



Spolufinancováno
Evropskou unií

Ministerstvo životního prostředí



STÁTNÍ FOND
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Pokyny pro žadatele využívající metodu EPC s dotační podporou



Obsah

Úvod.....	4
1 Postupy při uplatnění kombinace EPC a dotační podpory	5
2 Postup 1. A: Žadatel nově uzavírá smlouvu EPC na stavební i technologická opatření (postup 1. A)...	8
I. Přípravné práce	8
a) Předběžná energetická analýza a rozhodnutí o využití EPC.....	8
b) Výběr administrátora (poradce) pro organizaci EPC projektu.....	8
c) Konkretizace vhodných objektů a upřesnění projektu.....	8
II. Podání žádosti o podporu	9
a) Definování výchozí varianty technického řešení projektu.....	9
b) Podklady a podání žádosti.....	9
c) Zpracování podkladů pro stavební část, případně i projektu a rozpočtu stavební části.....	9
d) Podpis závazku využít pro instalaci úsporných technologií metodu EPC	9
e) Podání žádosti o podporu do programu.....	10
III. Zadávací řízení.....	10
a) Příprava zadávací dokumentace na dodavatele EPC	10
b) Výběrové řízení na dodavatele EPC	10
IV. Upřesnění dat a dodatek smlouvy EPC.....	12
a) Předběžná zpráva a sestavení projektové dokumentace	12
b) Předložení dokladů pro vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.....	12
c) Vydání smluvního aktu o poskytnutí dotace SFŽP ČR.....	13
V. Realizace opatření, financování a dosahované úspory.....	13
a) Realizace stavebních opatření vybraným dodavatelem.....	13
b) Financování projektů EPC v kombinaci s dotační podporou.....	14
c) Sledování a vyhodnocování úspor	15
3 Alternativní postupy	15
I. Postup 1. B: Žadatel nově uzavírá smlouvu EPC využitím dvou oddělených zadávacích řízení pro stavební a technologickou část	15
II. Postup č. 2: Žadatel již má uzavřenu platnou smlouvu EPC s realizovanými úspornými opatřeními a rozšiřuje ji o dodatečná opatření	16
PŘÍLOHA 1: Závazek žadatele využít ke zvýšení úspor metodu EPC	18
PŘÍLOHA 2a: Souhrnná kalkulace změn v rozpočtech mezi podáním žádosti a konečnou verzí projektu EPC.....	19
PŘÍLOHA 2b: Souhrnná kalkulace změn parametrů v projektu EPC mezi podáním žádosti a konečnou verzí projektu.....	20
PŘÍLOHA 3: Vymezení obsahu smlouvy EPC (Smlouvy o energetických službách se zárukou úspor).....	21
PŘÍLOHA 4: Vysvětlení podstaty metody EPC	22



1. Úvod	22
2. Vývoj a rozložení nákladů v EPC projektu	22
3. Charakteristika metody EPC	23
4. Fáze projektu EPC.....	23
První krok.....	23
PŘÍLOHA 5: Zpracování analýzy vhodnosti EPC pro žadatele	25
PŘÍLOHA 6: Harmonogram přípravy projektu úspor metodou EPC	26



Úvod

V programovém období 2014 až 2020 *Operačního programu Životní prostředí* byla nově zavedena možnost využít pro návrh, realizaci, sledování a vyhodnocování úspor metodu **Energy Performance Contracting** (energetické služby se zárukou úspor, dále jen EPC). Tento přístup se v uplynulém období osvědčil, a proto je tato možnost zachována i v navazujících programech Státního fondu životního prostředí zaměřených na úspory energie ve veřejném sektoru. Na základě dosavadních zkušeností byla použita metodika v podobě těchto pokynů pro žadatele a příjemce podpory, kteří budou EPC využívat.

Pro žadatele, kteří zatím zkušenost s EPC nemají, jsou mezi Přílohami uvedeny také základní informace o této metodě, ale z důvodu komplexnosti a variability energetických služeb se zárukou nemůžou pouze tyto pokyny zahrnovat úplnou a dostačující informaci pro uzavření úspěšné smlouvy EPC. Je nezbytné využít i dalších dostupných informací a podkladů pro správnou přípravu projektu a realizaci projektů EPC.

V první kapitole pokyny poskytují obecnou informaci o různých postupech, které kombinaci EPC a dotační podpory umožní. Stručně popisují možnosti žadatelů, kteří budou postupy metodou EPC na svých objektech teprve zavádět i možnosti žadatelů, kteří již částečnou rekonstrukci svých zařízení provedli, projekt běží, a dodatečně budou energeticky úsporná opatření rozšiřovat s využitím podpůrného programu.

V druhé kapitole pak pokyny obsahují podrobný postup nejčastěji využívané možnosti EPC s dotační podporou – realizaci energeticky úsporných opatření metodou EPC, kterou žadatel nově zavádí v rámci jediného zadávacího řízení obsahujícího jak stavební, tak technologická opatření.

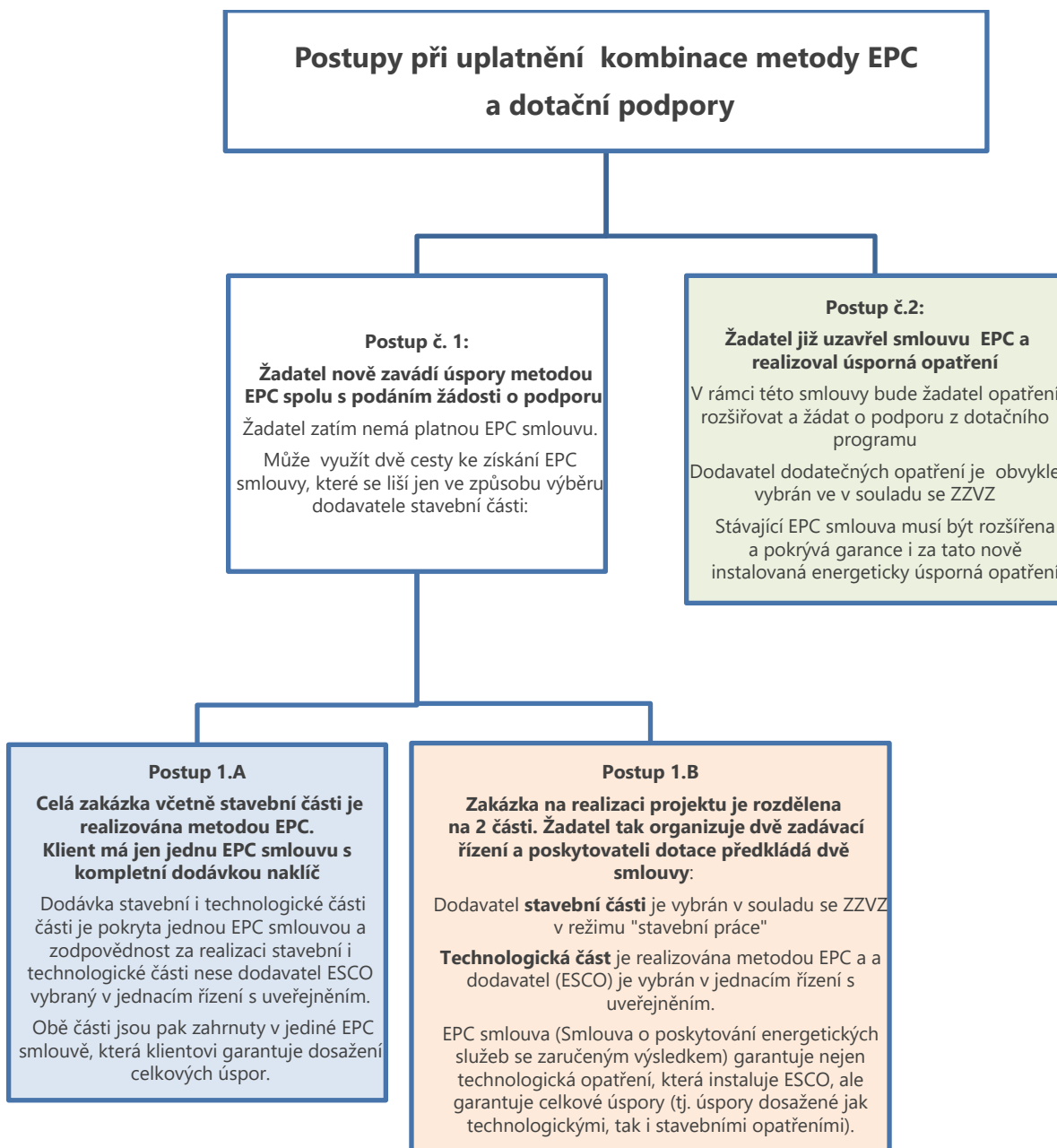
V třetí kapitole pak pokyny přinášejí metodická doporučení, jak aplikovat prezentované postupy na ostatní, alternativní postupy pro využití EPC v kombinaci s dotační podporou. Pokyny pak závěrečné části obsahují přílohy, kde žadatel může nelézt také základní informaci o metodě EPC.



1 Postupy při uplatnění kombinace EPC a dotační podpory

V těchto pokynech jsou uvedeny tři základní postupy, které se v praxi vyskytují a lze je kombinovat s dotační podporou. První, výchozí postup popisuje jednotlivé kroky v případě, že žadatel zatím metodu EPC nevyužíval a spolu s podáním žádosti o podporu se rozhodne kombinaci s EPC využít. Zde rozlišujeme dvě varianty tohoto prvního postupu označované jako 1A a 1B, buď komplexní projekt, nebo postup se samostatným řešením stavební části.

Další postup otevírá přístup k dotační podpoře pro žadatele, kteří na svých budovách úspory energie pomocí metody EPC již dosahují (mají platnou smlouvu na realizaci úspor metodou EPC) a chtějí využít dotační podpory na další opatření, např. zateplení některé z budov, kde byla na základě EPC smlouvy technologická opatření již v minulosti aplikována.



Pozn.: Barevnému rozlišení jednotlivých postupů v diagramu odpovídá podsvícení příslušných kapitol

O výběru mezi variantními postupy označenými ve schématu jako 1A a 1B rozhoduje sám zadavatel. Postup 1A poskytuje výhodu komplexní dodávky na klíč, dodavatel ESCO plně zodpovídá za realizaci jak technologické, tak i stavební části. Dodavatel obou částí je vybrán v jediném zadávacím řízení jako služba dlouhodobě snižující náklady zadavatele. V souladu se ZZVZ se zpravidla provádí jednacím řízením s uveřejněním.

Přístup k řešení stavební části projektu se v postupu 1A a 1B liší. Zadavatel v postupu 1A sice musí předem vymezit rozsah stavební části projektu, ale před zahájením zadávacího řízení nemusí mít zpracovanou prováděcí projektovou dokumentaci stavební části, která je nezbytná při realizaci opatření postupem 1B. Postup 1B umožňuje zadavateli rozdělení celého projektu na dvě menší části, které jsou svou technickou specializací odlišné, i když v konečném výsledku vedou ke stejnému cíli v podobě snížení spotřeby



energie. Stavební část je realizována v souladu se ZZVZ v režimu „stavební práce“, zatímco technologická část probíhá – podobně jako v postupu 1A - v režimu „služba“. Výhodou je, že projekt technologické části není tolik zatížen vysokými náklady stavební část a může pružněji reagovat na požadavky vyšší úspor energie. Na druhou stranu je tento proces pro zadavatele náročnější a vyžaduje jeho rozsáhlejší zapojení zejména při realizaci stavební části.

Jako základní postup, který bude v další kapitole podrobně rozveden, byl vybrán vzorový postup při aplikaci kombinace EPC a dotace uvedené výše pod bodem 1. A. Ostatní postupy budou popsány už jen cestou zvýraznění odlišností od tohoto základního postupu. Popsané metodické postupy představují ověřenou cestu ke splnění požadavků legislativy i poskytovatele dotace při využití smlouvy o energetických službách se zárukou úspor (smlouvy EPC). Tím ale nejsou zcela vyloučeny některé další modifikace uvedených postupů, které by mohly být využity, pokud budou splněny všechny legislativní požadavky a dodržena pravidla stanovená poskytovatelem dotace.



2 Postup 1. A: Žadatel nově uzavírá smlouvu EPC na stavební i technologická opatření (postup 1. A)

I. Přípravné práce

a) Předběžná energetická analýza a rozhodnutí o využití EPC

Předběžná energetická analýza zpravidla zahrnuje stručnou odbornou prohlídku, předběžný návrh opatření a odhad dosažitelné výše úspor energie spolu s řadovým oceněním očekávaných nákladů. Označuje se také jako rychlý audit, v angličtině „walk-through-audit“. Provede se na širším souboru budov (bližší informace uvádí Příloha 4). Podmínkou využití EPC je dostatečně velký potenciál úspor energie a souvisejících nákladů a návratnost investice nepřesahující určitý limit (obvykle 10 let). Po propojení s úvahou o možnostech dotační podpory předmětných objektů se klient rozhodne o využití (nebo nevyužití) metody EPC.

b) Výběr administrátora (poradce) pro organizaci EPC projektu

Pokud žadatel nemá zkušenosti ani kvalifikované specialisty v oblasti výběru dodavatele a uzavírání smluv EPC, bude pro úspěšné pokračování vhodné opřít se o zkušeného organizátora zakázky (tzv. facilitátora EPC), aby nedošlo ke snížení přínosů, nebo deformaci celého projektu. Facilitátor EPC obvykle disponuje kvalifikovanými pracovníky v oblasti energetických posudků, technickoingenýrskými kapacitami a zajistí také právní podporu celého procesu. Optimální využití služeb facilitátora by mělo být zahájeno před zpracováním energetického posudku.

c) Konkretizace vhodných objektů a upřesnění projektu

Výběr konkrétních objektů pro podporu v kombinaci s projektem EPC je nezbytné provést v souladu s odhadem potenciální výše podpory z příslušného programu. Nejpozději v této fázi lze doporučit zapojení kvalifikovaného poradce, tzv. facilitátora procesu EPC, který musí mít nejen zkušenosti se zaváděním a řízením procedur dojednávání smluv EPC, ale také znalosti o podmínkách dotačních programů.

V této fázi prací je výhodné řešit další kroky tak, aby práce byly využitelné pro očekávané podání žádosti o podporu a také pro sestavení podkladů v zadávací dokumentaci. Proto energetický specialista již zpracuje technickou část projektu formou energetického posudku. Provede podrobnou analýzu stávajícího stavu, navrhne a podrobně specifikuje vhodná energeticky úsporná opatření a kvantifikuje dostupný potenciál úspor energie.



II. Podání žádosti o podporu

a) Definování výchozí varianty technického řešení projektu

V návaznosti na zpracovanou analýzu objektů a předběžné návrhy řešení je v prvním kroku nutné vybrat výchozí variantu technického řešení projektu, která se stane základem pro žádost o dotaci a zároveň bude výchozím podkladem pro navazující zadávací řízení. S ohledem na skutečnost, že v tomto momentě nebude ještě známe konečné řešení projektu, které se teprve upřesní v průběhu zadávacího řízení, bude vhodné jako výchozí variantu zvolit spíše ta řešení, která zahrnují co nejširší okruh opatření, se kterými bude vhodné dále pracovat.

b) Podklady a podání žádosti

V souladu s Pravidly pro žadatele a příjemce podpory v Operačním programu Životní prostředí pro období 2021-2027, dále jen PrŽaP, je nutné zpracovat všechny předepsané podklady k žádosti. Kromě energetického posudku je odborně náročné také zpracování Projektové studie. V projektech EPC v této fázi obvykle není k dispozici projektová dokumentace, takže projektová studie obsahuje jen koncepční výkresy. V některých případech je ale vhodné vložit do zadávací dokumentace již vyprojektovanou stavební část projektu. V tom případě musí předloženi žádosti v dostatečném časovém předstihu předcházet následující bod, kdy zadavatel vybere projektanta a ten projektovou dokumentaci na stavební část projektu vypracuje.

c) Zpracování podkladů pro stavební část, případně i projektu a rozpočtu stavební části

Stavební opatření, která mají obvykle dlouhou dobu návratnosti, bude nutné do zadávací dokumentace přesněji specifikovat a popsat podrobněji než ostatní opatření. Zpravidla postačí popsat tato opatření dostatečně podrobně v projektové studii. V některých případech je možné připravit kompletní projektovou dokumentaci na stavební část projektu. V takovém případě musí být v souladu s pravidly dotačního programu vybrán dodavatel projektové dokumentace na stavební opatření, která budou realizována v projektu EPC.

Projektová dokumentace rekonstrukce (zateplení) obálky budovy bude zpracována vybraným dodavatelem (projektantem) včetně rozpočtových nákladů v potřebné úrovni podrobnosti v dostatečném předstihu tak, aby tato část projektové dokumentace mohla být vložena do zadávací dokumentace pro výběr dodavatele ESCO. Zároveň je třeba počítat s tím, že pokud v průběhu jednacího řízení s dodavateli (ESCO) dospěje zadavatel k názoru, že vypracovaná dokumentace není pro jeho projekt optimálním řešením, bude projektová dokumentace přepracována dle dojednaných požadavků.

d) Podpis závazku využít pro instalaci úsporných technologií metodu EPC

Pro předběžnou alokaci zvýhodněných podmínek pro metodu EPC je nutné prokázat, že žadatel bude uplatňovat tuto metodu čestným prohlášením žadatele o závazku metodu EPC využít. Vzor obsahu čestného prohlášení o závazku je uveden v Příloze 1 pokynů.



e) Podání žádosti o podporu do programu

Po shromáždění všech potřebných dokladů a informací žadatel (nebo jím najatý konzultant – specialista) žádost o finanční podporu podá prostřednictvím elektronického nástroje. Pro popis opatření a kvantifikaci energetických úspor do žádosti bude použito Energetické posouzení nebo Energetický posudek (dle typu programu, realizovaného opatření).

III. Zadávací řízení

a) Příprava zadávací dokumentace na dodavatele EPC

Zadávací dokumentaci obvykle vypracuje specializovaný poradce – facilitátor EPC. Musí obsahovat podrobné informace o stávajícím stavu předmětných objektů, požadované parametry návrhů opatření a specifické podmínky požadované klientem. Obvykle zahrnují také část opatření, která klient stanovil jako povinná pro všechny účastníky.

Povinná opatření mohou být buď jednoznačně specifikována (např. projektovou dokumentací stavebních opatření), nebo jen obecně formulována jako požadavek na určité zařízení, jehož konkrétní podobu zvolí ESCO.

Musí také obsahovat referenční úroveň spotřeby energie, ke které se budou porovnávat dosažené úspory energie. Součástí zadávací dokumentace je také smlouva EPC, do které dodavatel (ESCO) doplní svůj popis navržených opatření, technická data a cenové parametry. Kritéria výběru dodavatele nelze postavit jen na porovnání ceny nabídky, vždy zahrnují také kvalitativní kritéria.

b) Výběrové řízení na dodavatele EPC

Výběrové řízení na poskytovatele energetických služeb se zárukou úspor je obvykle vedeno jako „Jednací řízení s uveřejněním“ v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek v platném znění a upřesňujícími pravidly dotačního programu (např. v OPŽP dokumentem „Zadávání veřejných zakázek v OPŽP 2021 – 2027“). V prvním kole se podávají žádosti o účast, v dalších kolech probíhá jednání s účastníky nad předběžnými nabídkami, která vyústí v podání konečné nabídky a výběr dodavatele (ESCO) následovaný podpisem smlouvy EPC.

Součástí Zadávací dokumentace je také Smlouva o energetických službách (SES), která kompletně definuje všechny fáze projektu EPC a s tím spojené povinnosti smluvních stran v jednotlivých částech smlouvy. Výchozí modelová podoba této smlouvy je zveřejněna např. na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu.

Kromě jiného je nutné při projednávání finální podoby smlouvy v rámci jednacího řízení věnovat velkou pozornost článkům pojednávajícím o měření a vyhodnocování úspor. Ty jsou vázány na



konkrétní návrhy úsporných opatření, a proto je nelze stanovit předem v zadávací dokumentaci. V případě jakýchkoli nejasností je vhodné nastavení výběrového řízení konzultovat se Státním fondem životního prostředí ČR, prostřednictvím určeného projektového manažera projektu.



IV. Upřesnění dat a dodatek smlouvy EPC

a) Předběžná zpráva a sestavení projektové dokumentace

V projektech EPC se konkrétní řešení a konkrétní technické návrhy řešení projednávají průběžně a jsou definitivně zřejmé až po uzavření smlouvy. Nicméně ani v tento moment nemusí být zcela jasné, zda smlouva byla uzavřena na základě přesných dat, protože projektovou dokumentaci bude teprve zpracovávat vybraný dodavatel (ESCO) až po uzavření smlouvy EPC. Pro tento účel si ESCO musí překontrolovat a prověřit všechny obdržené podklady a má zpravidla několik měsíců na jejich verifikaci či upřesnění. Jedná se o tzv. "předběžné činnosti" v souladu se smlouvou EPC.

Vše podrobně zaznamená a zpracuje do podoby tzv. Předběžné zprávy. Pokud narazí na nepřesnosti v údajích, které měl k dispozici během zadávacího řízení, nebo naopak které během zadávacího řízení nebyly k dispozici, zaznamená tyto skutečnosti do Předběžné zprávy.

Zpráva musí být projednána se zadavatelem (žadatelem), který si obsah zprávy ověří a obě strany postupně dojednájí konečnou podobu Předběžné zprávy. Shodnou-li se obě smluvní strany na tom, že existují významné rozdíly mezi uzavřenou smlouvou EPC a během verifikace nově zjištěnými skutečnostmi, musí být v dalším kroku v souladu se ZZVZ vytvořen dodatek k uzavřené smlouvě EPC, který uvede všechny závazky ESCO z uzavřené smlouvy EPC do souladu se skutečností.

b) Předložení dokladů pro vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace

Teprve po projednání Předběžné zprávy může ESCO dokončit práce na projektové dokumentaci a je možné připravit podklady pro finální RoPD. V případě rozdílů mezi smlouvou SES uzavřenou na základě nabídky a provedením uvedeným v Předběžné zprávě odsouhlasené oběma smluvními stranami je nezbytné všechna upřesnění a změny uvedené v Předběžné zprávě potvrdit formou dodatku ke stávající smlouvě EPC, a to vždy v souladu s příslušnými ustanoveními ZZVZ. Rozhodujícím zdrojem dat pro vydání právního aktu pak bude smlouva EPC včetně dodatku, který obsahuje aktualizované údaje.

Před podáním žádosti o finální právní akt je nutné aktualizovat také Energetický posudek a uvést jej do souladu se smlouvou EPC a jejím dodatkem. Zároveň bude aktualizována Projektová studie formou předložení Projektové dokumentace zpracované dodavatelem ESCO a souvisejícím rozpočtem nákladů projektu.



S ohledem na případné změny v řešení oproti podané žádosti o podporu bude většinou nutné aktualizovat také údaje v kumulativním rozpočtu. Žadatel kromě doložení podkladů požadovaných dle Pravidel pro žadatele a příjemce (PrŽaP) předloží také informace o konečné verzi projektu a změnách, které nastaly během jednacího řízení a následných kroků. Výsledné řešení je zahrnuto nejen v uzavřené smlouvě EPC, ale po verifikaci dat i v Předběžné zprávě a v uzavřeném Dodatku ke smlouvě EPC. Žadatel shrne všechny změny do podoby tabulky odpovídající struktuře úvodní části kumulativního rozpočtu, kam vloží údaje ze schválené žádosti, dále údaje odpovídající konečné verzi projektu a v poslední části vyčíslí rozdíly. Vzor příslušné tabulky je uveden v Příloze č. 2 k těmto pokynům s názvem „Souhrnná kalkulace změn“.

Žadatel zpracuje uvedené údaje tak, aby rozdíly mezi způsobilými výdaji v konečném řešení projektu a původními způsobilými výdaji byly záporné, nebo nulové (červeně orámované pole v pravém dolním rohu tabulky). V opačném případě by byl překročen původně schválený maximální limit způsobilých výdajů a provedené změny by nebyly pro poskytovatele dotace přípustné.

c) Vydání smluvního aktu o poskytnutí dotace SFŽP ČR

Před vydáním Rozhodnutí o poskytnutí dotace či jiného právního aktu (dle typu programu) SFŽP ČR prověří předložené podklady, kde posoudí, zda jsou splněny všechny následující požadavky:

- ✓ všechny náležitosti smlouvy o energetických službách se zárukou úspor (smlouvy EPC) dle zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění a dle Přílohy 2 těchto pokynů,
- ✓ záruky dodavatele služeb za dosažení garantované úspory musí být úplné, tj. Dodavatel kompenzuje 100 % nedosažených úspor (za celý soubor budov, nepožaduje se za každou budovu), jedná se o základní princip metody EPC,
- ✓ délka platnosti této smlouvy pokrývá minimálně období udržitelnosti projektu požadované dotačním programem (obvykle 5 let),
- ✓ dodavatel služeb zavázán vykazovat plnění úspor nejen za soubor budov jako celek, ale také samostatně za každou jednotlivou budovu podpořenou z dotačního programu (požadavek platí i v případě, že závazek úspor musí být splněn pouze pro projekt jako celek).

V. Realizace opatření, financování a dosahované úspory

a) Realizace stavebních opatření vybraným dodavatelem

Realizace opatření probíhá v souladu s uzavřenou smlouvou, případně jejím dodatkem, pokud bylo nutné jeho uzavření. Po uzavření dodatku již zpravidla nedochází k žádným změnám. Za případné nepřesnosti v projektové dokumentaci nese odpovědnost dodavatel ESCO, který projektování prováděl. Výjimkou může být pouze případ, kdy projektovou dokumentaci na stavební opatření vypracoval zadavatel a vložil ji do zadávací dokumentace. Ale ani v tomto



případě nejsou změny časté – před podpisem Předběžné zprávy měl dodavatel ESCO povinnost překontrolovat všechny podklady včetně zadané projektové dokumentace.

b) Financování projektů EPC v kombinaci s dotační podporou

Financování projektů EPC se v některých aspektech liší od financování běžných projektů podporovaných z dotačních programů, nicméně i projekty EPC musí splňovat veškeré náležitosti v souladu s pravidly programu. Např. v pravidlech OPŽP (PrŽaP) v kapitole B. 1.6.4.3. jsou uvedeny zvláštní požadavky pro financování projektů EPC, podle kterých je potřeba postupovat. U projektů EPC je nutno před podáním žádosti o platbu doložit nejen fakturaci, ale také „Žádost o nastavení způsobilých výdajů projektů financovaných v režimu EPC“. Formulář této žádosti je přílohou č. 09 pravidel.

Standardní postupy financování projektů EPC využívají počátečního pokrytí celé, nebo větší části investice do úsporných opatření z prostředků dodavatele ESCO. V následujících letech zadavatel (žadatel) postupně splácí tuto investici z dosažených úspor nákladů. Protože dodavatel ESCO garantuje dosažení úspor po dobu obvykle 8 až 12 let, pohledávku za klientem prodává bance, aby se vyhnulo předlužení a mohlo financovat další projekty. Po této transakci ESCO obdrží své investované prostředky zpět a klient je povinen své pravidelné splátky zasílat nikoliv společnosti ESCO, ale přímo příslušné bance. Banka plně přebírá podmínky financování uvedené ve smlouvě EPC a nemůže je nikterak měnit. Pro Klienta tak samotné postoupení pohledávky nikterak nemění jeho povinnosti či rizika, pouze bude adresovat platby na banku namísto na dodavatele ESCO.

Při kombinaci EPC a dotační podpory je zpravidla nezbytné prokázat, že po obdržení dotačních prostředků dodavatel (ESCO) obdržel nejen poskytnuté prostředky z podpůrného programu, ale i zbývající doplatek do plné hodnoty vystavené faktury.

Pokud žadatel (klient) disponuje dostatečnými finančními prostředky a proplatí zbývající část faktury v termínu přímo, jsou podmínky poskytovatele dotace pro provedení platby splněny. Zadavatel (žadatel) však může pro úhradu nedotační části využít vlastní prostředky, toto by však mělo být definováno v rámci Zadávací dokumentace.

V případě, že žadatel plánuje splácet tyto zbývající prostředky prostřednictvím pravidelných splátek až z dosažených úspor, musí zajistit, aby dodavatel ESCO obdržel obě platby (dotační prostředky a platbu od banky) včas a v plné hodnotě. Zároveň je třeba zajistit souhlas poskytovatele dotace s výjimkou z požadavku na odesílatele doplatku, kterým má být podle platných pravidel vždy žadatel.

Všechny tyto požadavky musí žadatel řešit uzavřením trojstranné dohody mezi bankou, dodavatelem ESCO a zadavatelem (žadatelem), tzv. Trojdohody. Její formát je předepsán v pravidlech poskytovatele dotace a tento dokument je nutné předložit jak k žádosti o finální právnímu aktu, tak k závěrečnému vyúčtování. Tento postup předpokládá, že dodavatel ESCO celou investici financuje kompletně po dobu výstavby a platby se řeší vždy až na konci, po předání celého díla do vlastnictví zadavatele (žadatele).



Ve výjimečných případech lze u velkých projektů požádat poskytovatele dotace o rozdělení plateb na několik samostatných etap v průběhu výstavby. Musí být splněny tyto podmínky:

- ✓ poskytovatel dotace udělí souhlas s etapizací projektu;
- ✓ projekt je rozdělen na části, které mohou být funkčně odděleny a po ukončení každé etapy předány do vlastnictví klienta;
- ✓ před žádostí o proplacení první etapy vystavil poskytovatel dotace finální RoPD na celý projekt
- ✓ každá platba musí být pokryta Trojdhodou a to buď samostatnou Trojdhodou na příslušnou etapu, nebo Trojdhodou s etapizací, která byla předem odsouhlasena všemi smluvními stranami

Jednodušší situace je v případech, kdy doplatek do celkové ceny projektu platí přímo sám zadavatel (žadatel). Odpadá pak administrativně náročnější řešení s Trojdhodou, avšak ostatní podmínky musí být splněny.

c) Sledování a vyhodnocování úspor

Nejméně jednou za rok bude zadavateli (žadateli) předkládáno souhrnné vyhodnocení dosažených úspor. Součástí vyhodnocení musí být nejen souhrnné vyhodnocení dosažených úspor, ale také vyhodnocení úspor po jednotlivých budovách, jejichž rekonstrukce byla podpořena z dotačního programu. Roční vyhodnocovací zprávy musí být k dispozici SFŽP ČR po dobu udržitelnosti projektu, tj. minimálně 5 let od data realizace opatření.

3 Alternativní postupy

Postup uvedený v předchozí kapitole je výchozím modelovým postupem a zároveň již běžně využívaným postupem SFŽP při kombinaci podpory s projekty EPC. Je možné také postupovat tak, že zadávací řízení je rozděleno do dvou různých řízení, jak je uvedeno v postupu 1. B. Další alternativa možného postupu, postup č. 2, byla připravena pro zadavatele, kteří již mají běžící projekt EPC a plánují jen jeho rozšíření.

I. **Postup 1. B: Žadatel nově uzavírá smlouvu EPC využitím dvou oddělených zadávacích řízení pro stavební a technologickou část**

- Postup je velmi podobný postupu uvedenému v předchozí kapitole, kde ale pouze jako jedna možnost připuštěna **příprava projektové dokumentace na stavební část předem**. V tomto postupu je projektová dokumentace stavební části jedním z prvních nezbytných kroků a celá stavební část se řeší až do výběru dodavatele odděleně.
- Podstatný rozdíl je v nižším požadovaném rozsahu dodávky instalovaných opatření zajišťovaném dodavatelem ESCO. Projektová dokumentace stavební části je do soutěže vložena jako informativní materiál, který dodavatel ESCO již neovlivňuje. Může si pouze



propočítat (případně převzít již spočtenou) výši úspor energie dosahovanou stavebními opatřeními a návazně ji zakomponovat do své celkové garantované úspory. **Realizace stavební části je zadána vybranému dodavateli v samostatném zadávacím řízení v souladu se ZZVZ, v režimu stavebních prací.**

- V souladu s pravidly poskytovatele dotace musí být vybrán dodavatel projektové dokumentace na stavební opatření, která budou realizována v projektu EPC. Projektová dokumentace rekonstrukce (zateplení) obálky budovy bude zpracována vybraným dodavatelem (projektantem) v potřebné úrovni podrobnosti v dostatečném předstihu tak, aby tato část projektové dokumentace mohla být vložena do zadávací dokumentace pro výběr dodavatele ESCO za účelem převzetí záruky za dosažení úspor.
- Zadávací dokumentace je klíčovým podkladem pro samostatné zadávací řízení, kde je vybrán dodavatel stavební části energeticky úsporných opatření.
- Nutnou podmínkou, aby i stavební část mohla být zařazena do projektu EPC, je garance za úspory energie dosažené stavebními opatřeními, kterou ESCO musí v průběhu zadávacího řízení převzít v jím stanoveném rozsahu. V rámci výběrového řízení musí dodavatel ESCO přesně vyčíslit část garantované úspory ze stavební části.
- Pro zajištění kvality dodané stavební části ve vztahu k tepelně technickým parametrům je výhodné umožnit dodavateli ESCO průběžnou kontrolu kvality stavebních prací v průběhu jejich realizace. Jedno z možných řešení je zadat výkon technického dozoru stavebníka (TDS) vybranému dodavateli ESCO. Pokud ovšem zadavatel požaduje od poskytovatele dotace úhradu nákladů na TDS, je bezpodmínečně nutné zajistit soulad výběru dodavatele TDS s požadavky ZZVZ a pravidly poskytovatele dotace. ESCO však může na stavební část dohlížet i zcela nezávisle, nicméně zadavatel (žadatel) musí zajistit pro dodavatele ESCO všechny potřebné dokumenty spojené se stavbou, včetně přístupu na kontrolní dny stavby apod.

II. Postup č. 2: Žadatel již má uzavřenu platnou smlouvu EPC s realizovanými úspornými opatřeními a rozšiřuje ji o dodatečná opatření

Postup pro žadatele s již funkčními energetickými službami a probíhající smlouvou EPC navazuje na postup 1. B popsán výše s tím, že dodavatel dodatečných energetických opatření musí být vybrán v souladu se ZZVZ, resp. s požadavky programu a příslušné výzvy. Dodatečná opatření musí být podobně, jako u předchozího postupu, zakomponována do projektu EPC¹ a související úspory musí být připojeny ke garantované úspoře a takto navýšená úspora musí být garantována stávající smlouvou. Musí tak dojít k dohodě mezi zadavatelem (žadatelem) a dodavatelem ESCO, se kterým má klient uzavřenu smlouvu EPC, kterou bude rozšiřovat o dodatečná opatření, přičemž tato dodatečná opatření může v souladu se ZZVZ realizovat jiný dodavatel. Je tedy nutné dodavatele

¹ Pokud platná smlouva EPC nesplňuje všechny náležitosti, ale je možné docílit jejich splnění formou dodatečných opatření, může být nově upravená smlouva předložena až před vydáním právního aktu k podpoře. V takovém případě je ale nutné doložit závazek jejího doplnění čestným prohlášením obdobným vzoru v **Příloze 1**, kde budou doplňované náležitosti konkrétně uvedeny.



ESCO do přípravy tohoto dodatečného projektu aktivně zapojit, například zadáním projektové dokumentace u dodavatele ESCO. Důležité je, že požadavky programu, jako např. minimální úspora primární energie ve výši 30 %, **musí splňovat toto dodatečné opatření samostatně**, stejně jako všechny ostatní parametry programu.

Podání žádosti do programu musí být doloženo platnou smlouvou EPC, nebo potvrzením o existenci platné smlouvy EPC splňující požadavky §10e zákona 406/2000Sb na energetickou službu se zaručeným výsledkem.

Po realizaci opatření musí smlouva zajistit energetický management (se samostatným hodnocením podpořené budovy) nejméně následujících 5 let po instalaci dodatečných opatření. Smlouva EPC splňující všechny výše uvedené požadavky a doklady k provedenému zadávacímu řízení se předkládají jako podklad k vydání právního aktu.



PŘÍLOHA 1: Závazek žadatele využít ke zvýšení úspor metodu EPC

Identifikace žadatele a jeho statutárního zástupce:

Identifikace budov (budovy), které jsou (která je) předmětem žádosti o podporu:

Čestné prohlášení

Prohlašuji tímto, že žadatel a majitel výše uvedených budov provedl analýzu možností realizace úsporných opatření metodou EPC a na jejím základě přijal rozhodnutí o realizaci energeticky úsporných opatření metodou EPC, která bude zahrnovat výše uvedené budovy. Výslednou platnou smlouvu doloží žadatel poskytovateli podpory jako povinný doklad před vydáním Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

..... Podpis
statutárního zástupce žadatele



PŘÍLOHA 2a: Souhrnná kalkulace změn v rozpočtech mezi podáním žádosti a konečnou verzí projektu EPC

sloupec č.	Údaje z kumulativního rozpočtu projektu (předběžné RoPD schválené poskytovatelem dotace)			Upravené údaje dle Předběžné zprávy a Dodatku ke smlouvě EPC ve struktuře kumulativního rozpočtu projektu			Vyčíslení rozdílů	
	1	2	3	4	5	6	7	8
Stanovení maximálních způsobilých výdajů	rozsah opatření	jednotkový náklad	maximální způsobilé výdaj na opatření (Kč bez DPH)	rozsah opatření	jednotkový náklad	maximální způsobilé výdaje na opatření (Kč bez DPH)	rozdíl v rozsahu opatření = sl.4 - sl.1	změna max. způsobilých výdajů na opatření = sl.6 - sl. 3
Instalovaný tepelný výkon (dle projektu) - 1. typ zdroje								
Instalovaný tepelný výkon (dle projektu) - 2. typ zdroje								
:								
:								
:								
:								
:								
:								
:								
špičkový instalovaný elektrický výkon fotovoltaického zdroje								
akumulace k fotovoltaickému systému								
CELKEM								



PŘÍLOHA 2b: Souhrnná kalkulace změn parametrů v projektu EPC mezi podáním žádosti a konečnou verzí projektu

sloupec č.	Údaje odpovídající kumulativnímu rozpočtu projektu (předběžné RoPD schválené poskytovatelem dotace)			Upravené údaje dle Předběžné zprávy a Dodatku ke smlouvě EPC ve struktuře kumulativního rozpočtu projektu			Vyčíslení rozdílů	
	1	2	3	4	5	6	7	8
Stanovení parametrů energetické účinnosti	rozsah opatření	výše roční úspory energie	výše roční výroby energie (je-li relevantní)	rozsah opatření	výše roční úspory energie	výše roční výroby energie (je-li relevantní)	změna ve výši roční úspory energie = sl.2 - sl. 5	změna ve výši roční výroby energie = sl.3 - sl.6
Instalovaný tepelný výkon (dle projektu) - 1. typ zdroje								
Instalovaný tepelný výkon (dle projektu) - 2. typ zdroje								
:								
:								
:								
:								
:								
:								
špičkový instalovaný elektrický výkon fotovoltaického zdroje								
akumulace k fotovoltaickému systému								
CELKEM								



PŘÍLOHA 3: Vymezení obsahu smlouvy EPC (Smlouvy o energetických službách se zárukou úspor)

Smlouva o energetických službách se zárukou úspor (dále jen „smlouva“) musí být písemná a musí zejména obsahovat:

- a) výčet opatření v oblasti účinnosti užití energie, která mají být prováděna, nebo výčet výsledků v oblasti účinnosti užití energie, kterých má být dosaženo,
- b) specifikaci zaručených úspor nákladů nebo úspor energie, jichž má být dosaženo prováděním opatření obsažených ve smlouvě, včetně velikosti zaručených úspor, jichž bude dosaženo v jednotlivých obdobích po dobu trvání smluvního závazku při standardních podmínkách provozu,
- c) dobu, na kterou se smlouva uzavírá, podmínky odstoupení od smlouvy, termíny a období významné pro zjišťování dosažené úspory nákladů nebo úspory energie,
- d) výchozí údaje umožňující zjistit dosažené úspory nákladů nebo úspory energie, které zahrnují minimálně
 1. výchozí spotřebu energie a výchozí výši nákladů, oproti kterým je počítána dosažená úspora, a
 2. výchozí ceny energií, na základu kterých je vypočtena referenční výše nákladů podle bodu 1,
- e) seznam kroků, které je třeba učinit pro provedení opatření nebo souboru opatření, popřípadě doplněné o související náklady,
- f) podmínky pro případné zapojení třetích stran v rámci subdodavatelských vztahů s poskytovatelem energetických služeb,
- g) stanovení odměny pro poskytovatele energetických služeb za poskytnuté plnění včetně rozdělení podílu smluvních stran na dosažených finančních úsporách,
- h) podmínky dokumentování, měření a ověřování dosažených zaručených úspor nákladů nebo úspor energie, kontrol kvality a záruk,
- i) postup, jakým bude reagováno na měnící se rámcové podmínky, které se dotýkají obsahu a výsledku smlouvy, zejména na změny v cenách energie, změny v intenzitě využívání objektů a zařízení,
- j) ujednání míry finančního rizika nebo sankcí pro případ nedosažení sjednaného zvýšení účinnosti užití energie a
- k) sankce za porušení smluvních povinností.

Pro účely využití smlouvy EPC v OPŽP musí smlouva dále splnit všechny požadavky uvedené v pravidlech programu, metodických pokynech a příslušné výzvě. Výše uvedené plnění bodů ad j) a k) musí v souhrnu poskytnout zákazníkovi odpovídající kompenzaci za případné nedosažení úrovně zaručených úspor nákladů ve stejném rozsahu (tzv. 100% garance).

Pro přípravu konkrétní smlouvy je výhodné využít jako výchozí verzi některou ze vzorových smluv EPC. Vzorovou smlouvu EPC je možné nalézt např. na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu v sekci Energetická účinnost: <http://www.mpo.cz/dokument105425.html>.



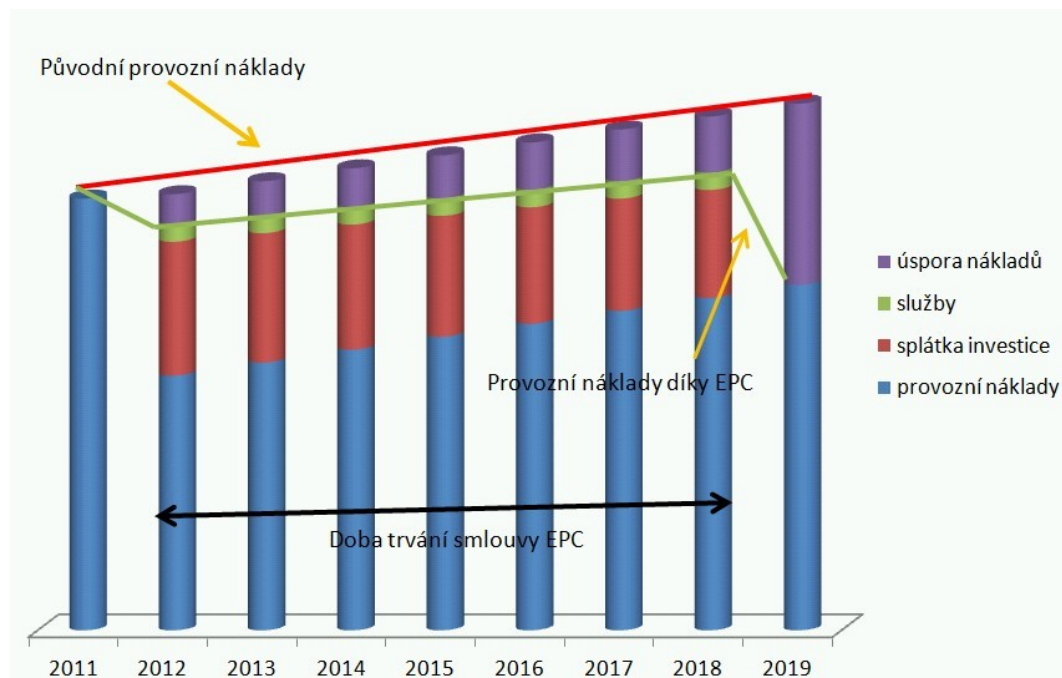
PŘÍLOHA 4: Vysvětlení podstaty metody EPC

1. Úvod

Zkratka EPC (z angl. Energy Performance Contracting) se v překladu do češtiny používá jako poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem, případně jako energetické služby se zárukou úspor².

- Základní princip metody EPC – úspory energie dosahované realizací projektu jsou plně garantovány dodavatelem ve smluvně zaručené výši. Tato stabilita projektu také umožňuje splácet náklady na zavedení úsporných opatření budí plně, nebo alespoň částečně z dosažených úspor provozních výdajů.
- Pro celý projekt je jen jeden dodavatel - společnost energetických služeb označovaná jako ESCO (z anglického Energy Service Company). ESCO na sebe bere většinu finančních i technických rizik projektu.
- Průběžné dosahování úspor energie a provozních nákladů na základě ustanovení ve smlouvě
- Metoda EPC je obecně vhodná pro objekty, kde lze snížit spotřebu energie souborem ekonomicky návratných opatření.

2. Vývoj a rozložení nákladů v EPC projektu



² Zákon 406/2000 Sb. o hospodaření energií platném znění přeložil anglické termíny Energy Performance Contracting a Guaranteed Energy Services do češtiny zkráceným termínem „Energetické služby“, což je ale termín tradičně užívaný v mnohem širším významu. Nejběžnější energetickou službou je v energetice provozování zařízení. Aby nedocházelo k nedorozuměním, je nejčastěji užívána mezinárodní zkratka EPC, která je v odborné terminologii jednoznačná a významově shodná s „energetickými službami“ definovanými v zákoně 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění.



3. Charakteristika metody EPC

- Záruka za úspěšnost projektu – dodavatel smluvně ručí za dosažení úspor a také za návratnost vynaložených prostředků.
- Dlouhodobě dosahované snížení spotřeby energie a dalších provozních nákladů.
- Jeden dodavatel realizuje projekt od začátku do konce:
 - zpracovává projektovou dokumentaci
 - instaluje navržená opatření
 - garantuje objem dosažených úspor
 - provádí energetický management
- Dodavatel i zákazník mají stejnou motivaci – optimální výše investice s co nejvyšší mírou úspor.
- Možnost zajištění financování projektu firmou energetických služeb.
- Zlepšení kvality pracovního a životního prostředí.

4. Fáze projektu EPC

První krok

- Prověření ekonomické a technické vhodnosti využití metody EPC.
- Zajištění odborné kvalifikace pro přípravu výběrového řízení a EPC smlouvy (obvykle nezávislým externím dodavatelem – nutná kombinace technických a procesních znalostí).

Výběr dodavatele

- Veřejná zakázka na projekt EPC je zpravidla řešena formou jednacímho řízení s uveřejněním.
- Stanovení vhodných hodnotících kritérií a kompletnosti mnoha informací do zadávací dokumentace.
- Výběr dodavatele v několikakolovém jednacím řízení.

Uzavření smlouvy

- Návrh smlouvy je vždy již v zadávací dokumentaci, ale část Příloh je předmětem soutěže.
- Smlouva EPC je obsáhlá, komplexní a vyvážená (je potřeba jí věnovat velkou pozornost).
- Důležité prvky smlouvy:
 - stanovení výchozí spotřeby energie
 - stanovení záruk dodavatele ESCO za dosažení garantovaných úspor
 - stanovení způsobu provozu budov či zařízení
 - metodika vyhodnocování a sledování úspor (v souladu s protokolem IPMVP)

Realizace projektu

- Zpracování (dopracování) projektové dokumentace, schvalovací procesy
- Instalace sjednaných energeticky úsporných opatření
- komplexní zkoušky funkčnosti zařízení
- stanovení pravidel provozu instalovaného zařízení (školení personálu)



Sledování a vyhodnocení

- za účinnost zařízení zodpovídá dodavatel ESCO (ale obvykle zařízení neprovozuje)
- průběžné sledování provozu s celkovým vyhodnocení dosažených úspor nejméně jednou ročně
- v případě nedosažení zaručené výše úspory má dodavatel ESCO závazek rozdíl mezi zaručenou úsporou a dosaženou úsporou uhradit
- v případě překročení zaručené výše úspory má dodavatel ESCO právo na podíl ze vzniklého rozdílu mezi dosaženou úsporou a zaručenou úsporou (tento podíl je definován v zadávací dokumentaci, resp. ve smlouvě EPC, jeho minimální výše je doporučena 35 %).



PŘÍLOHA 5: Zpracování analýzy vhodnosti EPC pro žadatele

Vhodnost zařazení jednotlivé budovy do projektu EPC ještě neznamená, že projekt EPC je pro žadatele vhodný. Z důvodu ekonomické efektivnosti se obvykle řeší širší soubor budov (zahrnuje zpravidla 5 až 15 objektů). Proto zadavatel potřebuje širší analýzu svých objektů, která povede k výběru vhodného portfolia.

Využívají se informace, které má žadatel o objektech a o spotřebě energie, obvykle za poslední 2 až 3 roky. Zpracovatel analýzy provede rychlou prohlídku objektů a postupně doplní informace, projedná způsob užití budov a budoucí záměry se zadavatelem (žadatelem). Jako výstup z analýzy zpracuje rozbor objektů v této struktuře:

- **stručný popis objektů** a v nich instalovaných energetických zařízení a případně i poznámka o dodavateli energie,
- **přehled spotřeb energie** (a vody) optimálně za poslední 3 roky, a to v ročních údajích v technických jednotkách i ve finančním vyjádření (v této fázi prací jsou dostatečné i souhrnné tabulky (např. v Excelu), ale pokud se vážně uvažuje s organizací výběrového řízení, je vhodné rovnou získat kopie faktur za spotřebu energie a vody alespoň za poslední rok),
- **návrh opatření**, která by pro analyzovaný objekt (objekty) bylo vhodné realizovat (včetně stavebních opatření pro zateplení),
- **odhad objemu investičních prostředků** (zpracovatel analýzy odhaduje každé opatření zvlášť a do zprávy investice uvádí souhrnně po budovách s rozdělením na investice do zateplení a do ostatních opatření),
- **odhad potenciálu úspor energie** (za každé opatření zvlášť a do zprávy lze hodnoty agregovat s rozdělením na potenciál úspor zateplením a ostatními opatřeními),
- **doporučení (nedoporučení) vhodnosti** zařazení objektu do připravovaného projektu EPC.

S využitím zpracovaných dat a návrhů týkajících se jednotlivých objektů sestaví zpracovatel analýzy vhodné portfolio objektů pro projekt EPC. Provede propočty souhrnného potenciálu úspor a investic do úsporných opatření a posoudí dosažitelné ekonomické parametry projektu. V závěru vyhodnotí přínosy aplikace garantovaných energetických služeb a smlouvy typu EPC, mimo jiné také s ohledem na stávající uspořádání, provozovatelské smlouvy apod. Doporučí také nejvhodnější organizaci zakázky (např. při větším počtu vhodných objektů je výhodné rozdělit zadávací řízení do dvou tranší) a potřebnou dobu trvání kontraktu.

V případě, že nenalezne dostatečný potenciál pro takový projekt, postup metodou EPC žadateli nedoporučí.

Výsledky a analýza budov se předkládá ve formě souhrnné zprávy.



PŘÍLOHA 6: Harmonogram přípravy projektu úspor metodou EPC

Řešení projektu uplatněním metody EPC je časově velmi náročné. Pro dojednání kvalitní smlouvy je nutné věnovat dostatečný čas přípravě projektu a v průběhu zadávacího řízení respektovat požadované lhůty pro jednotlivé kroky. V souhrnu bývá podpisu smlouvy dosaženo nejdříve **po roce³ a půl** od prvotního rozhodnutí o prověření vhodnosti záměru a přibližně rok od zahájení prací na výběrovém řízení.

Činnost	Trvání činnosti v týdnech	Měsíc od zahájení
Výběr zpracovatele vstupní analýzy	3	1.
Zpracování analýzy objektů a vhodnosti aplikace EPC	7	3.
Výběr poradenské společnosti pro organizaci výběrového řízení	4	4.
Zpracování kvalifikační a zadávací dokumentace, včetně návrhu smlouvy EPC	8	6.
Projednání a schválení zadávací dokumentace žadatelem	2	6.
Uveřejnění Oznámení o zakázce, zveřejnění ZD	5	7.
Přijetí žádostí o účast a hodnocení kvalifikačních předpokladů	1	8.
Výzvy k předložení předběžných nabídek, prohlídky a příprava nabídek	10	10.
Přijetí a vyhodnocení předběžných nabídek a zahájení jednání s účastníky; další kola úprav nabídek a jednání	8	12.
Ukončení jednacího řízení, předložení konečné nabídky a závěrečné vyhodnocení nabídek	5	14.
Jednání o smlouvě s vítězným uchazečem	2	14.
Podpis smlouvy EPC	2	15.
Předběžná zpráva a podpis upřesňujícího dodatku	12	18
Zahájení prací na realizaci úsporných opatření	-	19

Pozn.: Harmonogram uvádí průměrné doby trvání, v konkrétních případech se doby trvání mohou lišit. Výše uvedený harmonogram zahrnuje standardní projekt EPC bez kombinace s dotací.

³ Uvedený rámcový časový harmonogram předpokládá povinné lhůty dle zákona č. 134/2016 o zadávání veřejných zakázek v platném znění a před předložením první předběžné nabídky lhůtu prodlouženou.