5: Srovnání variant financování rozdílovým tokem hotovosti CF (kladné hodnoty vlastní prostředky, záporné využití ESCO)

### 3.6 Analýza bodu zvratu

Samotné rozhodování o navržených způsobech možného financování je jen výběr určitých bodů v množině možných způsobů. Pro lepší názornost jednotlivých rozhodnutí slouží analýza bodu zvratu. Je to taková hodnota veličiny, která je podrobena zkoumání, kdy dojde ke změně výhodnosti jednotlivých posuzovaných variant. Je to tedy zlomový bod, kdy je rozhodnutí o využívání jednotlivých variant stejně výhodné.

Při první analýze byla podrobena zkoumání doba trvání platnosti smlouvy s ESCO, tedy taková doba, kdy se platí za služby ESCO dohodnutý objem finančních prostředků ve výši 90 p.j. za rok. Výsledná hodnota určuje maximální dobu využívání služby ESCO vycházející z čistě ekonomického rozhodnutí o tom, aby celkové rozpočtové výdaje v obou variantách byly stejné. Při vhodném posouzení všech dalších mimoekonomických faktorů (rizika s přípravou a realizací projektu, nedostatek vlastních kvalifikovaných pracovníků apod.) by byl skutečný bod zvratu ještě o něco výše, neboť by do rozhodování vstupoval ještě další náklady na pokrytí rizik, které však v případě využití služeb ESCO jsou pro vlastníka objektů minimalizovány a nese je firma ESCO (závisí samozřejmě na uzavřené smlouvě).

Pro náš předpoklad je hodnota bodu zvratu 10,3 let (viz tabulka 5 a graf 6). Znamená to tedy, že jakékoliv trvání smlouvy s ESCO do doby 10,3 let je pro veřejný sektor výhodnější, respektive dopad na jeho rozpočet je menší, než při financování z vlastních zdrojů.

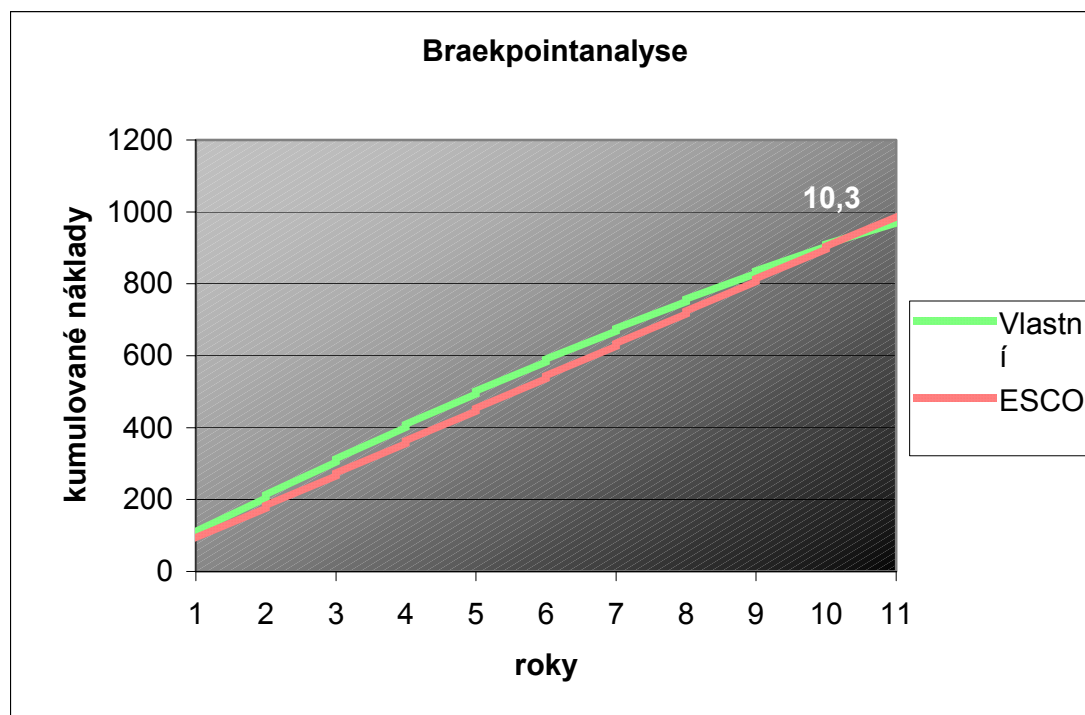
Druhá analýza měla přinést jako výsledek takovou průměrnou velikost finančních prostředků uvolněných v jednom roce, která, při době trvání smlouvy s ESCO po dobu 9 let, přinese stejnou celkovou finanční zátěž pro rozpočet. Převědeme-li peněžní jednotky na procenta, můžeme model zobecnit tak, aby byl použitelný a připočítatelný na konkrétní hodnoty a možnosti čerpání těch kterých rozpočtů.

V základním modelu je vyčleněno z rozpočtu každý rok 10 p.j. (viz tab 2). Pro zlepšení celkového dopadu na rozpočet je nutné zkrátit dobu realizace úsporných opatření, a proto zvýšit ročně vynakládanou částku na realizaci opatření. Při zvýšení částky z 10 p.j. na 13,51 p.j. za rok bude celkový dopad na rozpočet ve sledovaném horizontu stejný jako při použití ESCO ve výše uvedeném příkladu (viz tab. 3 a graf 3). Můžeme tedy jednoduchou úvahou odvodit, že nenajde-li se v rozpočtu 13,51 p.j. každý rok, pak je lepší a výhodnější využít služeb ESCO.(viz tab. 6 a graf 7).

Takováto jednoduchá úvaha by měla stát před každým rozhodnutím o financování úspor energie tak, aby bylo zajištěno účelové a hospodárné nakládání s prostředky veřejného sektoru.

Tabulka 5: Analýza bodu zvratu (pohyblivá veličina – doba trvání kontraktu s ESCO)

Rok		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Kumulované náklady	ESCO	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1080	1170	1260	1350
Kumulované náklady	Vlastní	106	209,5	309	405	497,5	586,5	672	754	832,5	907,5	<b>972,5</b>	<b>1037,5</b>	<b>1102,5</b>	<b>1167,5</b>	<b>1232,5</b>

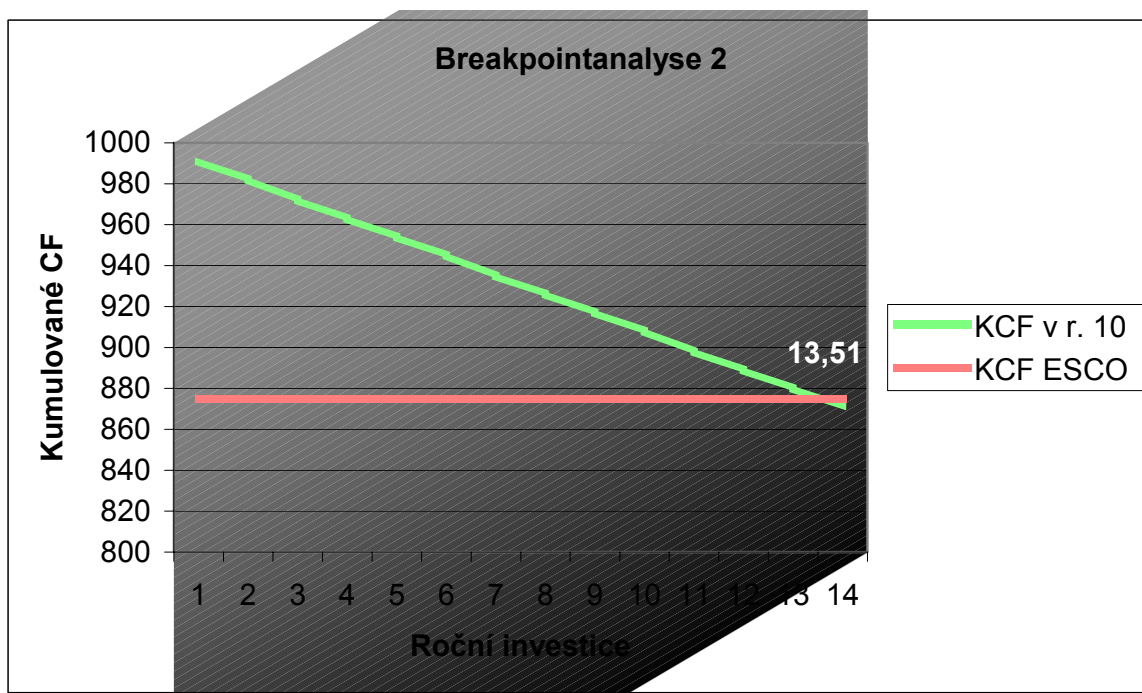


Obrázek 6: Analýza bodu zvratu (pohyblivá veličina – doba trvání kontraktu s ESCO)

Tabulka 6: Analýza bodu zvratu (pohyblivá veličina – velikost průměrných ročních investičních nákladů)

Roční investice	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
KCF v r. 10	1000	991	982	972	963	954	945	935	926	917	908	898	889	880	871
KCF ESCO	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875





Obrázek 7: Analýza bodu zvratu (pohyblivá veličina – velikost průměrných ročních investičních nákladů)

### 3.7 Závěr

Cílem celého tohoto modelu je ukázat na teoretickém příkladu vhodnost nebo nevhodnost využívání služeb ESCO ve veřejném sektoru. Důraz je kladen na posuzování celkového dopadu na rozpočet rozpočtu posuzované jednotky a ne na případné jednotlivé projekty. To by mělo odpovídat i uvažování zodpovědných osob, které rozhodují o uvolnění prostředků z veřejných rozpočtů tak, aby se zabránilo plýtvání nebo nevhodnému nakládání s těmito prostředky. Důležité je ještě jednou zdůraznit, že efektivita každého projektu financovaného z rozpočtu musí být posuzována z hlediska celkový přínosů pro tento rozpočet. To je možno zdůvodnit tím, že v souvislosti s omezeností zdrojů v rozpočtu není možno realizovat všechny akce, a proto musí být stanoveny priority odrážející maximální celkový přínos pro rozpočet z dlouhodobého hlediska. Upřednostňování akcí, u kterých nejsou zahrnuty dopady uvolnění peněžních prostředků na jiné akce, je posuzován chybně a může mít za následek nevhodné využívání veřejných prostředků. To ovšem při samotném posuzování jednotlivých projektů nemusí být zřejmé.

Model, který tu byl popsán je pouze ekonomickým posouzením dané problematiky. Samozřejmě, že k rozhodnutí přistupuje celá řada dalších faktorů, které rozhodování ovlivní, ať už je to přenos rizika, které díky využití služeb ESCO přejde z veřejného sektoru na komerční firmu, či některé další. Zde už záleží na úpravě smlouvy, na konkrétních podmínkách apod. Je celá řada dalších důvodů, které většinou hovoří ve prospěch využití služeb firem ESCO. O těchto dalších výhodách pojednává celá řada prací a není cílem tohoto modelu je vyjmenovávat, cílem bylo ukázat ekonomické dopady rozhodnutí využití služeb ESCO, jejich dopad na finanční toky rozpočtů a pomocí jednoduchého modelování vytvořit názorný přehled o dopadech na rozpočet.

Je důležité, aby rozhodování o investicích do úspor energie a využívání služeb ESCO bylo zakomponováno i v prováděcích dokumentech pro jednotlivé složky veřejného sektoru a i případná veřejná výběrová řízení byla vždy provedena jako soubor navazujících opatření.

#### 4. FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU A VYHLÁŠKA Č. 40/2001 SB.

Všechny investiční stavební akce realizované v rámci Programu reprodukce majetku v sobě zahrnují i energeticky úsporná opatření – vlastník budovy v dokumentaci přikládané k žádosti o stavební povolení prokazuje splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění. Tímto ustanovením se svázaly požadavky stavebního zákona s požadavky zákona o hospodaření energií. Požadavky hospodárné spotřeby energie nemusí být splněny při změně dokončené stavby pouze v případě, že vlastník prokáže energetickým auditem, že to není technicky možné nebo ekonomicky vhodné.

V tomto materiálu se však zabýváme takovými investičními akcemi, jejichž prvotním cílem je snížení spotřeby energie – projekty energetických úspor. Projekty energetických úspor, tedy projekty, které jsou realizovány buď na základě doporučení energetického auditu, nebo vybrány a zadány k provedení auditu a následné realizaci najednou, jsou v organizačních složkách státu stejně jako ostatní investiční akce financovány ze státního rozpočtu - v rámci programů reprodukce majetku organizačních složek státu. Protože se však jedná o ekonomicky návratné investice, které „samy sebe zaplatí“ úsporou provozních nákladů, je možné je ve vhodných případech financovat prostřednictvím třetích stran (firmami energetických služeb) a posléze je splácet jako zhodnocený majetek z dosahovaných úspor provozních nákladů, tedy bez navýšení nároků na státní rozpočet.

Programové financování umožňuje vytvořit stabilní podmínky pro využití služeb třetích stran. Lze zajistit splácení nezávisle na schváleném rozpočtu jednotlivého roku a tím poskytnout garance splácení služby i kapitálových výdajů třetí straně, a to prostřednictvím programů reprodukce majetku.

Rozpočtová pravidla explicitně uvádí, že vybrané programy reprodukce majetku se stávají součástí střednědobého výhledu po celou dobu jejich financování (což je odchylka od 2 let, na která se jinak sestavuje střednědobý výhled.)

Přes své nesporné přednosti však financování třetí stranou metodou EPC nebo EC dosud naráží na vážné překážky. Na straně firem poskytujících energetické služby je to přetrvávající obava z nedostatku peněz v příslušné kapitole rozpočtu v budoucích letech. Nejzávažnější překážkou je však minimum zkušeností s aplikací financování třetí stranou v samotných organizačních složkách státu.

Administrativní zvládnutí tohoto postupu v organizačních složkách státu znamená vytvořit podmínky pro uplatnění tohoto způsobu realizace investičních akcí. Prvním krokem je tvorba příslušného programu reprodukce organizační složky státu zaměřeného na projekty energetických úspor. (Určité zkušenosti existují na ministerstvech z přípravy resortních programů vyhlašovaných v rámci Státního programu podpory úspor energie a využívání obnovitelných zdrojů.) Současně je vhodné připravit funkční pilotní projekty EPC /EC k prozkoušení postupu a vytvoření příkladů dobré praxe, aby mohly následovat další realizace již v rutinním režimu.

## 5. FINANCOVÁNÍ TŘETÍ STRANOU A ÚČETNÍ POSTUPY

Organizační složky státu nejsou oprávněny přijímat úvěry (§ 49 zák. 218/2000 Sb.), ale mohou postupně splácet dodané dílo, kterým může být zhodnocený objekt v majetku státu.

Zaúčtování pořízeného majetku bude většinou zcela standardní jako technické zhodnocení. (Jiná situace může nastat v případě budování nové věci - viz Občanský zákoník).

Z hlediska organizační složky státu nebude přijatelné pozdržet převedení majetku až po úplném splacení.

„Třetí strana“ – ESCO - financuje projekt energetických úspor jako technické zhodnocení majetku, které se po kolaudaci zařadí do majetku státu. Postup zaúčtování je standardní i přesto, že dlouhodobé závazky k odběratelům se v organizačních složkách státu často neužívají.

Z hlediska splácení dodávky je nutné zdůvodnit rozdělení dvou složek nákladů na nákup majetku a na poskytnutou službu. Přitom je nutné vzít v úvahu několik významných skutečností.

- Efekt financování třetí stranou, tedy metody EPC, spočívá v zajištění sjednaných parametrů proměnlivou výší splátek. Během roku platí odběratel pouze zálohy a roční vyúčtování závisí na dosažených úsporách. Tato konstrukce splátkového kalendáře je součástí uzavírané smlouvy.
- Postupné splácení dodávky předpokládá existenci dlouhodobého závazku, tj. závazku s dobou splatnosti delší než 1 rok. Zaúčtování tohoto závazku umožní účet 959 – ostatní dlouhodobé závazky.
- Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku ČR obsahuje v § 12 odst. 4) podmínku, že „Při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního předpisu. Ve veřejném zájmu může MF dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší.“ Je evidentní, že cena pořízení např. technického zhodnocení budovy, které pořídí organizační složka státu s pomocí financování třetí stranou bude vyšší než cena téhož majetku zaplaceného ihned po předání díla. Zde bude důležité stanovisko MF, neboť se nabízí dvě možnosti řešení. Budto bude MF tolerovat cenu vyšší než je cena obvyklá nebo bude nutné oddělit cenu nabývaného majetku a veškeré navýšení nákladů zahrnout do platby následné služby poskytované dodavatelskou firmou energetických služeb.
- Zatím vycházíme z ideálního stavu, kdy na jedné straně zůstávají neměnné příspěvky ze státního rozpočtu, které se po dokončení akce sníží o příspěvky na provoz a ušetřené prostředky se přesunou na postupné splácení předaného díla. V případě, že příspěvky na provoz budou správcem rozpočtové kapitoly sníženy ještě dále pod úroveň předpokládanou po úsporných opatřeních, dostanou se správci odpovědní za provoz těchto objektů do těžko řešitelných situací.

Celý postup od výběru akce přes její realizaci až po předání díla podrobně předepisuje vyhláška č. 40/2000 Sb. Vybraným ustanovením vyhlášky bude věnována pozornost dále.

Z hlediska státu je financování reprodukce majetku třetí stranou finančně výhodné z hlediska okamžitých nároků na Cash Flow. Za předpokladu splácení z dosažených úspor jsou nároky na výdaje z rozpočtu neměnné - z hlediska výdajů státního rozpočtu je dopad po dobu splácení neutrální a následně se výdaje snižují. Přínosem pro správce svěřených objektů je následná podrobná evidence spotřeb, výkonů, poruch atd., která se projeví v jednodušším plánování oprav, vyhodnocování účinnosti, signalizaci poruch atd.

Na konci každého roku se provede vyhodnocení očekávaného efektu. Splácení probíhá až do ukončení platnosti kontraktu.

## 5.1 Zaúčtování technického zhodnocení.

účet Pořízení majetku		účet Majetek		účet Závazky - Dodavatelé		účet třídy Finanční účty	
1.	3.	3.		4.	1.		4.
2.				5.	2.		5.

1. dodávky a pořizovací výdaje
2. dodávky a pořizovací výdaje – další etapa
3. uvedení majetku do užívání = zabezpečení všech technických funkcí potřebných k užívání a splnění všech povinností stanovených právními předpisy, např. stavebními, ekologickými, požárními, bezpečnostními a hygienickými – viz Postupy účtování
4. první splátky dodavateli
5. další splátky dodavateli

## 5.2 DPH

Problematika DPH je řešitelná v souladu se zákonem o DPH. Energetická služba bude uplatněna ve snížené sazbě. Je-li součástí dodávky provozování zdroje nebo rozvodů tepla, tzn. prodej tepla, uplatní se snížená sazba, tzn. v současnosti 5%. Dodávku technologie nebo stavebních prací bude nutné rovněž posuzovat z pohledu platného zákona. Většinou se zřejmě bude jednat o stavební práce zařazené jako vyjmenované v zákoně, kde se uplatňuje snížená sazba. V případech předpokládaných v programu úspor nepřichází v úvahu zboží vyjmenované v Seznamu zboží, u něhož musí být základ daně rozdělen při zabudování do stavby, výjimkou mohou být elektrické průtokové nebo zásobníkové ohříváče vody nebo elektrické přístroje pro vytápění místností. V tomto případě je povinností dodavatele rozdělit základ daně zvlášť pro zboží uvedené v příloze č. 3 zákona a zvlášť pro ostatní zdanitelná plnění.

Uskutečnění zdanitelného plnění je podle zákona dnem zaplacení nebo dnem převzetí a předání díla, a to tím dnem, který nastal dříve. Za předpokladu postupného splácení díla bude dnem uskutečnění zdanitelného plnění den převzetí a předání díla.

Problematika zdanění je významná z hlediska cash-flow dodavatele.

## 5.3 Vlastnictví zhodnoceného majetku

Věc, na které provádíme technické zhodnocení, zůstává v majetku původního vlastníka bez ohledu na poměr původní a nového části věci. Podmínkou je pouze zachování původní věci tzn., že původní věc se celá nezlikviduje ani nevyřadí. Vlastnictví je v českém právním řádu chráněno Ústavou a Občanským zákoníkem, vlastnictví státu Zákonem o majetku ČR. Pro dokreslení jsou uvedena některá ustanovení Občanského zákoníku:

- Věci a práva - § 120 - (1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. (2) Stavba není součástí pozemku.
- Vlastnické právo - § 123 - Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.
- Nabývání vlastnictví - § 132 - (1) Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. (2) Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Z uvedených ukázek Občanského zákoníku je zřejmé, že o vlastní majetek nelze přijít bez vlastního přičinění. Příklady často uváděné z minulých let, kdy město ztratilo svůj majetek jen proto, že jej svěřilo dodavateli k provedení rekonstrukce jsou interpretovány nepřesně. Tam, kde k takovým koncům skutečně došlo, zlikvidovalo nejprve město svůj majetek fyzicky a účetně jej vyřadilo. Dodavatel pak pořídil novou věc ve smyslu Občanského zákoníku, se kterou město nepojily žádné vlastnické vztahy.

## 6. PROGRAMY REPRODUKCE MAJETKU A ZÁKON Č. 406/2000 SB.

Zákon č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií klade na stát coby vlastníka objektů nový požadavek - zajistit hospodárné využívání energie v těchto objektech a to realizací opatření, kterými se ověří dosavadní způsob hospodaření energií v objektech v majetku státu a dosáhne ekonomicky efektivní cestou odstranění ztrát a dále realizací opatření, která se týkají nových staveb a změn dokončených staveb.

Kromě dodržení požadavků vyhlášek k zákonu č. 406/2000 Sb., týkajících se minimálních účinností:

- při výrobě elektřiny a tepla
- v rozvodech tepelné energie (vč. vnitřních)
- při přenosu, distribuci a ve vnitřních rozvodech elektrické energie
- při spotřebě tepla v budovách

Zákon prostřednictvím prováděcích předpisů obsahuje požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, stanovuje pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, a měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a přípravu TUV (vyhláška MPO č. 152/2001 Sb.).

Zároveň zákon ukládá na úrovni jednotlivých ústředních orgánů i podřízených organizací:

- podrobit energetickému auditu (viz. §9 o energetickém auditu, odstavec 5) každou investici v rámci programu reprodukce majetku státu, při které bude docházet ke změně dokončené stavby, jejíž roční spotřeba energie je vyšší než 700 GJ a to kvůli dodržení tepelně technických a energetických vlastností stavebních konstrukcí a budov (stanovených vyhláškou 291/2001 Sb.), považovaných nově za dodržení obecných technických požadavků na výstavbu (vyhláška 137/1998 Sb.). (Tímto ustanovením se svázaly požadavky stavebního zákona s požadavky zákona o hospodaření energií.)
- Každý dokončený objekt musí mít ke dni kolaudace zpracován energetický průkaz budovy (viz vyhláška MPO č.291/2001 Sb.) Tyto požadavky nemusí být splněny při změně dokončené stavby u budovy v případě, že vlastník prokáže energetickým auditem, že to není technicky možné nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy, její provozní účely nebo pokud to odporuje požadavkům zvláštního právního předpisu.

Kromě toho je vyžadováno:

- zpracovat energetické audity u všech dotčených objektů a organizací (vztahuje se na organizační složky státu s celkovou roční spotřebou energie vyšší, než je hodnota, stanovená vyhláškou č. 213/2001 SB., což je 1500 GJ/rok)
- realizovat doporučená beznákladová opatření do tří měsíců po ukončení energetického auditu;
- realizovat investiční opatření navržená auditem v rozsahu a termínech, stanovených v rozhodnutí Státní energetické inspekce.

Pokud energetické hospodářství a budova byly povinně podrobeny energetickému auditu nebo byla na zpracování auditu využita státní dotace, je jejich vlastník povinen poskytnout na vyžádání kopii zprávy o energetickém auditu ministerstvu, Státní energetické inspekci, kraji a obci, které jsou místně příslušné podle místa, v němž se nachází posuzované energetické hospodářství a budova.

Povinnost podrobit své energetické hospodářství a budovu energetickému auditu se vztahuje také na každou fyzickou či právnickou osobu, která žádá o státní dotaci. Zpracování energetického auditu hradí jeho zadavatel.

Projekty energetických úspor, tedy projekty, které jsou realizovány buď na základě doporučení energetického auditu, nebo vybrány a zadány k provedení auditu a následné realizaci najednou, jsou v organizačních složkách státu financovány vždy prostřednictvím programů reprodukce majetku.

Jestliže existuje dostatečný potenciál úspor nákladů, může se jednat o investice s přijatelnou dobou návratnosti, které je ve vhodných případech možné realizovat a financovat prostřednictvím třetích stran (firmami energetických služeb) a posléze je postupně splácet jako zhodnocený majetek prostřednictvím programu reprodukce majetku, v rámci podprogramu, určeného pro tento typ akcí.

## 7. PODPROGRAM PRO ENERGETICKÉ ZHODNOCENÍ MAJETKU /ENERGETICKY VĚDOMÉ REKONSTRUKCE

Dokumentace „podprogramu energeticky vědomé rekonstrukce“ musí podrobně definovat závazné parametry (v souladu s pokyny pro její vypracování uvedenými v příloze č. 1 vyhlášky č. 40/2001 Sb.). Závazné parametry podprogramu obsahují technicko-ekonomické, časové a finanční parametry přípravy a realizace programu. Předloženou dokumentaci programu musí posoudit Ministerstvo financí z hlediska úplnosti a možností účasti státního rozpočtu na financování programu obsažených v rozpočtovém výhledu. Obsah programů vychází z programovacích požadavků EU.

Program úspor energie v objektech vlastněných státem by měl být kromě jiného koncipován tak, aby vyhovoval zákonu 320/01 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě.

### 7.1 Věcné vymezení cílů, kterých má být realizací podprogramu dosaženo

Věcné cíle programu je zapotřebí kvantifikovat. U podprogramu zaměřeného na úsporu nákladů na energii lze cíle kvantifikovat prostřednictvím jejich přínosů např. v následujících ukazatelích:

- snížení spotřeby energie o x % v resortu, tj. o x GJ/rok
- snížení nákladů na energii o x % na úrovni OSS, nebo resortu, tj. o x Kč/rok
- snížení emisí znečišťujících látek o x %, tj. snížení emisí celkem o x tun
- snížení emisí CO<sub>2</sub> o x %, nebo o x tun/ročně
- počet rekonstruovaných objektů, splňujících požadavky zákona č. 406/2000 Sb.
- počet objektů, které pravidelně monitorují svou spotřebu a náklady
- snížení počtu pracovníků
- apod.

Cíle lze stanovit a kvantifikovat, pokud je znám současný stav.

Znalost současného stavu znamená mít vypracovanou energetickou a provozní statistiku v oblasti správy majetku a také mít představu o vývoji ve správě objektů a v jejich využívání (charakter provozu, jeho stabilita, stabilita vlastnictví, apod.).

### 7.2 Technicko-ekonomické zdůvodnění cílů

Technicko-ekonomické zdůvodnění cílů podprogramu energeticky vědomých rekonstrukcí se opírá v případě ekonomického zdůvodnění o:

- nedostatek vlastních investičních prostředků
- možnosti dosáhnout úspory provozních nákladů a financování jiných provozních potřeb v případě využití služeb typu EPC a EC
- rozpočtové dopady účasti soukromého kapitálu na investování do majetku státu.

V oblasti technického zdůvodnění se jedná o:

- potřebu dosáhnout souladu se zákonnými požadavky (např. dodržování vyhlášky 291/2001 Sb., energetickou účinnost provozovaných zařízení;
- potřebu reprodukce z důvodu dožití, zchátralosti či havarijního stavu zařízení, vybavení, apod.
- potřebu instalovat měření, vytvořit energetickou statistiku, apod.

### Technicko-ekonomické parametry

Požadované technicko-ekonomické parametry vycházejí ze zákona o hospodaření energií a prováděcích vyhlášek. Odchylka od předepsaných hodnot je jedním z kritérií pro zařazení objektu do programu. Jedná se především o hodnoty spotřeby energie na vytápěný prostor nebo ohřivanou TUV, účinnost výroby a rozvodu atd.

Pro evidenci programu podle závazných předpisů Min. financí jsou rozhodující ekonomické parametry, které se zjistí z technických údajů. Předpokládané úspory lze odhadnout na základě znalosti investičních a neinvestičních nákladů na realizaci programu a následných nákladů na provoz (cena vyrobené energie).

## **7.3 Pravidla pro výběr účastníků a kritéria pro hodnocení akcí podprogramu**

V této části programu je nezbytné definovat kritéria pro výběr projektů, které budou realizovány metodou EPC nebo EC.

Vycházet je nutno z požadavků na obsah investičního záměru pro stavební akce, doplněného o potřebné kvalitativní parametry akcí/ projektů vhodných pro EPC či EC. Do těch patří:

- Velikost očekávaných úspor ve spotřebě energie a očekávaných úspor nákladů, realizovatelných zejména technologickými, nikoliv stavebními úpravami;
- Možnost garantovat stabilitu budoucího provozu a účelu využití objektu po dobu splácení projektu
- Maximální možná délka splatnosti (délka postupného splácení díla)
- Celková výše investičních nákladů
- Atd.

Jedná se tedy o stanovení požadavků na objekty, které je možno formou EPC realizovat – jak tyto objekty identifikovat a vybrat s doporučením pro zařazení do podprogramu pro akce typu EPC.

Výběr účastníků zařazovaných do programu úspor vč. EPC se v případě organizačních složek státu zužuje na příslušný resort. Specifika metody EPC zužují nicméně množinu potenciálních účastníků na ty, kteří splní výše uvedená kritéria.

Nesprávný výběr objektů se projeví nezájmem firem ESCO ve výběrovém řízení, nebo nedostatkem kvalitních nabídek, popř. nemožností uzavřít smlouvu na tento typ služeb.

Principy, požadované vyhláškou č. 40/2001 Sb. se uplatňují v oblasti spotřeby energie zatím u resortních programů úspor zařazovaných do Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů. Ty však neuvádějí kritéria pro výběr akcí, ani kritéria pro jejich hodnocení.

Prvním kritériem výběru je **perspektiva dlouhodobého využití objektu**. Pokud přestane objekt organizační složka státu užívat, stanou se investované prostředky ztrátou. Představa, že úsporná opatření se vždy vrátí v ceně objektu v případě jeho prodeje, je mylná.

*Podle § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, se cena sjednává následovně:*

*(1) Při úplatném převodu věci se cena sjednává 16)<sup>2</sup> nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. 35)<sup>3</sup>. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis.*

Cena se tedy sjednává nezávisle na dříve vložených investicích, ale ve výši, která je v místě a čase obvyklá, tzn. podle očekávaného přínosu pro kupce. Uplatnění regulace cen podle § 1 nebo § 3 nebude zřejmě úspěšné, protože za cenu převyšující cenu obvyklou se svobodně rozhodující kupec nenajde.

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách uvádí v § 1 (Předmět úpravy):

---

<sup>2</sup> 16) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> 35) Například § 1 odst. 6, § 3 a násl. zákona č. 526/1990 Sb.



(6) V případech, kdy je trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže nebo to vyžaduje mimořádná tržní situace a pro účely odvodu spotřební daně u tabákových výrobků podle zákona o spotřebních daních, 2a) mohou federální ústřední orgány státní správy nebo příslušné orgány republik usměrnit tvorbu cen podle tohoto zákona (regulace cen).

A dále v § 3:

(1) Regulací cen se rozumí stanovení nebo přímé usměrňování výše cen cenovými orgány a místními orgány.

(2) Rozhodnutí cenových orgánů a místních orgánů podle tohoto zákona jsou závazná pro okruh adresátů, který je v nich vymezen.

Pro sjednání prodejní ceny stavby je rozhodující cena obvyklá, která realizovaná energeticky úsporná opatření většinou nezohledňuje. Návratnost vložených investic v tomto případě závisí pouze na úvaze potenciálního kupce. Opora v zákoně, umožňující zvýšení prodejní ceny o investici vloženou do úsporných opatření, neexistuje. Pro kupce je navíc omezujícím faktorem omezení možnosti změny využití objektu.

Jestliže objekt užívaný organizační složkou státu má charakter kancelářské budovy, tzn. kanceláře, archiv, sklady kancelářských potřeb a obslužné provozy nebude tento objekt již vyhovovat například obchodní firmě. Přestože bude mít také charakter kancelářské budovy, podíl skladů nebo vzorkoven bude zřejmě vyšší, režim provozu může být také odlišný, což se obvykle bezprostředně odráží na režimu vytápění. Energeticky úsporná opatření proto pro budoucí užití kupce ztratí svůj efekt.

Potřeba výběru vhodných objektů vynikne při analýze existujících resortních programů úspor. Jednotlivé resorty zpracovávají své programy úspor energie, aby naplnily úkoly dané zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Zákon 406/00 klade značný důraz na zpracování energetických auditů, což se projevuje v resortních programech. Termíny určené zákonem resp. prováděcí vyhláškou nutí organizační složky státu soustředit se na plnění těchto termínů **bez ohledu na návazné využití výsledků auditů**. Opakuje se tak situace po roce 1991, kdy vyhláška č. 186/1991 Sb., o hospodaření s teplem, řízení soustav centrálního zásobování teplem a o ochranných pásmech ukládala vlastníkům nebo správcům obytných budov „... instalovat měřidla tepla pro vytápění u jednotlivých odběratelů, jestliže to soustava ústředního vytápění umožňuje, po vybavení jednotlivých spotřebičů regulačním zařízením...“ Tehdy byl stanoven termín do 1.9.1995 a například obce jako majitelé obytných budov ve snaze splnit včas tuto povinnost začaly s instalacemi ihned po zveřejnění vyhlášky. Vyhláška 245/95 Sb. povinnost instalovat poměrová měřidla v bytech zrušila, ale s důsledky původního předpisu se vlastníci objektů potýkají dodnes. *(Problém byl v tom, že se výběr dodavatelů poměrových měřidel prováděl pod časovým tlakem, často se instalovala měřidla technicky zastaralá, chyběl odpovídající servis pro instalaci i odečet a zpracování odečtených hodnot, chyběly potřebné zkušenosti nebo alespoň metodika.)*

### 7.3.1 Pasportizace objektů

Při výběru jednotlivých akcí je třeba stanovit priority, především z důvodu omezených finančních možností státního rozpočtu. Důležitost realizace konkrétních akcí může posoudit pouze příslušný resort. Bez příslušné dokumentace a pasportizace však nelze výběr provést. Naopak - na základě dokumentace lze vyhodnotit potřebnost jednotlivých akcí a po sjednocení na shodnou srovnávací úroveň je možné sestavit pořadí akcí.

Pro sestavení podprogramu a výběr objektů do podprogramu takto zaměřené reprodukce (technického zhodnocení) majetku je nezbytné, aby organizační složka státu měla k dispozici údaje vycházející z:

- Pasportizace objektů / auditů (statistiku)
- Koncepce v oblasti správy majetku, která umožní zjistit:
  - stabilitu provozovatele
  - stabilitu provozování

Ke zjištění stavu hmotného majetku slouží inventarizace tohoto majetku, kterou provádějí i organizační složky státu. Povinnost a zásady inventarizace určuje zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Podle zákona o účetnictví je organizačními složkami státu vedena evidence majetku - technická i provozní. Inventurou se zjistí zda stav majetku v účetnictví odpovídá skutečnosti.

Problémem bývají ekonomické údaje, neboť struktura ekonomických údajů nevyhovuje potřebám hodnocení z pohledu technického a provozního:

- Rozdíly se neprojevují v plánované životnosti zařízení, neboť nic nebrání vlastníku sestavit účetní odpisový plán v souladu s reálnou životností, ale potíže nastávají v zařídování nového majetku, který se neeviduje jako soubor věcí společného využití, ale jako součet nezávislých předmětů.
- V minulých letech existovaly také nesrovnalosti v posuzování technického zhodnocení a oprav. Postupně se sice názory na rozlišení těchto dvou pojmů stabilizují, ale u dříve provedených akcí narážíme na nejednotné postupy. V těchto případech je evidence pro potřeby plánování investic obtížně využitelná a je nezbytná spolupráce mezi účetním a technikem ke správné interpretaci získaných údajů.

Technická evidence se vede v členění dle staveb, energetických zařízení, zdroje, rozvody, vytápěcí zařízení v budovách a to pro položky: rok pořízení, technické parametry, rok oprav (výměna konstrukčních prvků stejných vlastností), rozsah oprav, rok rekonstrukce (změna technických parametrů), rozsah rekonstrukce.

Provozní evidence zahrnuje údaje o výkonech, spotřebě, době provozu, dále klimatické údaje, náklady a emise.

V účetnictví jsou vedeny údaje potřebné i pro výběr vhodných objektů: datum pořízení majetku, datum technického zhodnocení majetku, finanční rozsah technického zhodnocení.

Při pasportizaci objektů jde o jejich setřídění a vytvoření statistiky, která:

- Vychází z vybraných požadavků pro energetický průkaz budovy (doba výstavby, technologie, účel využití, doba využití, technický stav objektu a vnitřních zařízení, způsob zásobování objektu teplem a TUV, podlahová plocha, spotřeba paliv a energie, atd. viz vyhláška č. 291/2001 Sb.)
- Porovnává dosaženou měrnou spotřebu na vytápění s vyhláškou č. 291/2001 Sb.
- Eviduje náklady na dodávku energie pro objekty dle měsíční fakturace a odečtů měřidel.
- Vyhodnocuje spotřebu energie a náklady na ni - po jednotlivých objektech a souhrnně.

Z pasportizace objektů lze vycházet např. při:

- Identifikaci objektů, na něž se vztahuje ze zákona povinnost energetického auditu
- Stanovení pořadí objektů pro energetický audit a jeho ceny
- Odhadu potenciálu úspor energie a úspor nákladů
- Tvorbě statistiky energetických spotřeb a nákladů a jejich plánování
- Stanovení parametrů podprogramu energeticky vědomých rekonstrukcí

Pro aplikaci metody EPC je třeba pasportizaci doplnit o:

- Popis účelu využití objektu - technologické (hospodářské) činnosti
- Rozvrh využívání jednotlivých prostor (údaje o užívání každé části budovy /objektu)
- Technologickou kapacitu
- Seznam významných spotřebičů
- Výkresovou dokumentaci
- Stabilitu provozování a charakteru využití

### 7.3.2 Systémy evidence a vyhodnocování spotřeby energie

Velmi stručně se v této kapitole věnujeme softwarovým produktům pro evidenci a vyhodnocování spotřeby energie a nákladů na energii v budovách. Na základě dostupných údajů lze konstatovat, že pro potřeby energetického řízení i na úrovni organizačních složek státu s větším počtem spravovaných objektů lze v zásadě využít následující programy:

- EnTrack
- Montage
- SEZUS
- KULU

#### EnTrack

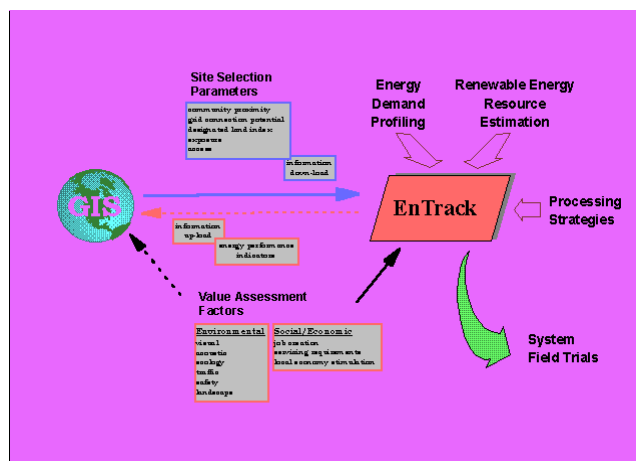
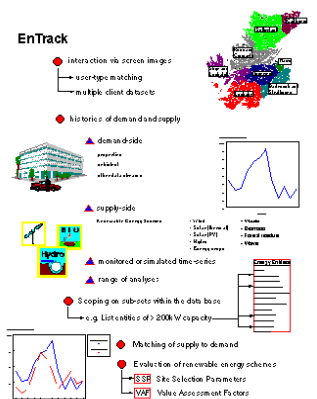
EnTrack je program určený pro správce obecního majetku, jehož autorem je University of Strathclyde, Glasgow, Skotsko. Umožňuje sledování a analýzu nakládání s energií v závislosti na čase a následnou formulaci a realizaci nápravných opatření. Lze jej využít v rovině strategické (formulace energetické politiky) i taktické (plánování a operativní zásahy). Systém může rovněž sledovat další údaje, tj. spotřeby vody či pohonných hmot, apod.

EnTrack se skládá ze dvou základních modulů:

- Sběr a zpracování dat
- Uchování, správa a analýza dat.

**Systém byl speciálně vyvinut pro účely řízení rozsáhlého majetku se značným počtem a druhem budov.** Lze jím klasifikovat širokou škálu budov, různé klimatické podmínky, potenciál úspor, atd. Je provázán na geografický informační systém.

Pro administrativu by měl být po splnění licenčních podmínek (neposkytování třetí straně, nevyužívání pro komerční účely) dostupný zdarma. S tím je však spojeno neposkytování odborné asistence při využití programu.



Bližší informace lze nalézt na webovské adrese: [www.esru.strath.ac.uk/EnTrack.htm](http://www.esru.strath.ac.uk/EnTrack.htm)

## Montage

Program Montage je podpůrným prostředkem jedné z metod energetického managementu, tzv. systému Monitoring & Targeting (M&T), který byl vyvinut March Consulting Group, Velká Británie.

M&T je v podstatě určitým účetním systémem (zúčtovací metodou), který důsledně a pravidelně sleduje spotřebu nositelů energie (elektřina, teplo, ...) a parametrů ovlivňujících spotřebu energie. Hlavním cílem je přesně určit, které faktory mají vliv na velikost spotřeby energie, a pak realizovat příslušná opatření. M&T je možno charakterizovat i jako dynamický a dlouhodobý energetický audit.



Program Montage umožňuje:

- identifikovat toky energií uvnitř sledovaného systému (kvantifikace i kvalifikace)
- identifikovat náklady na energie
- pravidelně sledovat a analyzovat údaje o spotřebě energie, surovin, objemu výroby
- po podrobné analýze současného a historického stavu najít a stanovit závislost spotřeby energií na ostatních kvantifikovatelných parametrech (objem výroby, vnější teplota, apod.) a určit normativy spotřeby energií
- pravidelně sledovat a analyzovat odchylky od těchto normativů (program ovšem na ně pouze upozorní bez jakéhokoliv zásahu technického charakteru)
- v pravidelných intervalech informovat uživatele o stavu spotřeby energie, nákladech na ně, případně vlivu na životní prostředí
- identifikovat slabá místa s vysokou měrnou spotřebou energie, což umožní realizovat opatření snižující spotřebu energie, a tedy celkových provozních nákladů.

Montage byl původně vyvinut pro účely řízení spotřeby energií zejména v průmyslu, v současné době se využívá i pro energetický management budov. Program je komerčním produktem. V současné době existuje několik jazykových verzí programu, včetně české.

## SEZUS

Tento systém byl vyvinut pro potřeby města Brna, kdy se řešila problematika řízení spotřeby energií ve školních budovách. Bylo zaveden počítačový monitorovací systém spotřeby energie s cílem následně realizovat úsporná opatření.

Monitorování zahrnuje pravidelný, nanejvýš měsíční, sběr kvantitativních informací o spotřebě energií na jednotlivých školách. Tyto informace jsou využívány pro zjišťování, zda spotřeba energie odpovídá odůvodněné teoretické závislosti a současně poskytují základ pro zásahy při zjištěném neodůvodněném zvyšování spotřeby. Do systému monitorování je zabudován účinný prostředek analýzy, který umožňuje identifikaci tendencí zvyšování nebo snižování spotřeby, při jejím překročení by mělo být provedeno šetření příčin a navrhována náprava. Zásahy mohou uskutečnit samy školy, kterým může při vážných zhoršeních pomáhat REŘ MMB.

Poté, co monitorovací systém SEZUS určí spotřebu energie v jednotlivých školách a umožní sledovat udržování odůvodněných úrovní spotřeby energie, dává možnost pracovníkům REŘ MMB zaměřit pozornost na úsporné snahy v jednotlivých školách. Počítá ukazatel UNESE (Ukazatel Normalizované Efektivity Spotřeby Energie) (kWh/m<sup>2</sup>) pro každou školu a umožňuje seřadit školy podle spotřeby energie. Tak jak přibývají vstupní data, REŘ je schopen stanovit pásma úrovně spotřeby energie – dobré, vyhovující, špatné.

Bližší informace lze získat u autorů tohoto materiálu nebo přímo na Magistrátu města Brna.

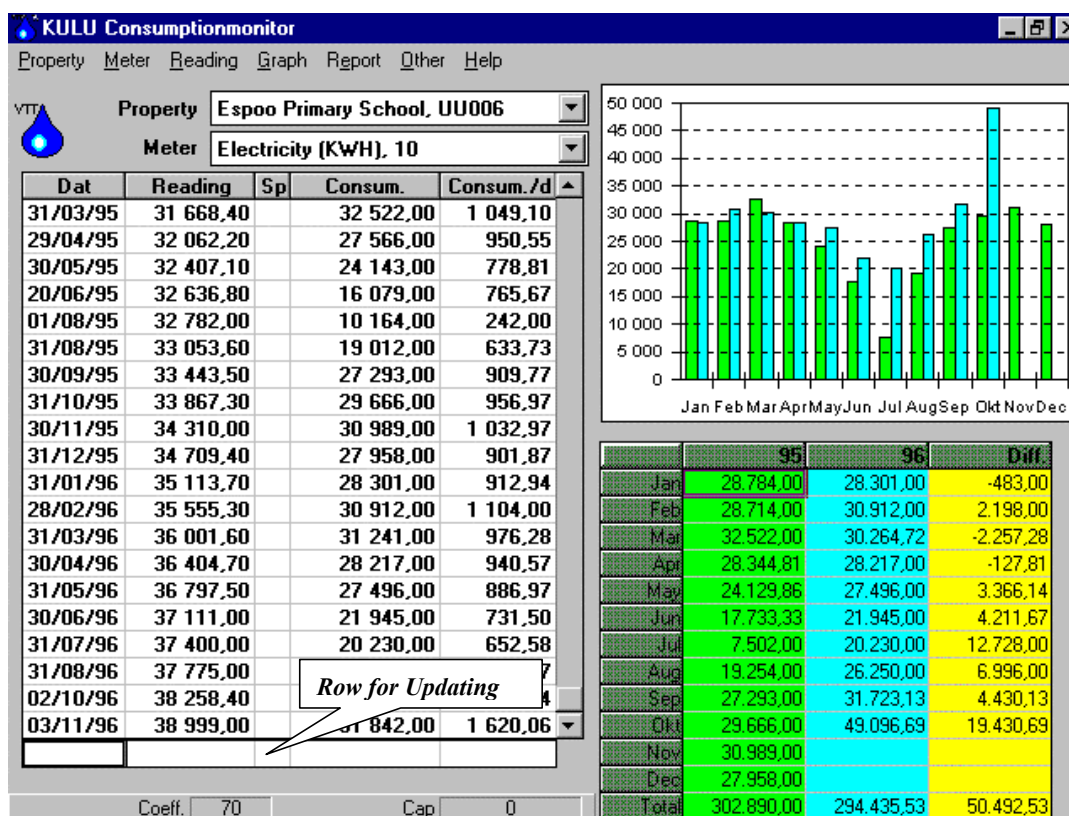
## KULU

Program KULU slouží pro monitorování, analýzu a řízení spotřeby energie, vody, apod. v budovách, průmyslu i u ostatních spotřebitelů. Je určen pro všechny typy organizací a jeho významným rysem je jednoduchost a uživatelská přítulnost. Program je produktem Technical Research Centre of Finland (Finsko).

Program nevyžaduje předběžné znalosti a školení v jeho užívání. Skládá se z několika databází, které lze snadno aktualizovat. Standardní databáze obsahuje základní informace o monitorovaných objektech, o měřicích i o odečtech spotřeby. V ostatních databázích mohou být informace typu: charakteristiky objektu, klimatické podmínky, osobní údaje, apod. Snadno lze program rozšiřovat o další databáze. Silnou stránkou programu je možnost využití bohaté nabídky výstupů ve formě grafů a zpráv. Neopominetelným rysem je možnost finančního vyjádření

Základní „menu“ programu se skládá z:

Objekty      Měřiče      Odečty      Grafy      Zprávy      Ostatní      Nápověda



Bližší informace jsou uvedeny v následujícím textu nebo je lze získat na webovské adrese: [www.vtt.fi/kulu](http://www.vtt.fi/kulu)

### **7.3.3 Stabilita provozování**

Z hlediska nutnosti dlouhodobého kontraktu EPC či EC, který lze v případě majetku státu obtížně zaručit uplatněním zástavního práva, vystupuje do popředí kritérium stability provozu. Tím je míněna středně či dlouhodobá koncepce využívání objektu v podobném režimu jako v době uzavírání kontraktu.

Proto je pro výběr akcí potenciálně vhodných pro EPC či EC doporučeno získat navíc záruky budoucího využití objektu (x let) a stability charakteru využití v budoucnu.

## **7.4 Registrace akce v ISPROFIN**

Vybranými údaji projektů a akcí vedených v informačním systému podle odstavce 1) a 2) (dále jen "vstupní data" ) se rozumí údaje dle přílohy č.2 vedené na formulářích

RA 80 - Identifikační údaje, termíny a projektované parametry projektu (akce)

RA 81 - Investiční potřeby a zdroje financování projektu (akce),

RA 82 - Neinvestiční potřeby a zdroje financování projektu (akce),

RA 83 - Specifikace stavebních objektů projektu,

RA 84 - Specifikace provozních souborů projektu,

RA 85 - Specifikace strojů a zařízení a nehmotného majetku,

RA 86 - Přípravná a projektová dokumentace projektu,

RA 87 - Dokladová dokumentace projektu,

RA 88 - Smluvní zabezpečení projektu,

RA 89 - Rozhodnutí a schvalovací protokoly.

### **7.4.1 Stavební akce**

Investiční záměr stavebního projektu věcně a funkčně vymezuje a zdůvodňuje stavbu a určuje časový průběh přípravy a realizace výstavby a stanoví zejména :

- a. Základní údaje o stavbě, termíny její přípravy a realizace a rozhodující projektované parametry v rozsahu formuláře RA 80.
- b. Bilanci potřeb a zdrojů financování stavby celkem a v jednotlivých letech přípravy a realizace výstavby na formuláři RA 81 resp. RA 82.
- c. Specifikaci stavebních objektů, provozních souborů a strojů a zařízení nezahrnutých do provozních souborů a nehmotného investičního majetku s propočtem jejich nákladů na formulářích RA 83, 84 a 85.
- d. Požadavky na celkové urbanistické architektonické řešení stavby a požadavky na stavebně technické řešení stavby, na tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí, odolnost a zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany, souhrnné požadavky na plochy a prostory a pod
- e. Územně technické podmínky pro přípravu území včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, vliv stavby, provozu nebo výroby na životní prostředí, zábor zemědělského a lesního půdního fondu a pod.

- f. Požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) stavby energiemi, vodou, pracovníky a pod. a předpokládanou výši finančních potřeb jak provozu tak i reprodukce pořízeného majetku a zdroje jejich úhrady v roce následujícím po roce uvedení stavby do provozu.
- g. Zhodnocení přínosu výstavby k řešení problému zaměstnanosti.
- h. Průkaz o nezbytnosti výstavby a její efektivity v rámci schválené dokumentace programu v rozsahu a formě stanovené správcem programu.
- i. Výkresy a schémata určená správcem programu.
- j. U staveb charakteru rekonstrukcí, modernizací a oprav obsahuje taktéž dokumentaci současného stavu včetně rozhodujících technicko ekonomických údajů o provozu (užívání) obnovované kapacity a způsobu jeho financování, v rozsahu a formě stanovené správcem programu.

#### **7.4.2 Nestavební akce**

Investiční záměr nestavebního projektu, tj. pořízení a technické zhodnocení strojů a zařízení nebo jejich souborů, pořízení nemovitostí, pozemků a dalších činností zabezpečujících schválené cíle programu, vymezuje a zdůvodňuje projekt věcně a funkčně, určuje jeho časový průběh a stanoví zejména :

- a. Základní údaje projektu, termíny jeho přípravy a realizace a rozhodující projektované parametry v rozsahu formuláře RA 80.
- b. Bilanci potřeb a zdrojů financování projektu celkem a v jednotlivých letech její přípravy a realizace na formuláři RA 81 resp. RA 82.
- c. Specifikaci jednotlivých strojů a zařízení souborů movitých předmětů a nehmotného investičního majetku s propočtem jejich nákladů a zdrojů jejich financování na formuláři RA 85, nebo stavebně technický popis pořizované nemovitosti resp. charakteristiku pozemku a jejich předpokládané využití.
- d. Požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) vybudovaného zařízení energiemi, vodou, pracovníky a pod. a předpokládanou výši finančních potřeb jak provozu tak i reprodukce pořízeného majetku a zdroje jejich úhrady v roce následujícím po roce uvedení kapacity do provozu.
- e. Zhodnocení přínosu projektu k řešení problému zaměstnanosti.
- f. Průkaz nezbytnosti realizace projektu a jeho efektivity v rámci schválené dokumentace programu v rozsahu a formě stanovené správcem programu.
- g. Výkresy a schémata určená správcem programu.

#### **7.4.3 Speciální akce - ICT**

Investiční záměr projektu ICT stanoví nad rámec vymezený v odstavci 3)

- a. Datový obsah a vztahy systému k ostatním informačním systémům veřejné správy.
- b. Legislativní, organizační a jiné předpoklady realizace projektu.
- c. Upřesnění funkčních požadavků na ICT jako je výkonnost, bezpečnost, spolehlivost, požadavky na sběr dat a jejich zpracování apod.
- d. Specifikace alternativ řešení a jejich důsledků (ekonomické, časové, technologické, způsob zabezpečení apod.).

- e. Kritéria pro posuzování alternativ.
- f. Určení okruhu uživatelů.
- g. Schopnost implementace do informačních systémů EU.

#### **7.4.4 Speciální akce – EPC**

Investiční záměr projektu EPC stanoví nad rámec vymezený v odstavci 3) tato kritéria pro výběr objektů do tohoto podprogramu:

- stabilita provozování
- potenciál úspor v objektu (Kč)
- investiční náklady
- návratnost (xxx let)

### **7.5 Vyhodnocení efektivity zdrojů vynaložených na přípravu a realizaci podprogramu**

Podmínky hodnocení programu jsou vyjmenované v 2. odst. 4) vyhl. 40/2001 Sb. :

- Pro závěrečné vyhodnocení programu předloží správce programu ministerstvu, ve lhůtě stanovené ve schválené dokumentaci programu, zprávu obsahující
  - a) skutečně dosažené hodnoty parametrů schválené dokumentace v rozsahu uvedeném v příloze č. 1,
  - b) zdůvodnění odchylek skutečně dosažených hodnot závazných parametrů programu od hodnot stanovených ministerstvem nebo vládou,
  - c) vyúčtování a finanční vypořádání prostředků státního rozpočtu určených na financování programu v rozsahu uvedeném v příloze č. 3.

Z hlediska hodnocení je nespornou předností projektů EPC a EC možnost přesného vyčíslení očekávaných parametrů investice a přesná znalost parametrů po jejím uvedení do provozu. Tím se snižuje riziko různých hodnocení efektu realizované investice.

Programy, umožňující financování projektu metodou EPC a EC mohou ve svých termínech přípravy, realizace a vyhodnocení počítat s dlouhodobou splatností projektu a být koncipovány na období např. až 15 let. V takovém případě je nezbytné požadovat kromě závěrečného také průběžné vyhodnocení programu v pravidelných intervalech a poté závěrečné vyhodnocení.

Návazně na přípravu podprogramu by měly být zabezpečeny činnosti pro kontrolu jeho realizace a vyhodnocení plnění jeho věcných i ekonomických parametrů (posílení energetického řízení, popř. zavedení systému energetického řízení). Tyto činnosti zahrnují:

- návrh organizačního a personálního zabezpečení výběrových řízení na výběr auditora/ EPC dodavatele a kontrolu jejich výstupů,
- vyhodnocení výstupů energetických auditů
- zajištění realizace beznákladových a nízkonákladových opatření, doporučených energetickým auditem
- stanovení kritérií pro výběr realizátora akce EPC či EC/ nebo realizátora investičních opatření
- kontrolu plnění programu a jeho kvantifikovaných cílů a tím kontrolu efektivní alokace finančních prostředků.



## 8. REALIZACE PODPROGRAMU

### 8.1 Postupový diagram

V případě, že program je vypracován v příslušných termínech a schválen, je možné jednotlivé akce, naplňující programové cíle a kriteria, zařazovat do programu prostřednictvím ISPROFIN a postupovat v realizaci projektu.

Prvním krokem je příprava Investičního záměru. Minimální obsah investičního záměru je uveden ve vyhlášce č. 40/2001 Sb., požaduje se zejména zdůvodnění nezbytnosti výstavby, požadavky na urbanistické, architektonické a stavebně technické řešení stavby, doklad majetkových vztahů, požadavky na zabezpečení budoucího provozu energiemi, pracovníky apod. a finanční zajištění provozu a souhrnná vstupní data v předepsaném tvaru. Uvedený minimální rozsah může být použit pro vypsání výběrového řízení na dodavatele služby.

Po schválení Investičního záměru následuje Registrace akce, která je ukončena Rozhodnutím o účasti státního rozpočtu. Jakmile je akce registrována správcem programu a schválena, může být realizována vybranou firmou ESCO podrobná analýza proveditelnosti vč. energetického auditu (pokud již nebyl realizován dříve). Návazně je uzavřena smlouva s dodavatelem akce – firmou ESCO. Vypracováním smlouvy jsou známy všechny aspekty (splácení apod.) pro tvorbu žádosti o účasti státního rozpočtu, jehož způsob a detaily zpracování ukládá vyhláška č. 40/2001 Sb.

Postup těchto činností může být tedy následující:

- Vyhlášení výběrového řízení na dodavatele služby EPC /EC dle zákona č. 199/94 Sb., o zadávání veřejných zakázek
- Příprava Investičního záměru
- Registrace akce u správce programu
- Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu
- Realizace studie proveditelnosti (vč. energetického auditu, splňující podmínky vyhlášky č. 213/2001 Sb. a zákona č. 406/2000 Sb.)
- Uzavření smlouvy s ESCO
- Realizace investice
- Vyhodnocení akce

V případě, že organizační složka státu má zájem např. na dlouhodobém zhodnocení majetku, lze v rozhodnutí o spoluúčasti státního rozpočtu zakotvit jednorázovou spoluúčast státu na financování dané akce, popř. po dohodě s dodavatelem služby využít institutu postupného splácení dodaného díla. Tento typ akcí musí být však vymezen v příslušném podprogramu a jeho cílech.

### 8.2 Příprava Investičního záměru

Aby mohla být akce registrována, musí být její účelnost a oprávněnost doložena investičním záměrem. Investiční záměr věcně vymezuje a zdůvodňuje akci, určuje časový průběh přípravy a realizace.

Investiční záměr se zpracovává odlišně pro stavební akce, nestavební akce a výstavbu, obnovu a provozování informačních a komunikačních technologií.

Minimální obsah investičního záměru je uveden ve vyhlášce č. 40/2001 Sb. (financování programů reprodukce majetku). Požaduje se zejména zdůvodnění nezbytnosti výstavby, požadavky na urbanistické, architektonické a stavebně technické řešení stavby, doklad majetkových vztahů, požadavky na zabezpečení budoucího provozu energiemi, pracovníky apod. a finanční zajištění provozu a souhrnná vstupní data v předepsaném tvaru.

- a) Nezbytnost akce, ať již stavební nebo nestavební, je základním kritériem zařazení do vyhlášeného „Programu energeticky vědomých rekonstrukcí“.

Dokladem nezbytnosti akce proto musí být vyhodnocení její předpokládané efektivnosti. Programy energetických úspor umožňují relativně přesně vyčíslit efektivnost plánované akce. Není zde proto obvyklé vedle plánovaných úspor energie vyjádřených v úsporách provozních nákladů kalkulovat například s očekávanými budoucími daňovými příjmy, úsporami sociálních dávek a podobně, jak bývá běžné například u investic do průmyslových objektů.

Zjištění předpokládané efektivnosti investice závisí na kvalitě vstupních dat (viz Technická evidence) a jejich analýze. Analýza technických dat je náročná na kvalifikaci zpracovatele, což je důvodem pro to, aby ji zpracovávala specializovaná firma. Tento požadavek splňují zejména firmy energetických služeb (ESCO). Proto se jeví jako vhodné řešení vyhlásit veřejnou zakázku na dodavatele služby EPC ve fázi přípravy Investičního záměru.

Zapojení odborných firem snižuje riziko nedodržení investičních nákladů a nedosažení očekávaných výnosů investice. Firma ESCO přebírá tato rizika na sebe.

- b) požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby a požadavky na stavebně technické řešení stavby, na tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí, odolnost a zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany, souhrnné požadavky na plochy a prostory apod.:

Energeticky úsporná řešení staveb musí být součástí všech investičních záměrů stavebních akcí, neboť musí splňovat požadavky „... na stavebně technické řešení stavby, na tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí ...“. Samozřejmou součástí dokumentace je i prokázání požadavků na další závazné vlastnosti stavby jako požární, bezpečnostní, prostorové apod.

Příprava samostatných energeticky úsporných opatření v sobě přirozeně zahrnuje řešení tepelně technických vlastností stavby. Součástí návrhu však musí být komplexní urbanistické a architektonické řešení stavby.

Splnění všech uvedených podmínek zvyšuje náklady na rekonstrukce a modernizace. Tím více vystupuje do popředí nutnost odpovědného výběru konkrétního objektu k zařazení akce do programu reprodukce majetku, aby se nevydávaly investiční prostředky do rekonstrukce a modernizace objektů, které budou v blízké budoucnosti využívány v jiném režimu nebo které změní vlastník.

- c) územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, vliv stavby, provozu nebo výroby na životní prostředí, zábor zemědělského a lesního půdního fondu apod.:

I pro energeticky úsporná opatření je odpovídající příprava území nutností. Nelze podceňovat kapacitu inženýrských sítí, součástí přípravy akce je jejich prověření z hlediska budoucích potřeb ve všech etapách realizace. Důležité je i řešení dopravy. K nepříznivé situaci může dojít např. v důsledku přechodu na spalování biomasy, pak je nutné vyřešit nejen dopravu, ale i skladování, případně další úpravu paliva.

Posouzení vlivu stavby na životní prostředí je nutné provést nejen z hlediska emisí, ale například i z hlediska akustické zátěže, což nelze podcenit při úvahách o využití kogeneračních jednotek.

- d) majetkoprávní vztahy doložené snímkem pozemkové mapy a výpisem z katastru nemovitostí:

Vlastnictví nemovitosti je třeba doložit předepsaným způsobem, tj. snímkem pozemkové mapy a výpisem z katastru nemovitostí. V České republice není stav obvyklý v západní Evropě, kde je pravidlem shodný vlastník pozemku i stavby na něm postavené aby stavba byla součástí pozemku. Český Občanský zákoník naopak v § 120 stanoví, že stavba není součástí pozemku. Proto je třeba doložit nejen vlastnictví pozemku, ale i budovy, jedná-li se o úpravu již existující stavby.

- e) požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) stavby energiemi, vodou, pracovníky apod. a předpokládanou výši finančních potřeb jak provozu, tak i reprodukce pořízeného majetku a zdroje jejich úhrady v roce následujícím po roce uvedení stavby do provozu:

Splnění uvedených požadavků je součástí metody financování třetí stranou, proto by jejich doložení nemělo činit problémy. Vyhodnocení uvedených požadavků nejpřesněji provede firma ESCO, což je další argument pro vyhlášení veřejné zakázky ve fázi přípravy Investičního záměru.

Pro energeticky úsporná opatření prováděná metodou EPC je významná ta skutečnost, že investiční akce posuzovaná spolu s provozem následujícím po její realizaci bude rozpočtově neutrální. Zdroji financování jsou rozpočtové prostředky uspořené při provozu v následujících letech.

- f) zhodnocení přínosu výstavby k řešení problému zaměstnanosti,

Realizace energeticky úsporných opatření má vliv na snížení nezaměstnanosti pouze v době výstavby. Přesto, že se jedná o omezenou dobu, nelze ani tento význam vliv podcenit. Provoz zmodernizovaných zařízení obvykle způsobuje naopak snížení původního počtu pracovníků obsluhy. Instalace energeticky úsporných technologií v širším měřítku znamená rozvoj a výrobu příslušných technologií. Realizace firmou ESCO uvolňuje ruce příslušným útvarům organizační složky státu pro jejich vlastní činnost v rámci správy majetku a přenechává odborné činnosti firmě ESCO.

- g) výkresy a schémata určená správcem programu: - ta jsou nezbytná již pro vlastní přípravu výběrového řízení na dodavatele služby EPC /EC.

- h) u staveb charakteru rekonstrukcí, modernizací a oprav obsahuje taktéž dokumentaci současného stavu, včetně rozhodujících technicko-ekonomických údajů o provozu (užívání) obnovované kapacity a způsobu jeho financování, v rozsahu a formě stanovené správcem programu:

Technická dokumentace musí být podrobně specifikována v Dokumentaci programu. Součástí dokumentace může být i projekt financování, monitorování a vyhodnocování technických a ekonomických údajů. Systém monitorování a vyhodnocování provozu (jako nezbytná součást energetického řízení) lze považovat za neinvestiční prostředek k úsporám v oblasti spotřeby energie.

### Nestavební akce

Za nestavební akce se považují pořízení, technické zhodnocení a opravy strojů a zařízení, pořízení a technické zhodnocení nehmotného majetku a pořízení nemovitosti. Z energeticky úsporných opatření budou mezi nestavební zařazeny akce týkající se technologických částí zdrojů, rozvodů, MaR.

Předepsaných požadavků na dokumentaci pro nestavební akci je méně než pro akci stavební, což však neznamená měkčí kritéria výběru akcí. S ohledem na aplikaci programového financování na metodu EPC stává se velmi důležitou podmínka uvedená pod písmenem c), a sice požadavky na zabezpečení podmínek pro hospodárné využívání pořízeného majetku nebo jiných výstupů realizace akce se specifikací jak investičních tak neinvestičních potřeb a zdrojů jejich úhrady v roce následujícím po roce, ve kterém bude projekt ukončen. -

podmínce hospodárného využívání pořízeného majetku plně odpovídá metoda EPC. Pevná vazba mezi splátkami díla z dosažených úspor vede k takovému řešení projektu, které hospodárné využívání nového zařízení dovoluje.

## 8.3 Výběrové řízení na dodavatele (služby EPC /EC)

### 8.3.1 Zadávací dokumentace

Zadavatel vypracuje na základě vyplněného dotazníku nebo předběžného auditu zpracovaného nezávislým auditorem zadávací dokumentaci, kterou poskytne všem zájemcům o účast v soutěži.

Zadávací dokumentace pro zájemce by měla obsahovat tyto části:

Část I: ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZADAVATELI

Část II: POPIS OBJEKTU

Část III: POPIS ENERGETICKÝCH SYSTÉMŮ

Část IV: NÁKLADY NA PROVOZ ENERGETICKÝCH SYSTÉMŮ

Do zadávací dokumentace se vloží rovněž doplňkové údaje, jsou-li k dispozici. V zadávací dokumentaci není nutné uvádět přehled energetických opatření. Ta by měl uchazeč navrhnout sám. Obsah, rozsah a úroveň technického řešení jsou pak předmětem posuzování nabídky<sup>4</sup>.

Náležitosti zadávací dokumentace pro veřejné výběrové řízení jsou připraveny na základě stanovených cílů investiční akce. Ty vycházejí z cílů „Programu energeticky vědomých rekonstrukcí“.

Ve vztahu k předchozím kapitolám bude obsah jednotlivých částí zadávací dokumentace obsahovat:

- b) očekávané či požadované úspory energie (úspory nákladů),
- c) prostou návratnost projektu (5 let) – vychází z délky programu
- d) max. očekávanou nebo požadovanou délku smluvního vztahu
- e) specifické technické podmínky – požadavky na technické zhodnocení objektu
- f) **specifické požadavky, týkající se provozování objektu,**
- g) **specifické požadavky, týkající se průběhu investice**
- h) **specifické požadavky, týkající se smluvního vztahu**
- i) **požadavek garancí dodržení specifických podmínek**
- j) požadavek realizace energetického auditu splňujícího náležitosti zákona č. 406/2000 Sb.
- k) požadavek prokázání zajištění financování
- l) statistické údaje energetické, technické a provozní o stavu objektu nebo skupiny objektů, jeho provozování, spotřebě energie a nákladech na energie a spotřebu vody, další provozní náklady
- m) doklady o fakturaci za dodávky energií (kvůli tarifům)
- n) popis vybavenosti měřidly
- o) technickou a stavební dokumentaci,
- p) ostatní údaje o uchazeči – kvalifikační předpoklady, referenční projekty a kontaktní osoby k nim, apod. dle požadavků zákona o zadávání veřejných zakázek
- q) způsob hodnocení nabídek (lze zorganizovat vysvětlující workshop pro zájemce při příležitosti prohlídky objektů)
- r) termín prohlídky objektů zájemci o předložení nabídky
- s) termín příp. interview

---

<sup>4</sup> Převzato z brožury České energetické agentury „Vzorový postup při aplikaci EPC ve veřejném sektoru“

t) popř. další relevantní údaje

Na projekty do 20 mil. Kč vyhláší zadavatel výběrové řízení, kdy zasílá písemnou výzvu omezenému počtu zájemců. Počet zájemců závisí na výši předpokládaného peněžního závazku a je stanoven v části „Jiné způsoby zadávání veřejných zakázek“ zákona 199/1994 Sb. U České energetické agentury je možné získat seznam firem energetických služeb, který byl sestaven ve spolupráci s Hospodářskou komorou ČR. Zadavatel však může vyzvat i firmy mimo tento seznam.

### **Požadovaný obsah nabídky**

Nabídky by měly být zpracovány jednotně a obsahovat tyto body<sup>5</sup>:

1. Kvalifikace uchazeče podle § 2a až 2f, doplněná o tyto údaje:
  - předchozí zkušenosti s podobnými typy projektů
  - reference o firmě a realizovaných projektech
  - kvalifikace personálu firmy
  - kvalifikace subdodavatelů firmy
  - finanční stabilita (vlastní kapitál, počet a velikost běžících projektů EPC) a schopnost obstarat finance; rozvaha a výkaz zisků a ztrát za poslední tři roky
2. Stručný technický návrh energeticky úsporných opatření
3. Odhad úspor energie
4. Odhad úspor ostatních provozních nákladů
5. Životnost zařízení
6. Odhad celkových nákladů projektu v členění na:
  - investiční náklady
  - roční náklady na údržbu, provoz a vyhodnocování úspor
  - odhad celkových úroků z dlužné částky
  - případně další související náklady
7. Časový plán realizace projektu
8. Návrh financování
  - zdroj financí
  - splatnost
  - výše úrokové míry
  - forma splátek (anuitní, s konstantní jistinou)
9. Návrh smlouvy o energetických službách

### **8.3.2 Hodnocení nabídek**

Hodnocení nabídek je vícekritériální.

---

<sup>5</sup> Převzato z brožury České energetické agentury „Vzorový postup při aplikaci EPC ve veřejném sektoru“

Vychází také z postupu hodnocení zakázek, popsaném v brožuře České energetické agentury „Vzorový postup při aplikaci EPC ve veřejném sektoru“ a zahrnujícím následující kritéria:

1. Kvalita projektu
2. Kvalifikace uchazeče o veřejnou zakázku
3. Reference o realizovaných projektech
4. Nabídková cena

Tato čtyři hlavní kritéria jsou uvedena v pořadí důležitosti. Některá z hlavních kritérií se skládají z dalších podkritérií, jejichž pořadí rovněž vyjadřuje jejich důležitost v rámci hlavního kritéria. U každého podkritéria je rovněž uvedeno, zda je povinné či pouze doporučeno.

Je samozřejmé, že příprava veřejné soutěže na projekty EPC je náročnější, než vypsání „klasické“ soutěže, to je ale dáno tím, že metoda EPC není zcela běžně rozšířená a navíc vyžaduje, jak již bylo zmíněno, odlišný přístup k takovéto soutěži.

V tomto materiálu není nezbytné se zabývat dalšími detaily, popsanými ve výše uvedené literatuře velmi podrobně, věcně a názorně.

### **8.3.3 Výběrová kritéria**

**Hlavní kritéria** výběrového řízení (nemělo by jich být mnoho) mohou být např.:

- Kvalita technického řešení
- Kvalita finančního řešení
- Kvalita smluvního řešení
- Vnitřní výnosové procento
- Investiční náklad projektu
- Čistá současná hodnota
- Doba návratnosti
- Míra očekávaných úspor
- Reference zhotovitele podobných projektů a jejich dlouhodobá funkčnost
- Reference subdodavatele technického řešení a jejich dlouhodobá funkčnost
- Historie zhotovitele (stáří firmy a zkušenosti jejího vedení)
- Počet zaměstnanců zhotovitele
- Kvalifikovanost vedení firmy zhotovitele
- Komplexnost řešení (celistvost a návaznost na chod a záměry organizace)
- Cena
- Jiné

#### **Dodatková kritéria:**

Kritéria, která lze považovat za nezbytná, se odvíjejí od požadavků zadavatele na konečný stav objektu. Další přínosy EPC/EC, jejichž váhu lze v rámci organizace stanovit pro výběr dodavatele mohou představovat např.:

- Možnost organizace podílet se na stanovení kvality a rozsahu řešení
- Kvalitní technické informace například o provozu technických zařízení v budoucnosti
- Kvalitní ekonomické informace historie nákladů očištěných od chybových vlivů
- Zjednodušení obsluhy technických zařízení

- Optimální tepelná pohoda v objektech
- Snížení škodlivých emisí u zdroje tepla
- Finanční přínos výsledných úspor a zlepšení ekonomických ukazatelů
- Snížení nároků správní agendy
- Snížení jiných finančních nákladů (mzdy...)
- Vyloučení přímého zatížení rozpočtu organizace (samofinancovatelnost)
- Užití pokrokového řešení
- Komplexnost řešení
- Dodávka jednoho dodavatele na klíč (outsourcing realizace a odpovědnosti)
- Zhodnocení majetku organizace
- Příspěvek k dlouhodobé energetické koncepci organizace
- Atd.

### **8.3.4 Specifika veřejné soutěže**

Výše zaručené úspory je hlavní hodnotící kritérium soutěže EPC, tj. částka, kterou uchazeč (ESCO) smluvně zaručuje zákazníkovi jako jeho snížení nákladů vlivem poskytnutých energetických služeb.

Zákazník po výběru vítězné nabídky a po podpisu smlouvy o energetických službách s vítězným uchazečem má jistotu, že v objektech, které byly předmětem soutěže, bude mít po dobu trvání této smlouvy provozní náklady včetně splácení celkových pořizovacích i provozních nákladů projektu nižší, než kdyby se projekt neuskutečnil. Rozdíl, o který budou tyto náklady nižší, jsou pak zaručenou úsporou.

Nelze postupovat identickým způsobem jako při vyhlašování soutěže pro „klasické“ dodávky technologií či služeb. U klasických soutěží je hlavním principem soutěže vybrat co nejlevnější a zároveň co nejvyšší kvalitu dodávky pro přesně specifikované zadání. Hlavními hodnotícími kritérii u těchto soutěží jsou nabídková cena a kvalita vyjadřovaná a hodnocená nejrůznějšími parametry a kritérii.

Pokud má mít projekt charakter EPC, je nezbytné, aby byla celá soutěž založena na principu „dodávky služby“, nikoliv dodávky technologie, opatření, zařízení apod. V případě klasické soutěže je přesně specifikováno, co požaduje zákazník (zadavatele) dodat, což ovšem nelze zadat v případě soutěže na dodavatele služby metodou EPC. Jednou z hlavních služeb ESCO je totiž právě nalezení, pojmenování a definování toho, co ESCO navrhuje zákazníkovi k realizaci. Toto přesně vymezené technické a organizační řešení zákazník v době vypisování soutěže nezná, i když může mít k dispozici některé z možných či dokonce doporučených řešení, např. ze zpracovaného energetického auditu. Zákazník tedy přesně nespecifikuje, co bude od uchazeče požadovat za technické či organizační opatření, ale přesně určuje to, čeho chce dodanými službami dosáhnout – uspořít budoucí provozní náklady ve svých objektech. A tomuto svému cíli také přizpůsobuje i zadání veřejné soutěže. Předmětem soutěže je tedy dodávka služeb, které zabezpečí úspory přesně určených provozních nákladů v přesně určených objektech, zařízeních, provozech apod. Úspora provozních nákladů je pojem, který se vyskytuje v závěrech každého energetického auditu, ale pouze při projektech EPC se můžeme setkat s pojmem „zaručené“ úspory provozních nákladů.

Zpracovatel energetického auditu má ručit za jeho kvalitu a tedy i za v auditu uvedenou výši úspor. Neexistuje však žádný prostředek, kterým by se mohl zákazník - příjemce energetického auditu – domáhat slibované výše úspor, pokud by jí nebylo dosaženo po následné realizaci závěrů auditu.

Kromě hlavního hodnotícího kritéria je nutné hodnotit i další parametry nabídek, zejména pak kvalitu nabízeného řešení a zkušenost a renomé nabízejícího (ESCO). Kritérium nabídkové ceny je nutné zachovat pouze pro potřeby stávajícího znění zákona 199/1994Sb., protože institut nabídkové ceny má návaznosti v dalších částech a § tohoto zákona. Avšak váha tohoto hodnotícího kritéria v soutěžích EPC je zanedbatelná, protože ekonomická výhodnost nabídky je vyjádřena už v hlavním hodnotícím kritériu – v zaručené úspoře. Zákazníka totiž nezajímá, kolik ESCO bude investovat (=

jaká bude cena dodaného řešení), zákazníka zajímá, jaký čistý finanční přínos ve snížení nákladů bude mít vlivem uskutečnění projektu. Tento zásadně odlišný princip uskutečňování projektů metodou EPC znamená, že i princip hodnocení musí být odlišný.

Je pak již jen na hodnotitelích nabídek, jak budou přistupovat k sestavování kritérií, jakou metodu výpočtu hodnocení zvolí, jakou váhu přisoudí jednotlivým hodnotícím kritériím. Takovýto způsob vypisování a hodnocení veřejných soutěží je zcela nový a důvodem k jeho vývoji byla řada připomínek a stížností k dosavadnímu způsobu vypisování veřejných soutěží na EPC. Nesoulad mezi principem metody EPC a zněním zákona o veřejných zakázkách vedl k řadě nedorozumění a někdy i k oprávněným stížnostem na nedostatky ve vypsáních a hodnocených soutěžích.

## 8.4 Registrace akce

Pro registraci akce prostřednictvím Investičního záměru vychází účastník programu v případě jednostupňové soutěže z nabídky předběžně vybraného uchazeče, nebo z předběžných nabídek v případě dvoustupňové soutěže. Pro akce v rozsahu do 10 mil. Kč je obsah investičního záměru zjednodušen.

Registrace akce je další nutnou podmínkou účasti státního rozpočtu na financování realizace akce. Formálně se jedná o rozhodnutí o registraci akce v informačním systému (registrační list), v případě zamítnutí investičního záměru vydává správce programu stanovisko obsahující pokyny k přepracování.

V registračním listu správce programu stanoví technicko-ekonomické, časové a finanční parametry akce, podobně jako ministerstvo financí schválilo technicko-ekonomické, časové a finanční parametry programu. V registračním listu akce dále správce programu stanoví pravidla projektového řízení a obsah dokumentace projektu, výši a formu účasti státního rozpočtu na financování přípravy a zabezpečení akce spolu s podmínkami jejich čerpání.

Registrované akce nelze z informačního systému vyřadit bez předchozího souhlasu Ministerstva financí.

Po vydání registračního listu může proběhnout realizace podrobné studie proveditelnosti vybraným uchazečem (a popř. i energetického auditu, který musí splňovat náležitosti vyhlášky č. 213/2001 Sb. k zákonu č. 406/2000 Sb.), protože Registrační list opravňuje k vypracování dokumentace projektu.

## 8.5 Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu

Předložená dokumentace projektu je posouzena správcem programu (např. ministerstvem) z hlediska jejího souladu s podmínkami vydanými v registračním listu a vydá do 30 dnů ode dne předložení dokumentace stanovisko obsahující pokyny pro zadání realizace projektu.

Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu na financování akce (dále jen "rozhodnutí") vydá správce programu na základě posouzení:

- a) dokumentace zadání veřejné zakázky stanovené zvláštním právním předpisem
- b) návrhu smlouvy o dílo a případně návrhů jiných smluvních dokumentů realizace akce,
- c) dokladů o zabezpečení zdrojů financování akce stanovených správcem programu,
- d) vstupních dat v rozsahu uvedeném v příloze č. 2,
- e) jiných dokumentů a dokladů stanovených správcem programu.



Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu se stává základním dokumentem pro realizaci a závěrečné vyhodnocení akce. Jeho obsah rovněž určuje zmíněná vyhláška:

V rozhodnutí správce programu stanoví:

- a) závazné technicko-ekonomické, časové a finanční parametry akce (dále jen "závazné parametry akce"),
- b) pravidla pro poskytování záloh a úhradu faktur za provedené práce a dodávky,
- c) obsah a formu předávání informací o průběhu realizace akce,
- d) v případě potřeby další podmínky čerpání výdajů státního rozpočtu.

**V případě jednostupňové veřejné soutěže** by bylo možné získat veškeré uvedené podklady pro potřeby Rozhodnutí již z podkladů pro tvorbu Investičního záměru. Posouzení zadávací dokumentace by bylo pro akce typu EPC /EC posouzeno před vyhlášením výběrového řízení.

Pokud by toto nebylo možné, bylo by nezbytné vyhlásit dvoustupňové výběrové řízení – 1. kolo před tvorbou investičního záměru s předběžnými, méně pracnými nabídkami firem ESCO a druhé kolo pro vybraný okruh uchazečů po Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu. Tento postup by však mohl navyšovat náklady firem ESCO a vzhledem k jejich omezenému počtu doporučujeme zvážit jeho účelnost.

Po vydání Rozhodnutí o účasti státního rozpočtu bude možné uzavřít smlouvu s dodavatelem služby na realizace akce.

## 8.6 Smlouva o energetických službách

Smlouva vychází ze smlouvy o dílo dle § 536-565 Obchodního zákoníku. Je však doplněna o významná ustanovení týkající se popisu provedených opatření a dodaných služeb, dosažených výsledků projektu, záruk za tyto výsledky projektu, za respektování požadavků objednatele, požadovaných záruk se strany objednatele, pravidel a kalkulačního vzorce pro úpravu baseline (výchozího stavu spotřeby a nákladů na energii), plateb firmě ESCO, pravidel pro kontrolu spotřeby energie, nákladů a dosažených úspor, aktivace majetku a předání díla, atd.

Smlouva o energetických službách (EPC) by měla mít tyto části<sup>6</sup>:

1. Účel smlouvy
2. Smluvní strany
3. Předmět plnění
4. Místo plnění
5. Doba trvání smlouvy
6. Technická ustanovení
  - popis objektu
  - popis opatření pro úspory energie a dalších provozních nákladů
  - časový plán výstavby a instalace zařízení
  - termín uvedení zařízení do provozu
  - popis stávající spotřeby energie

---

<sup>6</sup> Převzato z brožury České energetické agentury „Vzorový postup při aplikaci EPC ve veřejném sektoru“

- stanovení referenční spotřeby energie
- stanovení vlivu klimatických a provozních změn na referenční spotřebu energie
- způsob zjišťování fyzických úspor energie
- požadovaná úroveň služeb (vnitřní teplota, teplota vody, úroveň osvětlení apod.)
- povinnosti firmy energetických služeb při provozu a údržba instalovaných zařízení
- povinnosti zákazníka při provozu a údržbě instalovaných zařízení

## 7. Platební ustanovení

- náklady na podrobný energetický audit a způsob jeho úhrady
- kalkulace celkových nákladů projektu
- způsob stanovení peněžní hodnoty úspor energie
- způsob stanovení splátek (povinné)
- zacházení se změnami v nákladech projektu
- zacházení s odchylkami od očekávaných úspor
- postup při prodlení se splátkami
- možnost předčasného odkoupení projektu zákazníkem

Náklady projektu požadují formuláře v členění na investiční náklady, finanční náklady (úroky) a ostatní náklady spojené s provozem, údržbou a vyhodnocováním úspor energie.

Co se týče závazného postupu tvorby cen pro stavby financované z veřejných rozpočtů – cena zjištěná (administrativní) – přichází v úvahu tam, kde se staví nová stavba, nikoliv u rekonstrukcí a modernizací. Jinde platí výběrové řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Pro organizační složky státu platí také následující ustanovení zákona č. 219/00 Sb.:

(4) Při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat 16) pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu. 17) Ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. To platí obdobně, je-li majetek nabýván v dražbě. 17a)

(5) Pokud sjednaná cena překročí výši přípustnou podle odstavce 4 a nejde přitom o nabytí majetku v dražbě 17a), je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila. Je-li úplatné nabytí majetku předmětem veřejné zakázky podle zvláštního právního předpisu, platí odstavec 4 pouze v případě uzavření smlouvy na podkladě výzvy zaslané jednomu zájemci o veřejnou zakázku k podání nabídky. 18)

## 8. Vlastnické vztahy

Ze specifického postavení státu a státního majetku vyplývají specifické otázky. Jednou z nich je vlastnictví. Zatímco na úrovni obcí a měst je časté, že zmodernizované zařízení přenechá město firmě ESCO, která zařízení provozuje a z výnosů splácí své závazky vůči bance, přenechání majetku státu podléhá přísným pravidlům. OSS může majetek přenechat pouze formou nájmu na dobu určitou, nejdéle na 5 let (opakovaně).

V souvislosti s technickým zhodnocením majetku se objevuje obava, že původní vlastník ztrácí výlučnou vládu nad svým majetkem. Z hlediska účetních předpisů i občanského zákoníku takové nebezpečí nehrozí. V minulosti docházelo na úrovni obecních samospráv, že na základě příslibu dodavatele nového zařízení vyřadilo město například zařízení kotelny ze svého majetku. Dodavatel se po zhotovení nového zařízení stal jeho vlastníkem. Nutnou podmínkou změny vlastníka je dřívější vyřazení věci z evidence.

9. Kvalita prací a záruka za dílo

- dodržení norem
- pojištění
- záruky ze strany firmy
- záruky ze strany objednatele (zřizovatele)

10. Ukončení smlouvy a jeho důsledky

- dohoda obou smluvních stran
- jednostranné odstoupení od smlouvy
- odstoupení od projektu z vyšší moci

Úspěšnost úsporných energetických opatření je kromě dlouhodobého obchodního závazkovém vztahu závislá na dlouhodobě předvídatelném využití objektu. Odhad využití objektu závisí na existenci koncepce příslušného úřadu. Vyhovět této podmínce je v současnosti často obtížné vzhledem k probíhající reformě veřejné správy, která zahrnuje i přesuny zaměstnanců do nových úřadů a nových objektů.

Pro organizační složky státu by bylo žádoucí připravit vzorovou smlouvu. Která by obsahovala základní požadavky státu ve vztahu k majetku OSS a požadavky na termíny, záruky, sankce, vymahatelnost i splnitelnost ujednaných podmínek.

## 8.7 Kontrolní postupy ve vztahu k organizačním složkám státu

V objektech vlastněných státem musí být příslušný program či podprogram kromě jiného koncipován tak, aby vyhovoval zákonu 320/01 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě. Orgánem veřejné správy je i organizační jednotka státu, která bude realizovat program úspor energie.

*Hlavními cíli finanční kontroly je prověřovat*

- a) dodržování právních předpisů a opatření přijatých orgány veřejné správy v mezích těchto předpisů při hospodaření s veřejnými prostředky k zajištění stanovených úkolů těmito orgány,*
- b) zajištění ochrany veřejných prostředků proti rizikům, nesrovnalostem nebo jiným nedostatkům způsobeným zejména porušením právních předpisů, nehospodárným, neúčelným a neefektivním nakládáním s veřejnými prostředky nebo trestnou činností,*
- c) včasné a spolehlivé informování vedoucích orgánů veřejné správy o nakládání s veřejnými prostředky, o prováděných operacích, o jejich průkazném účetním zpracování za účelem účinného usměrňování činnosti orgánů veřejné správy v souladu se stanovenými úkoly,
- d) hospodárný, efektivní a účelný výkon veřejné správy.*

Prvním jmenovaným cílem finanční kontroly je dodržování právních předpisů a opatření, čímž zákonodárce míní kritéria pro hodnocení uvedených hledisek. V případě programu úspor energie budou tato kritéria zahrnuta v dokumentaci programu.

Programové financování známé jako ISPROFIN je koncipováno v souladu s pravidly finanční kontroly, které musí být dále upřesněny v příslušném podprogramu. Podprogram umožňuje nebo přímo ukládá zejména tyto kontrolní postupy:

- a) schvalovací postupy
- b) operační postupy
- c) hodnotící postupy
- d) revizní postupy

Ad a) Schvalovací postupy jsou podrobně předepsány vyhláškou č. 40/01 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku. Základní požadované dokumenty většinou již definuje stavební zákon v jednotlivých etapách územního či stavebního řízení. Na rozdíl od přípravy investice soukromého investora, dokumentace přípravných etap státní investice je podrobena expertiznímu posouzení, aby se snížilo riziko nesprávného užití veřejných finančních prostředků.

Ad b) Operační postupy navazují na přípravnou dokumentaci a mají zajistit úplný a přesný průběh finančních a majetkových operací až do jejich konečného vypořádání a vyúčtování. Základní operační postupy jsou opět předepsány vyhláškou č. 40/01. Jedná se především o finanční a statistické výkazy, hlášení a zprávy. Podrobnosti budou předepsány v dokumentaci programu. Důležitou roli hraje harmonogram postupu prací jak z hlediska plnění věcných a technických cílů, tak z hlediska čerpání finančních prostředků. K řádnému provádění kontroly poslouží i členění nákladů projektu na investiční náklady, finanční náklady (úroky) a ostatní náklady spojené s provozem, údržbou a vyhodnocováním úspor energie.

Ad c) Hodnotící postupy navazují na realizaci samostatných etap výstavby nebo montáže. Zaměřují se na posouzení provedených finančních a majetkových operací a jejich porovnání se schváleným plánem, tzn. rozpočtem a stanovenými technickými veličinami.

Ad d) Revizními postupy se prověřuje správnost vybraných finančních a majetkových operací. Z hlediska realizace programu úspor energie bude třeba provést samostatnou analýzu citlivých operací v rámci pilotního projektu, neboť s navrhovanou metodou EPC nejsou zatím v organizačních složkách státu zkušenosti.

#### Expertizní posouzení dokumentace rizika pro stát:

Požadavek expertizního posouzení dokumentace předepisuje vyhláška č. 40/01. Z hlediska státu se jedná o přirozený způsob kontroly vynakládaných prostředků. Snižuje se tak riziko vyplývající z dlouhodobého vztahu mezi ESCO a státní organizací jako zákazníkem. Stát by měl být připraven na katastrofickou variantu náhlého ukončení smluvního vztahu ze strany ESCO. Že může dojít k takové situaci, ukázaly znovu povodně v roce 2002. V takovém případě by měl mít zákazník záruku, že zbylý majetek bude schopný provozu po celou původně očekávanou dobu.

Expertizní posouzení se provádí na úrovni:

- Investičního záměru (dokumentace 8610) (ukončené Oponenturou investičního záměru – technického i ekonomického vyhodnocení)
- Projektové dokumentace pro územní řízení (dokumentace 8620) (ukončené oponenturou dokumentace pro územní řízení)
- Projektové dokumentace pro stavební povolení (dokumentace 8630) (ukončené oponenturou dokumentace pro stavební povolení a revizí rozpočtu)
- Dokumentace projektu (dokumentace 8640) (ukončené oponenturou prováděcí dokumentace – kontrola rozpočtu, harmonogram)

Uvedené požadavky musí splňovat dokumentace programu, ale i jednotlivé smlouvy. Proto bude žádoucí sestavit i osnovu vzorové smlouvy, která by zahrnovala nejen důležité termíny, ale věnovala by se i možnosti kontroly. Pozornost bude věnována zárukám, sankcím, vymahatelnosti a splnitelnosti ujednaných podmínek. Pouze komplexně připravený program má naději na úspěch, tzn. na dosažení deklarovaných cílů, kterými jsou především snížení výdajů za energii v celkovém rozpočtu (možnost přesunu úspor do jiných položek) a snížení zátěže životního prostředí.

## 9. DOPORUČENÍ PRO NÁVAZNÉ KROKY

Metoda EPC aplikovaná pro Program reprodukce majetku je sice z mnoha hledisek pro stát velmi výhodná, přesto se zatím využívá minimálně. Jedním z důvodů je krátká doba platnosti zásadních právních předpisů (Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech je platný od 1.1.2001 a vyhláška č. 40/2001 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů je platný od 19.1.2001). Programové financování se však užívalo již dříve. Důvody proto mohou být i jiné:

- chybějící energetické řízení
- nedostatečné porozumění principům energetických služeb
- neexistující dlouhodobá koncepce resortů o využívání spravovaných budov
- doposud neexistující specifický program energeticky úsporných opatření
- neobvyklost postupného splácení investice, které je navíc náročné na evidenci po celou dobu splácení akce
- neobvyklé zadávání veřejných zakázek v případě těchto služeb, oproti běžně používaným postupům při investování navíc administrativně náročné
- apod.

Rozšíření využití služeb třetích stran při investování do majetku státu v případě realizace energeticky vědomých rekonstrukcí (projektů energetických úspor) metodou EPC /EC by mohly podpořit následující návazné aktivity MPO/ ČEA v oblasti:

- Vypracování návrhů dokumentací programů a projektů energetických úspor
- Přípravy vzorové zadávací dokumentace projektu EPC
- Přípravy vzorového postupu pro výběr dodavatele EPC a EC
- Přípravy vzorové smlouvy (členěné na část fakultativní a závaznou ve vybraných parametrech)
- vyhledání a realizace pilotních projektů EPC v organizačních složkách státu (spolu s Ministerstvem financí). Zkušenosti z těchto projektů by sloužily k dalšímu vyjasnění administrativního a programovacího procesu;
- podpory organizované diskuse mezi uživateli a dodavateli energetických služeb (workshopy na toto téma s organizačními složkami státu)
- apod.

## **10. LITERATURA**

1. Modely financování energetických úspor v organizačních složkách státu, produkt ČEA, vypracoval March Consulting, prosinec 2001
2. Využití finančních zdrojů třetích stran při investování do majetku státu - Příprava programů reprodukce majetku ve vazbě na realizaci požadavků zákona č. 406/2000 Sb. v organizačních složkách státu, March Consulting, 2002 (zpracováno v rámci projektu SAVE II „Extension of ESCO/TPF Involvement in Public Sector CHP and District Heating Schemes in the Czech and Slovak Republics“)
3. Státní správa a úspory energie - Podpora energetického řízení a realizace programů energetických úspor na úrovni státní správy, publikace ČEA, March Consulting, 2000
4. Analýza možného rozšíření metody EPC v ČR, March Consulting, 1998
5. Problematika výběrového řízení a EPC, Miroslav Florian, SEVEN, 2002 (příspěvek ke konferenci EEBW 2002
6. Vzorový postup při aplikaci EPC ve veřejném sektoru, publikace ČEA, vypracováno SEVEN
7. Problémy spojené s využíváním EPC a jejich řešení, Publikace ČEA 2001, SEVEN
8. Jak a kdy používat metodu EPC, Publikace ČEA, SEVEN 2001
9. Sbíрка zákonů ČR