



## VZDĚLÁVÁNÍ

Certifikace kvality pro služby v oblasti energetické účinnosti za účelem navýšení odpovědných investic do stavebního sektoru

**Modul 1: Úvod do služeb v oblasti energetické účinnosti, projektové fáze, procesů, financování EPC a Evropského etického kodexu**

30/11/2018





# MODUL 1

- ✔ Úvod do služeb v oblasti energetické účinnosti (EES) s důrazem na EPC
- ✔ Fáze a procesy realizace projektu
- ✔ Financování EPC
- ✔ Evropský etický kodex pro EPC



# Shrnutí projektu QualitEE

Cíle projektu QualitEE jsou:

- ✔ **Standardizovat** ty aspekty služeb energetické účinnosti, které souvisí s kvalitou a zároveň **institucionalizovat** procesy zajištění kvality:
  - Vývoj standardizované sady „kritérií kvality“
    - Technická a finanční pravidla
    - Kompaktní a zároveň účinný nástroj pro vyhodnocení různých nabídek EES
    - Kritéria, která mohou klienti zahrnout do svých smluv o očekávaných službách
    - Každé technické kritérium kvality obsahuje soubor kritérií pro jeho správné posouzení
  - Implementace národních programů zajištění kvality v partnerských zemích
    - Ustanovení 11 národních podpůrných týmů
    - Představení národních diskusních platforem
- ✔ **Zjednodušit** koncept služeb energetické účinnosti a **zvýšit** jejich kvalitu
  - **Testování kritérií technické kvality ve 24 pilotních projektech**
    - 3 pilotní projekty v Německu a Rakousku a po 2 v dalších 9 státech
    - Začlenění kritérií technické kvality do smluv o službách a do dokumentace k výběrovým řízením
    - 33 vzdělávacích seminářů a workshopů pro účastníky trhu s cílem zvýšit jejich povědomí o tématu
  - **Propagace kritérií kvality a modelů zajištění kvality**
    - Uživatelsky přívětivá databáze trhu EES
    - Distribuce zpravodajů, tiskové zprávy a aktivita na sociálních sítích
    - 68 národních i mezinárodních prezentací
- ✔ Navýšit **odpovědné investice** do služeb energetické účinnosti ve stavebním sektoru
- ✔ **Zvýšit důvěru** klientů a finančních institucí v poskytované služby



# Služby energetické účinnosti

*'energetická služba'* znamená fyzický prospěch, užitek nebo jiný pozitivní dopad vzniklý kombinací energie s energeticky účinnou technologií nebo s činností, která může zahrnovat provoz, údržbu a řízení nezbytné k poskytnutí služby, jenž je poskytnuta na základě smlouvy a za běžných okolností vede k měřitelným a verifikovatelným nebo odhadnutelným zlepšením v oblasti energetické účinnosti či úsporám primární energie [článek 2, Směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti]

Čtyři klíčové faktory:

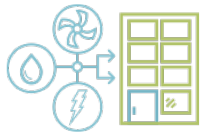
- ✔ Životaschopnost
- ✔ Kapitál
- ✔ Riziko
- ✔ Úspory



# Druhy služeb energetické účinnosti



**Energetické služby se zaručeným výsledkem (Energy Performance Contracting – EPC):** podle evropské směrnice o energetické účinnosti EPC znamená: „smluvní ujednání mezi příjemcem a poskytovatelem o opatření ke zvýšení energetické účinnosti, ověřované a kontrolované během celého trvání smlouvy, kdy jsou investice (dílo, dodávka nebo služba) do tohoto opatření placeny ve vztahu ke smluvně stanovené míře zvýšení energetické účinnosti nebo k jinému dohodnutému kritériu energetické náročnosti, například finančním úsporám“



**Energetický kontrakt (Energy Supply Contracting – ESC):** znamená smluvní ujednání ohledně účinné dodávky energie. ESC je sjednáno a měřeno v dodaných megawatthodinách (MWh)“



**Služby provozování (Operational Contracting - OC):** služby provozování se zárukou jsou druhem EPC, který nezahrnuje zásadní investici a v tomto případě jsou zahrnuty pod energetické služby se zaručeným výsledkem



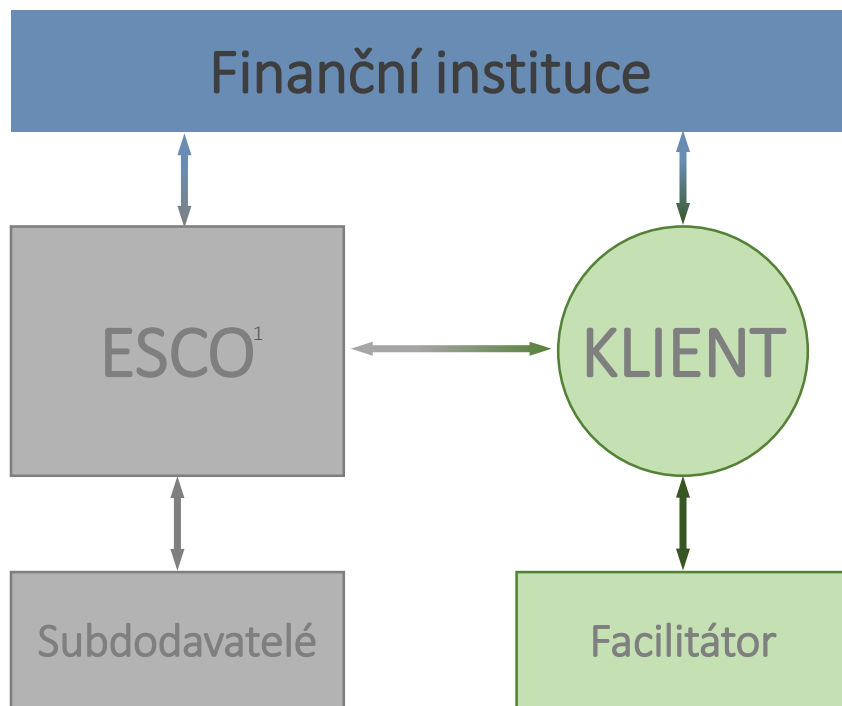
**Integrovaný energetický kontrakt (Integrated Energy Contracting – IEC):** Integrovaný energetický kontrakt představuje kombinaci opatření v oblasti energetické účinnosti s energetickým kontraktingem, často s prvkem krátkodobé „provozní verifikace“ namísto dlouhodobého měření a verifikace



# Energetické služby se zaručeným výsledkem (EPC) - obecný úvod



# Účastníci trhu



**Finanční instituce:** poskytují kapitál pro realizaci opatření zvyšující energetickou účinnost.

**Poskytovatelé energetických služeb (ESCO):** poskytovatelé služeb v rámci EPC. ESCO může mít subdodavatele, který dodává zařízení, součástky nebo služby. Subdodavatelé se zodpovídají ESCO, nikoli klientovi.

**Klient:** vlastníků nebo správce majetku (např. kancelářská budova, obytné prostory, veřejné osvětlení atd.). Může být veřejného nebo soukromého charakteru.

**Facilitátor:** Facilitátor (také poradenská společnost) je subjekt s dostatečnými zkušenostmi, který pomáhá klientovi vstoupit do smluvního vztahu ohledně služeb se zaručeným výsledkem, které poskytuje ESCO.



# Hráči na trhu EPC

## ✓ Klienti

- Ti, kdo mají zájem, z veřejného i soukromého sektoru – majitelé nebo správci nemovitostí

## ✓ Poskytovatelé energetických služeb (ESCO)

- Poskytovatelé energetických služeb, poskytovatelé projektů EPC

## ✓ Subdodavatelé

- Dodavatelé energeticky účinných instalací a komponent, jsou smluvně zavázáni  
s ESCO, nejsou v přímém kontaktu s klientem

## ✓ Poradenské společnosti (facilitátoři)

- Pomoc s přípravou projektů na straně klienta, organizace výběrových řízení, monitorování a ověřování úspor pro klienty





# Kdo poskytuje EPC?

- ✔ Typický projekt EPC je dodán firmou energetických služeb, tzv. ESCO = Energy Service Company
- ✔ Definice poskytovatele energetických služeb podle směrnice EED
  - "fyzická nebo právnická osoba, která dodává energetické služby nebo jiná opatření ke zvýšení energetické účinnosti zařízení konečného zákazníka či v rámci jeho budovy"
- ✔ Definice poskytovatele EPC podle Evropského etického kodexu pro EPC:
  - "poskytovatel energetických služeb, který dodává energetické služby ve formě EPC"



# Facilitátor EPC

## ✓ Fáze vývoje projektu:

- Předběžná finanční a technická analýza
- Porovnávání různých možností, podpora klienta v rozhodnutí o nákupu služeb nebo zajištění vlastními silami
- Poskytování informací klientům i dalším účastníkům o potřebných procesech
- Předběžné strukturování projektu
- Výběr a přizpůsobení vhodných obchodních modelů ESCO
- Předběžné strukturování financování projektu

## ✓ Fáze výběrového řízení na projekt:

- Zvolení vhodné výběrové procedury
- Stanovení potřebné kvalifikace ESCO a dalších výběrových kritérií
- Příprava dokumentace výběrového řízení
- Návrh smlouvy s ESCO
- Vyjednávání s poskytovateli EPC a výběr nejlepší nabídky



# Prvky typického projektu EPC (1)

- ✓ Investice do úspor energie jsou přímo spláceny z dosažených úspor nákladů
  - kde úspory nákladů vyplývají z úspor energie a souvisejících finančních nákladů
- ✓ Bez nutnosti počátečního kapitálu
  - Investice do energetické účinnosti jsou spláceny přímo z dosažených úspor, takže není nutné, aby klient disponoval počátečním kapitálem
- ✓ Služba na klíč
  - Poskytovatel služby (ESCO) poskytuje veškeré služby potřebné k vypracování a implementaci komplexního projektu u zákazníka, od úvodního energetického auditu po dlouhodobé měření a verifikaci úspor projektu (M&V)



# Prvky typického projektu EPC (2)

## ✓ Minimální rizika pro klienta

- ESCO na základě smlouvy přebírá projektová rizika

## ✓ Záruka projektových úspor

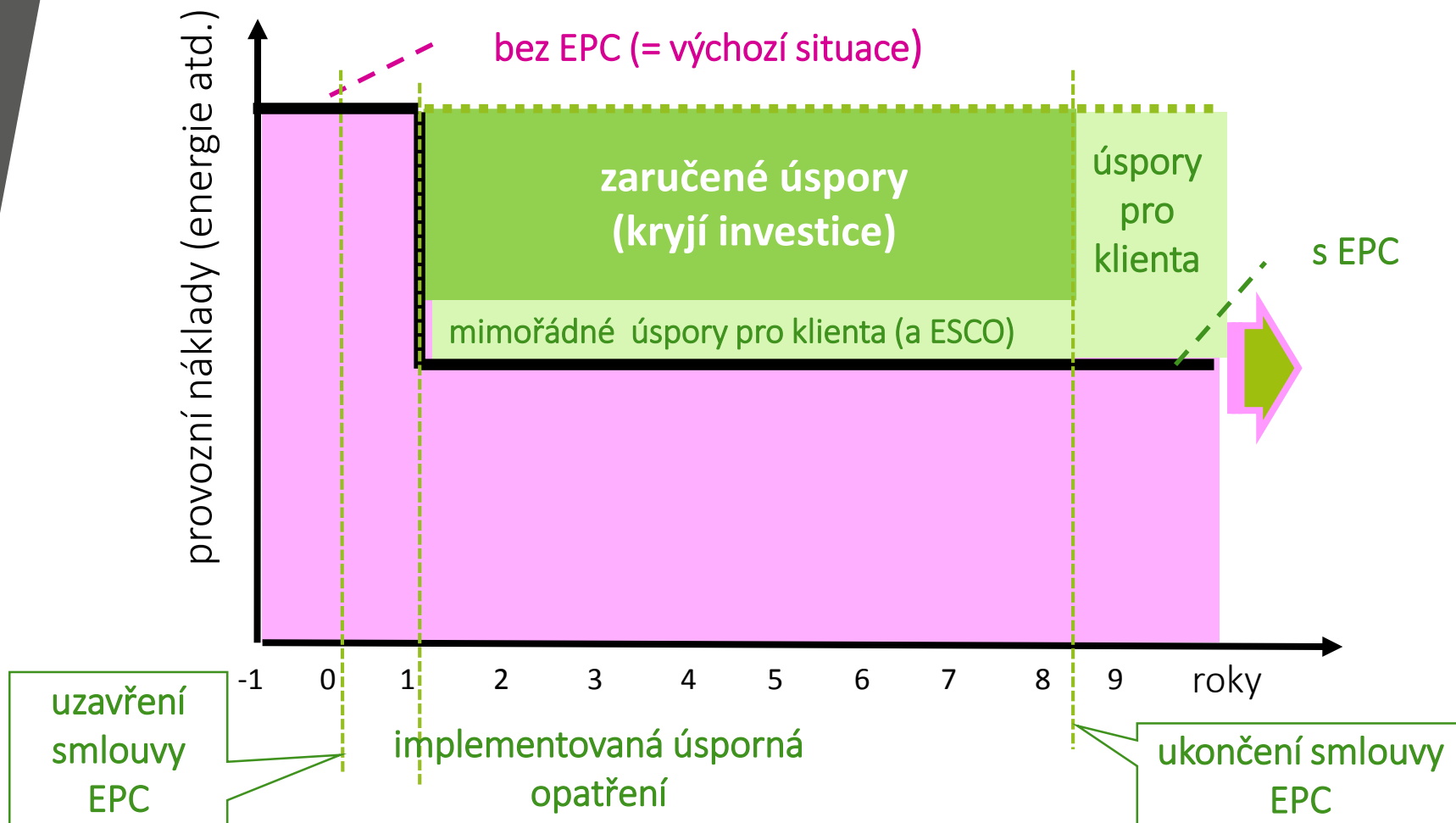
- ESCO poskytne záruku, že smluvně stanovená úroveň garantovaných úspor bude dosažena po dobu trvání kontraktu. V případě nedosažení této úrovně bude rozdíl kompenzován firmou ESCO.

## ✓ Podpora při hledání vhodného financování

- Kapitál potřebný pro financování projektu EPC může být poskytnut klientem samotným, poskytovatelem EPC, nebo třetí stranou. Financování projektu poskytovatelem EPC je pouze jednou z možností, nikoliv nutnou součástí projektu EPC.



# Úspora nákladů v EPC





# Slabé stránky / překážky EPC

- ✔ Rozdílné zájmy majitelů a provozovatelů objektů, zejména ve veřejném sektoru
  - Provozovatel objektu, který hradí náklady za energie, často není majitelem tohoto objektu
  - Implementaci EPC musí schválit vlastník objektu, který však nehradí účty za energie
- ✔ Převedení provozních úspor na investiční prostředky je komplikované
  - Ve veřejném sektoru je obtížné použít úspory z provozních nákladů k financování splátek za implementaci energeticky účinných technologií (tj. částečnému splácení investice)
- ✔ Příprava a proces veřejné zakázky jsou náročné
  - Veřejná výběrová řízení na dodávku energetických služeb podle zákona o veřejných zakázkách jsou náročnější, a proto zároveň nákladnější, než výběrová řízení na dodávku zařízení
- ✔ Mnohé země mají nejasná pravidla týkající se zaúčtování aktiv získaných v rámci smlouvy EPC



# Evropský etický kodex pro EPC definuje základní hodnoty a principy EPC

- ✓ jednotný Evropský etický kodex pro EPC, vytvořený v roce 2014, podporuje transparentnost a důvěryhodnost trhů EPC
- ✓ etický kodex definuje základní hodnoty a principy, které jsou považovány za klíčové pro úspěšnou přípravu a realizaci projektů EPC
- ✓ dobrovolný závazek





# Evropský etický kodex pro EPC

## 9 základních principů

1. Poskytovatel EPC dodává ekonomicky efektivní úspory
2. Poskytovatel EPC na sebe přebírá rizika dosažení výsledků
3. Poskytovatel EPC ručí za úspory a tyto jsou určeny měřením a verifikací
4. Poskytovatel EPC podporuje dlouhodobé využívání energetického managementu
5. Vztah mezi poskytovatelem EPC a klientem je dlouhodobý, poctivý a transparentní
6. Všechny kroky v průběhu projektu EPC jsou prováděny v souladu se zákonem a etikou podnikání
7. Poskytovatel EPC pomáhá klientovi zajistit financování projektu EPC
8. Poskytovatel EPC zajistí kvalifikované pracovníky pro realizaci projektu EPC
9. Poskytovatel EPC se zaměřuje na vysokou kvalitu a péči ve všech krocích realizace projektu





# Silné stránky EPC

- ✔ **Poskytovatel služby má stejný zájem jako klient**
  - Ekonomicky účinný objem investic a energetických úspor
- ✔ **Smlouva zahrnuje kompletní službu**
  - Návrh, projekt, implementaci, spuštění do provozu, odpovědnost za správný způsob provozování, monitorování a ověřování úspor
- ✔ **Smluvní úspory jsou zaručeny ve smlouvě**
  - Pokud není dosaženo smluvních úspor, dodavatel platí za veškerou spotřebu energií navíc (klient nepotřebuje finanční zálohu na placení dalších poplatků za vyšší spotřebu)



# Směrnice EU o energetické účinnosti (EED)

## ✓ Směrnice o energetické účinnosti 2012/27/EU

- ruší směrnici 2006/32/ES o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách
- vstoupila v platnost 4.prosince 2012 a má být provedena ve vnitrostátním právu do 5.června 2014
- zavádí obecný rámec opatření na podporu energetické účinnosti tak, aby bylo možné zajistit splnění cíle EU do roku 2020 – 20% zvýšení energetické účinnosti
- zavazuje členské státy k podpoře trhu energetických služeb (modelové smlouvy, poskytování informací, odstraňování překážek...)



# Definice EPC dle Směrnice EED (1)

- ✓ Evropská Směrnice o energetické účinnosti (EED) definuje EPC (Energy Performance Contracting) jako:
  - „smlouvu o energetických službách“ [rozumí se] smluvní ujednání mezi příjemcem a poskytovatelem o opatření ke zvýšení energetické účinnosti, ověřované a kontrolované během celého trvání smlouvy, kdy jsou investice (dílo, dodávka nebo služba) do tohoto opatření placeny ve vztahu ke smluvně stanovené míře zvýšení energetické účinnosti nebo k jinému dohodnutému kritériu energetické náročnosti, například finančním úsporám“;
  - výše je uvedený oficiální překlad do češtiny, který užívá namísto obecně užívaného termínu „energetické služby se zaručeným výsledkem“ poněkud zkreslující termín „smlouva o energetických službách“



# Definice EPC dle Směrnice EED (2)

- ✓ **Garantované úspory jsou zásadní součástí EPC i podle Směrnice EED:**
  - příloha XIII uvádí garantované úspory jako jednu z povinných součástí kontraktu EPC ve veřejném sektoru a související zadávací dokumentace pro veřejné zakázky k EPC
  - v čl. 18 Směrnice, je požadavek na členské státy, aby podporovali trh s energetickými službami mezi jiným zabezpečením přístupu ke vzorovým smlouvám (nebo jejich částem) které obsahují ujednání garantující úspory energie a dosažení práv zákazníků



# Důležité body pro EPC

**ROZSAH:** definuje co ESCO dodá a za jaké náklady

**RIZIKA:** ESCO nese technická, finanční i obchodní rizika

EPC zahrnuje a vysvětluje:



**Záruka dosažených úspor** – jakým způsobem jsou úspory měřeny a verifikovány



Smluvní **podmínky**



**Práva a závazky** klienta a ESCO



Během doby výstavby a instalace



Během doby poskytování služby



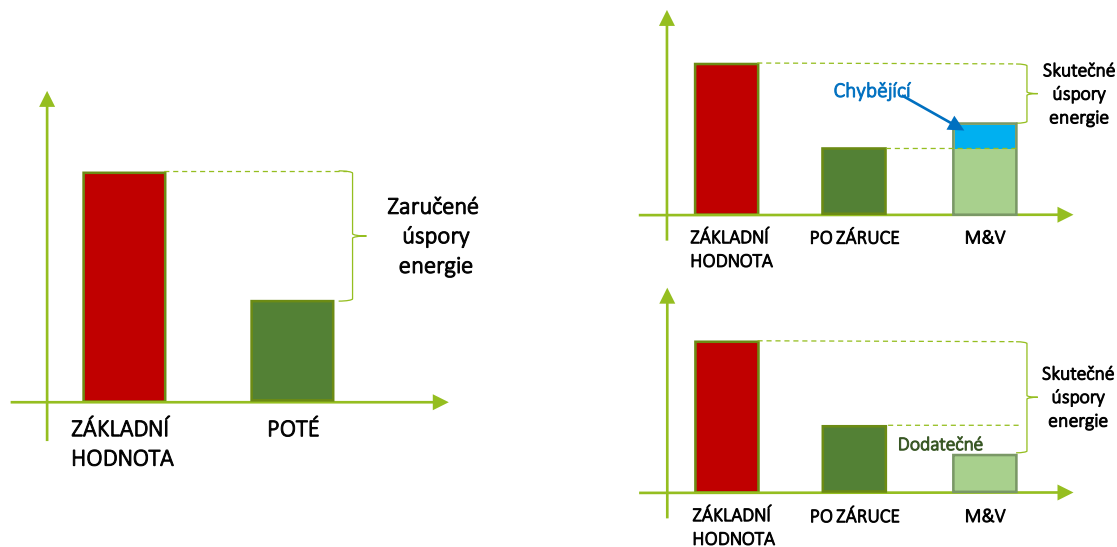
Jak řešit spory, změny podmínek nebo neočekávané problémy



# Záruka energetických úspor (1)

## ENERGETICKÉ ÚSPORY

V rámci energetických úspor se zaručeným výsledkem garantuje ESCO snížení spotřeby energie vůči základní hodnotě, a to při zachování klimatických podmínek a podmínky hranice



ESCO kompenzuje chybějící energetické úspory (Finanční riziko)

Příjmy z dodatečných energetických úspor jsou rozděleny mezi ESCO a klienta tak, jak je dohodnuto v rámci EPC

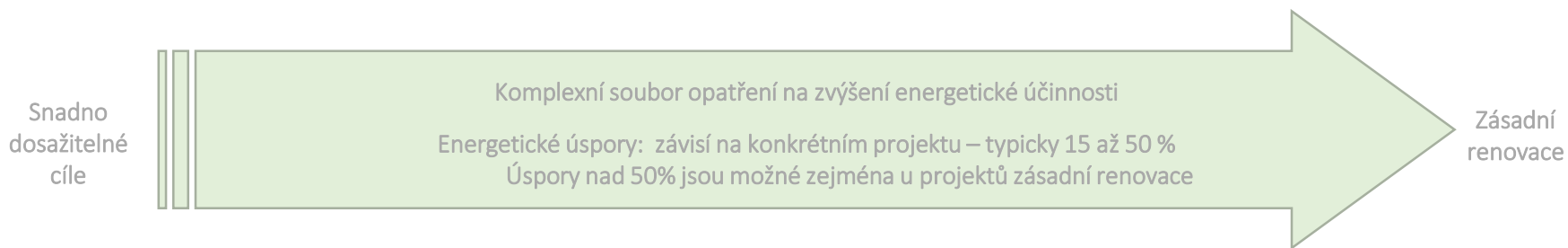
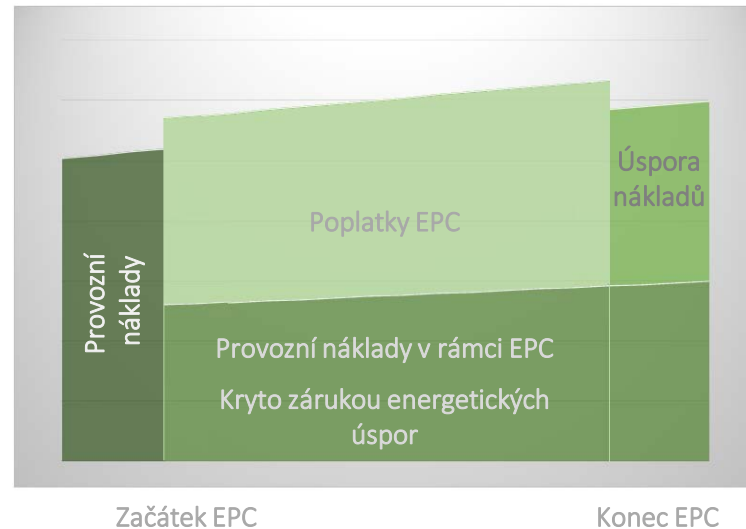
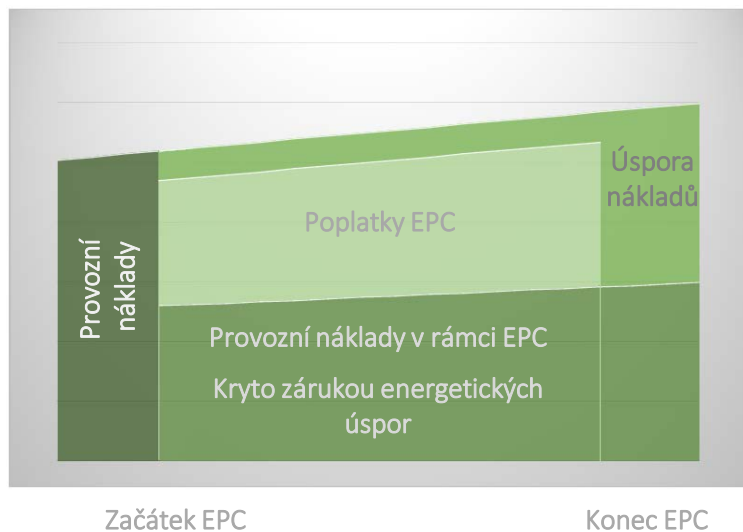
Záruka energetických úspor indikovaná ve smlouvě EPC

Měření and Verifikace  
Nezávislé

@ Vypořádání



# Záruka energetických úspor (2)



Kratší trvání smlouvy EPC

Delší trvání smlouvy EPC kvůli udržení poplatků na přijatelné úrovni



# Délka trvání smlouvy

## ☑ Nejčastěji souvisí s

- Investičními náklady projektu
- Potenciálem energetických úspor
- Náklady na energie
- Finančním plánem a náklady na financování

## ☑ Příklady:

- Projekty v oblasti osvětlení, vytápění nebo klimatizace – energetický management typicky v trvání 4 – 10 let
- Rozsáhlé renovace budov – až do 20 let

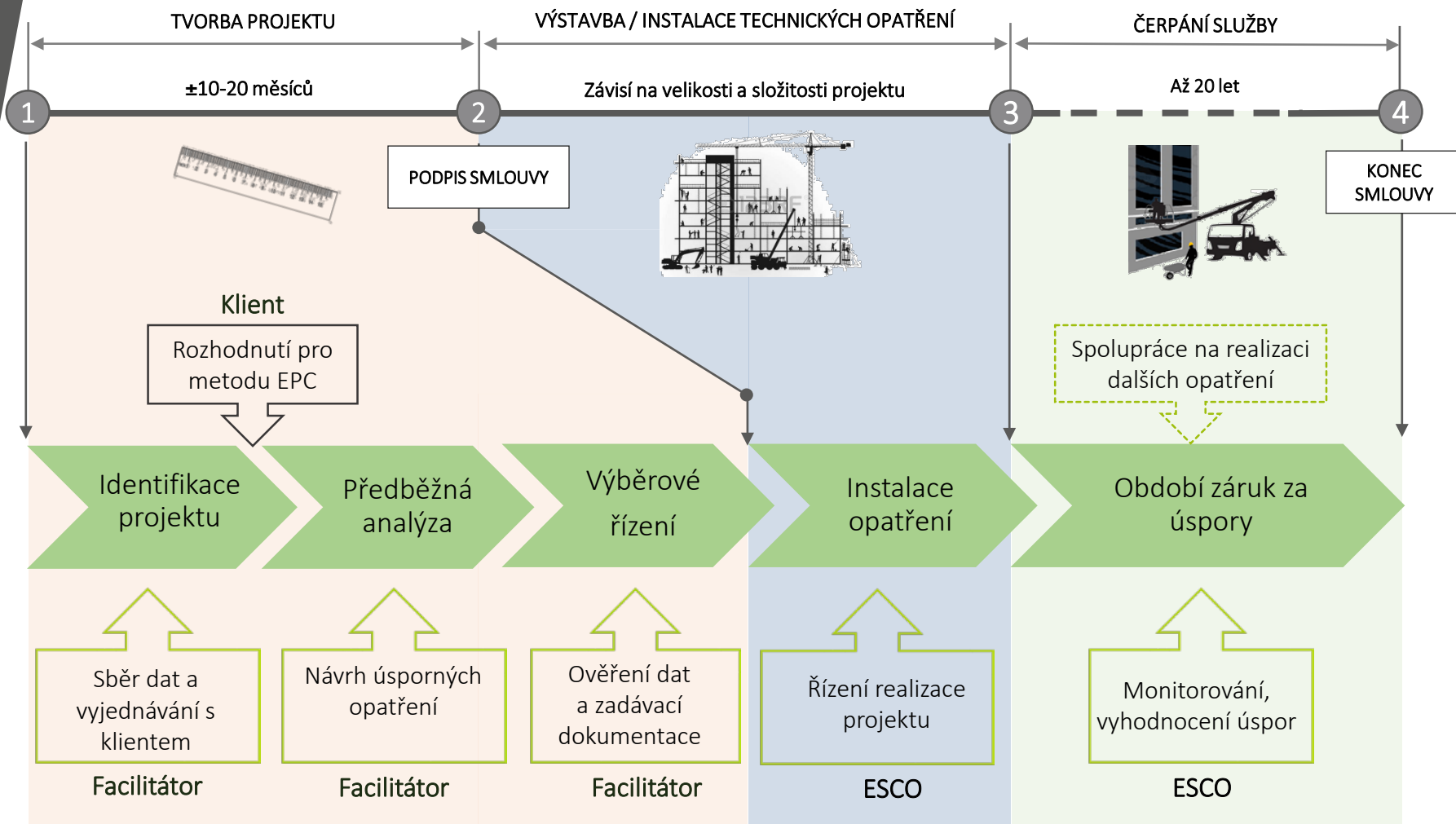




Energetické služby se zaručeným  
výsledkem  
PROJEKTOVÉ FÁZE a PROCESY

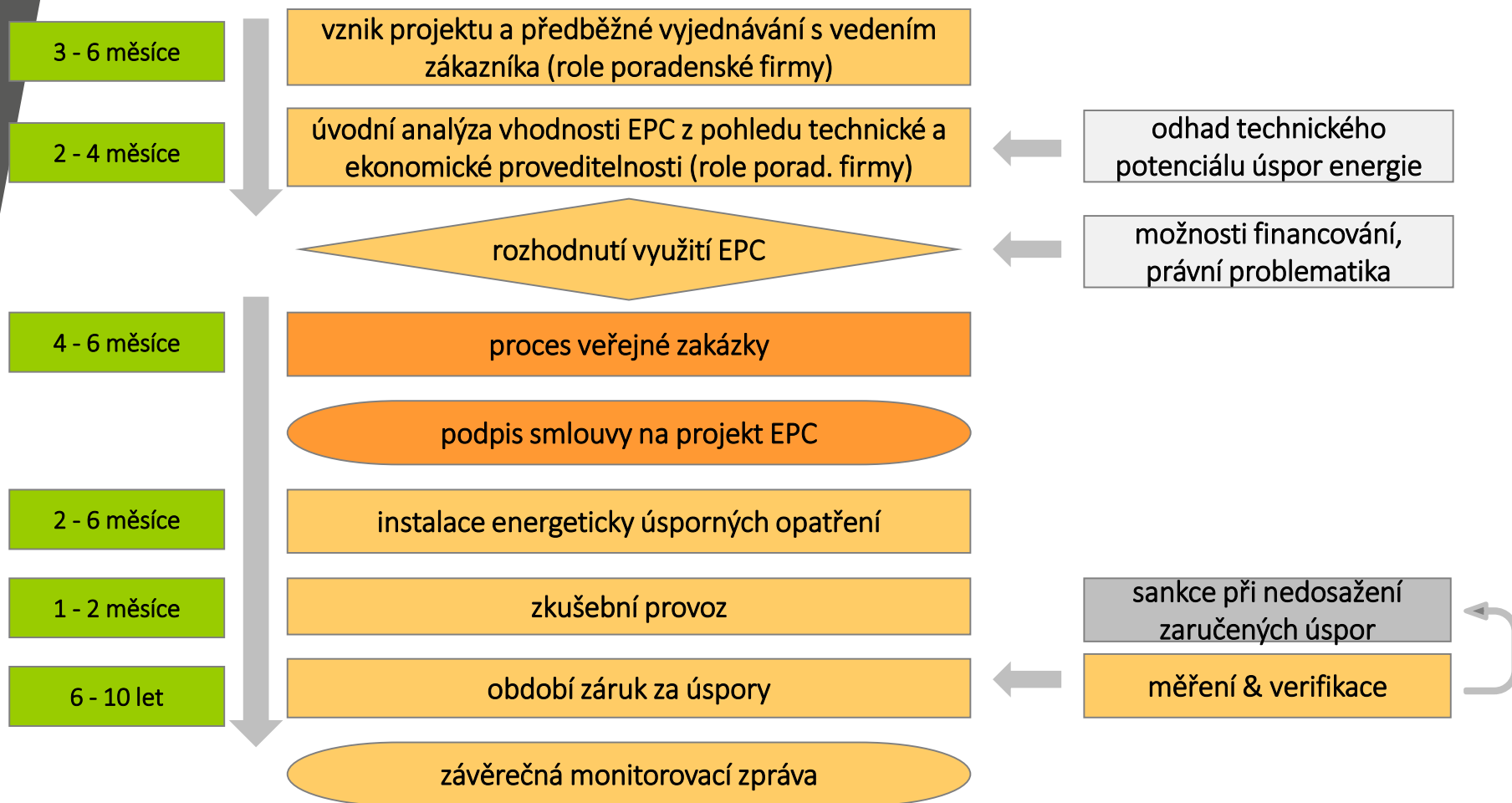


# Obecná podoba procesu



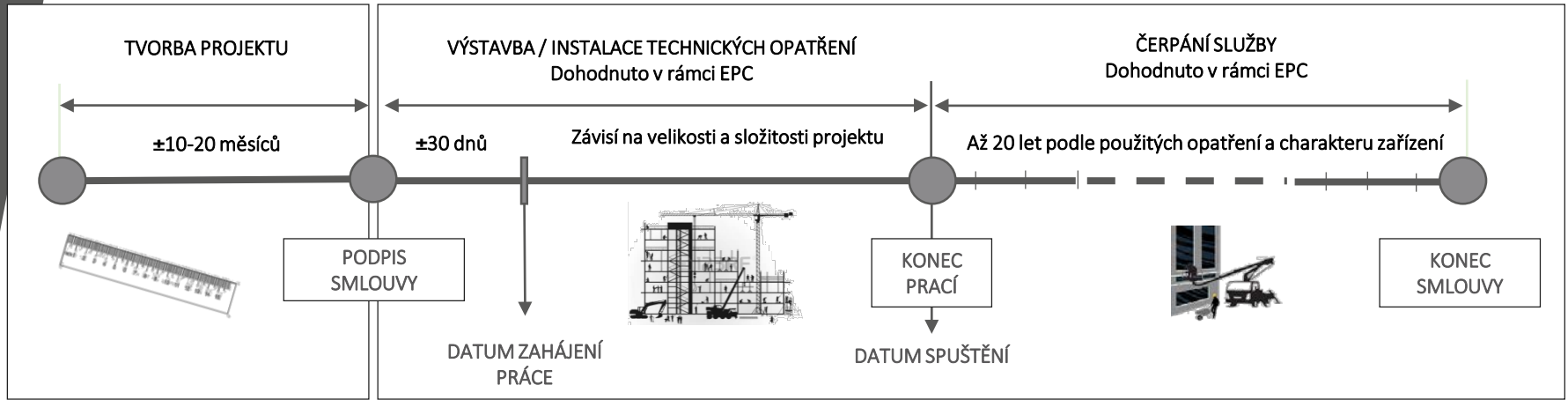


# Harmonogram projektu EPC





# Hodnocení rizik v rámci procesu



## Rizika při tvorbě projektu

Oddělené od EPC, lze předcházet pomocí podpůrných a grantových programů

- Zkušený facilitátor
- Životaschopnost projektu
- Vzory smluv pro výběrová řízení a kontrakt
- Analýza rizika nesplácení a úpadku klienta

## Rizika při provedení

Typicky pramenící z oblasti stavebního sektoru

- Zkušenosti ze strany ESCO ve zvládnání stavebních a technických projektů
- Kvalitní dozor a řízení přímo na místě
- Osvědčená technická řešení, vybavení a materiál

## Rizika v oblasti plateb, typické pro odvětví užit

- Disciplína ve splácení ze strany klienta
- Vhodný provoz a údržba realizovaných opatření na zvýšení energetické účinnosti ze strany ESCO
- Pojištění
- Komunikace

Veškeré přínosy a odpovědnost jdou zpět ke klientovi



### ✓ Před identifikací:

- Silná motivace klienta
- Jasný rozhodovací proces
- Přístup k informacím a do všech budov/zařízení

### ✓ Poskytovatel a facilitátor EPC

- Sběr a analýza dat o spotřebě energie
- Stanovení porovnávacích kritérií (benchmarking)
- Energetický audit

### ✓ Očekávání klienta

- Posuzování od rané fáze projektu
- Jejich respektování



Identifikace  
projektu

**Předběžná  
analýza**

Výběrové  
řízení

Instalace  
opatření

Období záruk za  
úspory

## ✓ Předložení první zprávy s opatřeními doporučenými k realizaci

- Základ pro získání podpory pro projekt a schválení ze strany managementu

## ✓ Poskytovatel / facilitátor EPC odhadne dopady projektu na spotřebu energie a na náklady, které by realizace navržených opatření přinesla

- Indikátory výnosnosti jako jednoduchá doba návratnosti (simple payback – SP) nebo čistá současná hodnota (net present value – NPV) jsou v této fázi nejčastěji užívanými indikátory

## ✓ Další přínosy, které by měly být započítávány

- Omezení emisí skleníkových plynů
- Lepší komfort (kvalita osvětlení, vnitřní teplota a kvalita vzduchu)
- Ušetřené náklady na údržbu



- ✔ Každý subjekt má vlastní pravidla ohledně výběrových řízení
- ✔ Pokud facilitátor EPC splnil všechny předchozí kroky, je to pro fázi výběrového řízení ulehčením
  - Facilitátor EPC tak získal zkušenosti v oblasti trhu s energetickými službami a měl by tedy vědět, kteří dodavatelé služeb EPC jsou nejvhodnější k přípravě konkrétního projektu a zároveň jak se s nimi dohodnout
- ✔ Poskytovatel EPC definuje úspory energie, délku smlouvy, finanční úspory, záruky a údržbu (pokud to je třeba) a další obecné podmínky pro vývoj projektu
  - Facilitátor EPC může s klientem dohodnout všechny požadované podmínky a pomoci s výběrem vhodné poskytovatele, který projekt připraví
- ✔ Během fáze výběrového řízení je financování projektu jedno z nejdůležitějších témat
  - Výběr správné možnosti financování závisí na několika faktorech jako je ekonomika celého projektu, dostupné finanční zdroje a možnosti financování v dané zemi



Identifikace  
projektu

Předběžná  
analýza

Výběrové  
řízení

**Instalace  
opatření**

Období záruk za  
úspory

- ✓ Po podpisu smlouvy realizuje poskytovatel EPC projekt podle dohody zakotvené ve smlouvě
  - Měl by být odhadnut a ustanoven časový rámec pro realizaci všech opatření v rámci EPC
- ✓ Všechna realizovaná opatření musí být v souladu s národními normami a standardy
  - Facilitátor EPC by měl tuto podmínku ověřit a dohlédnout na její splnění
- ✓ Poskytovatel EPC by měl nabídnout odpovídající školení pro klienta a jeho personál a zajistit tak správné využívání nového vybavení
  - Tento krok napomůže získání maximální hodnoty z realizovaných opatření
  - Facilitátor EPC může rovněž poskytnout školení pro klienta





Identifikace  
projektu

Předběžná  
analýza

Výběrové  
řízení

Instalace  
opatření

Období záruk za  
úspory

- ✔ Poskytovatel EPC provádí v zařízení dohodnuté služby v oblasti provozu a údržby
  
- ✔ V oblasti dohodnutých pravidelných měření a verifikace energetických úspor:
  - Energetické úspory jsou stanoveny srovnáním naměřené spotřeby energie před a po realizaci opatření s úpravami zohledňujícími změny v počasí, využívání objektu, otevírací době, výrobě atd.
  - Při plánování měření a verifikace úspor je základní potřebou stanovit hranice (např. měření v celém zařízení nebo pouze v části)
  - Koncept měření se dohodne ve smlouvě EPC a měl by být založen na existujících protokolech jako je International Performance Measurement and Verification Protocol (IMPVP)
  - S procesem mohou pomáhat profesionálové certifikovaní v oblasti měření a verifikace
  
- ✔ Všechny smluvní závazky v oblasti energetické účinnosti, finančních úspor atd. musí být ze strany poskytovatele EPC splněny



# Energetické služby se zaručeným výsledkem FINANCOVÁNÍ



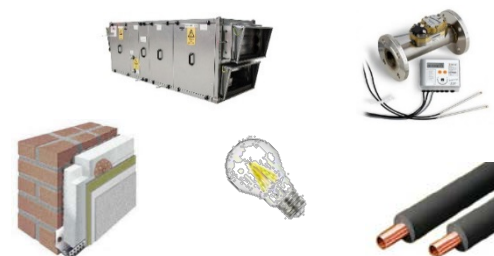
# Financování energetické účinnosti

## PROJEKT

Nové auto

Nový dům

Energetická účinnost



Vlastní financování

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál

## DRUHY KAPITÁLU

+

+

+

Financování  
od třetí strany

Dluh (Leasing)

Dluh (Hypotéka)

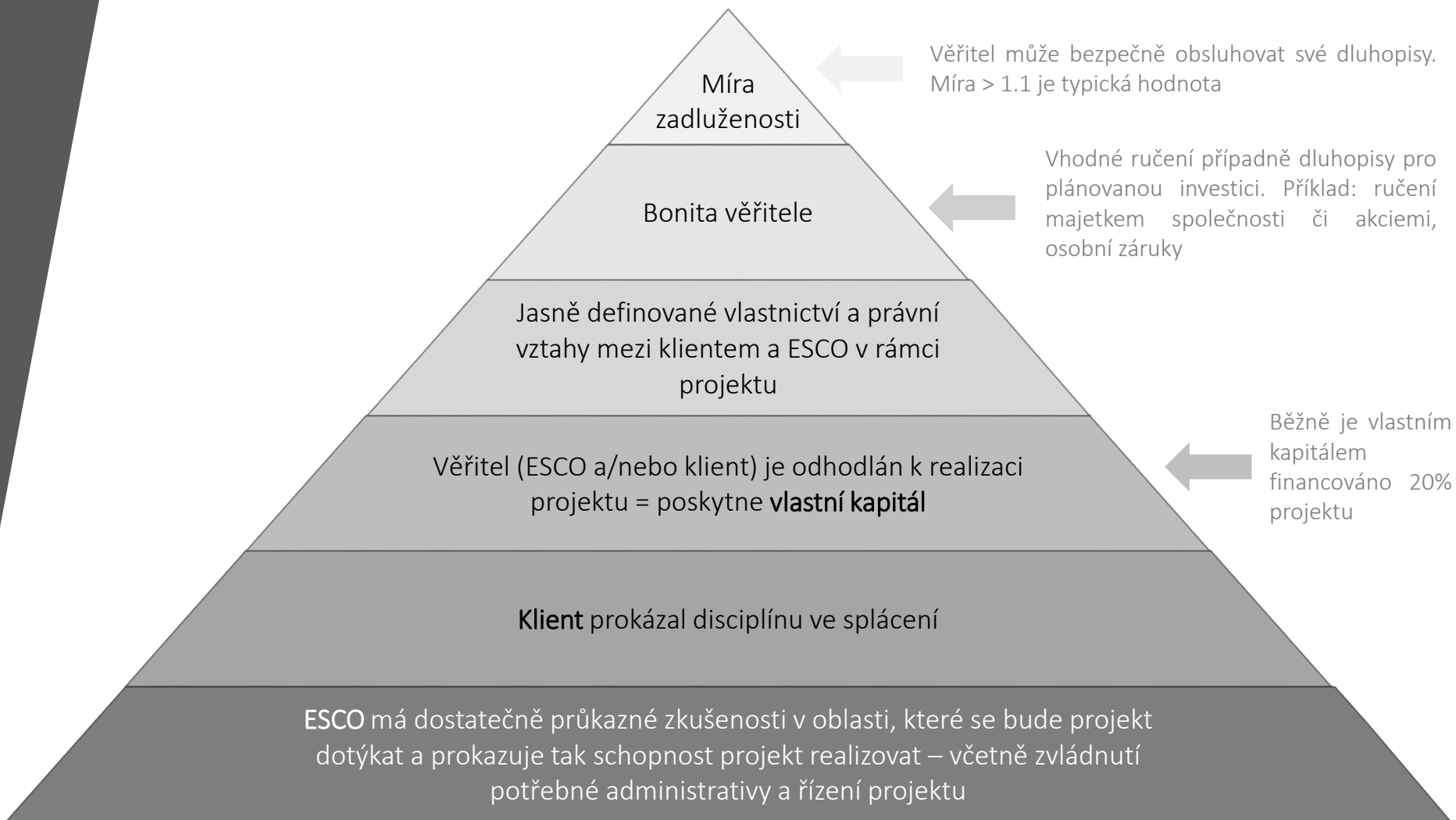
Dluh (?)

- Leasing a hypotéka jsou obvyklé a standardizované finanční produkty
- Mají jasné způsoby ručení
- Žádná rizika ve fázi vykonávání projektu (auto i dům jsou již kompletní)

- Nízká standardizace
- Jaký finanční projekt použít? Jaký druh zadlužení zvolit?
- Leasing či financování projektu po způsobu developerského nebo infrastrukturního projektu?

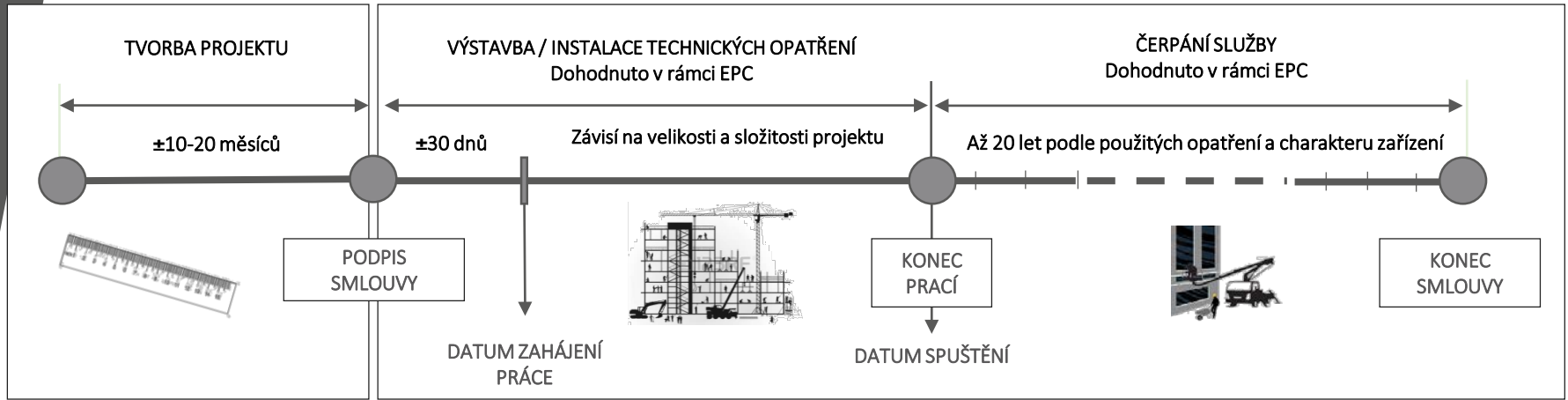


# Základní principy financování





# Finanční produkty určené pro EPC



## ➤ Tvorba projektu:

- Financování pomocí vlastního kapitálu
- Kvazi-financování pomocí vlastního kapitálu
- Granty / technická pomoc

## ➤ Realizace projektu:

- Financování pomocí vlastního kapitálu
- Kvazi-financování pomocí vlastního kapitálu
- Financování úvěrem
  - Úvěr
  - Leasing
- Granty

## ➤ Čerpání služby:

- Financování pomocí vlastního kapitálu
  - Kvazi-financování pomocí vlastního kapitálu
  - Financování úvěrem
    - Úvěr
    - Leasing
  - Refinancování (project execution loans)
  - Cese / postoupení pohledávky
  - Forfaiting
  - Cenné papíry (dluhopisy)
- Závislé na EPC

Krátkodobé financování

Dlouhodobé financování



# Popis finančních produktů

1

## ✓ Financování vlastním kapitálem

- Nejjednodušší a nejdůležitější zdroj financování
- Potřeba v každém projektu, který zahrnuje financování úvěrem
- Finanční instituce vyžadují vlastní kapitál pro uvolnění finančních prostředků
- Čím rizikovější je projekt, tím více je třeba vlastního kapitálu

## ✓ Kapitál pocházející od akcionářů, z kapitálového trhu nebo skrze kapitálové fondy a venture capital. Poslední uvedené jsou často méně vhodné pro projekty energetické účinnosti kvůli nižším maržím, které rozsáhlejší projekty nabízejí

## ✓ Kvazi-vlastní kapitál

- Je to forma dluhu, který funguje jako vlastní kapitál. Například:
  - Podřízené akciové půjčky
  - Mezaninové půjčky
  - Podnikové dluhy (venture debt)
- Stejně jako vlastní kapitál je kvazi-kapitál nezajištěný a je považován za podružný vůči ostatním způsobům úvěrování



# Popis finančních produktů

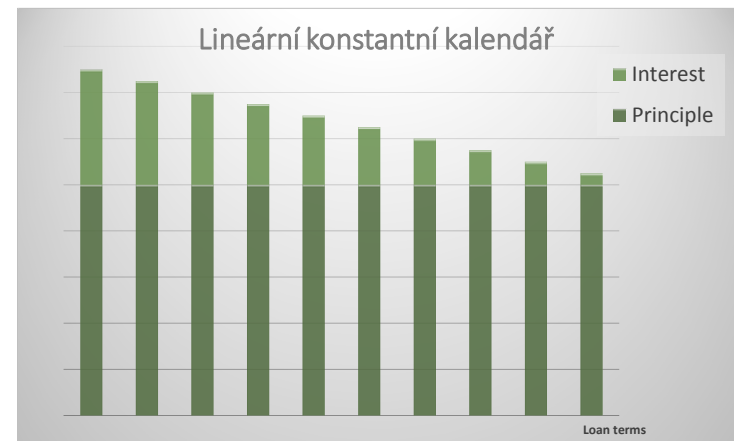
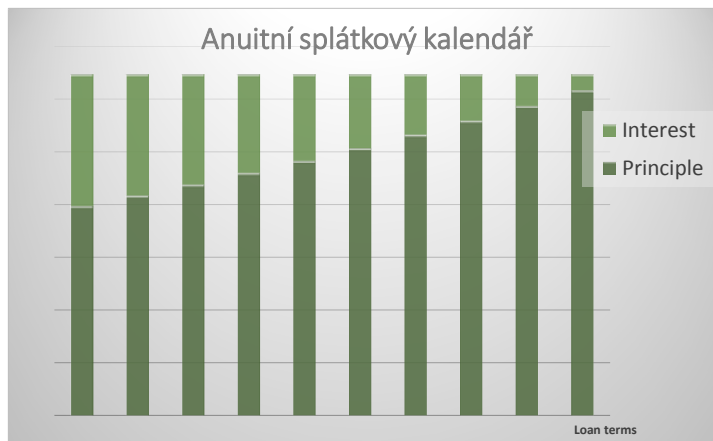
2

## ✓ Financování úvěrem ( zadlužením)

- Nejběžnější způsob financování
- Poskytovatel má nárok na uhrazení poplatků a úroků a na splacení jistiny
- Ve většině zemí jsou zaplacené úroky považovány za náklady a jsou tedy daňově odečitatelné
- Nejtypičtější podobou financování pomocí dluhu je úvěr nebo leasing

## ✓ Úvěř

- Bankovní úvěr se řadí mezi nejrozšířenější formy financování a běžně lze zvolit mezi anuitním nebo lineárním (konstantním) splácením (viz obrázky)
- Poplatky v rámci úvěru závisí na bonitě věřitele, dostupných zárukách nebo typu projektu





# Popis finančních produktů

3

## ✓ Leasing

- Často spojen s určitou technologií (např. s kotelnou, ventilační jednotkou atd.)
- Často doprovázen dodatečnými službami v oblasti údržby
- Leasing je spojený s financováním majetku s určitou specifickou charakteristikou:
  - Majetek může být odstraněn (fyzicky i z právního hlediska)
  - Majetek lze prodat na sekundárním trhu
  - Majetek má vlastní dokumentaci umožňující jeho identifikaci
- Dva základní typy leasingu
  - Operativní
  - Finanční

## ✓ Granty

- Granty navyšují čisté peněžní toky projektu a tudíž snižují riziko a zvyšují atraktivitu projektu pro potenciální věřitele
- Granty jsou omezené a většinou nefinancují 100% projektu
- Jsou s nimi spojena další rizika jako například krátké časové lhůty, které mohou odpoutávat část pozornosti od přípravy projektu
- Mohou být ve formě kapitálu na krytí části projektových nákladů, případně ve formě dotované půjčky s žádnými nebo netrzně nízkými úrokovými sazbami





# Popis finančních produktů

4

## ✓ Refinancování

- Nahrazení současných úvěrů novými, sjednanými za lepších podmínek
- Například na konci fáze výstavby a instalace již pominula rizika spojená s realizací projektu a dlužník může mít zájem o lepší úvěrové podmínky
  - Nižší úrokovou sazbu
  - Delší dobu splácení
  - Nižší poměr úvěru k vlastním kapitálům
- Refinancování zpravidla nemění zadluženost věřitele

## ✓ Prodej budoucích pohledávek

- Na konci fáze výstavby a instalace již pominula rizika spojená s realizací projektu. Po jednom procesu měření a verifikace (M&V) je možno zhodnotit přiměřenost záruk poskytnutých ze strany ESCO na úspory
- Budoucí platby od klienta pro ESCO → peněžní tok, který může ESCO využít k splacení dluhu a kumulaci kapitálu:
  - Cese → přidělení platebních práv od ESCO ke třetí straně (např. finanční instituci jako je banka nebo fond). ESCO se vzdá nároku na platby od klienta a tato práva získává finanční instituce.
  - Forfaiting → finanční transakce při které ESCO prodává (při určité diskontní sazbě) budoucí pohledávky ze smlouvy EPC finanční instituci
  - Další finanční nástroje → pokud ESCO organizuje svoje projekty pomocí SPV, mohou být pohledávky z více projektů EPC strukturovány do cenných papírů krytých peněžním tokem z fondu realizovaných projektů



# Finanční plán

ESCO je vždy zodpovědná za poskytnuté záruky úspor energie

ESCO zanesse  
investici do své  
rozhvahy

Klient zanesse  
investici do své  
rozhvahy

100%  
zařizováno  
klientem

Smíšené financování

100%  
zařizováno ze  
strany ESCO

Vlastní kapitál  
Kvazi-vlastní kapitál  
Financování pomocí úvěru  
Další finanční nástroje  
Granty

Smlouva o financování mezi  
klientem a finanční institucí  
podpořená energetickými  
úsporami garantovanými ze  
strany ESCO

ESCO i klient zajišťují financování projektu  
Tento přístup eliminuje rizika financování  
samostatným subjektem a naopak posiluje výhody  
tohoto přístupu  
Základ pro těsnou obchodní spolupráci

Vlastní kapitál  
Kvazi-vlastní kapitál  
Financování pomocí úvěru  
Další finanční nástroje  
Granty

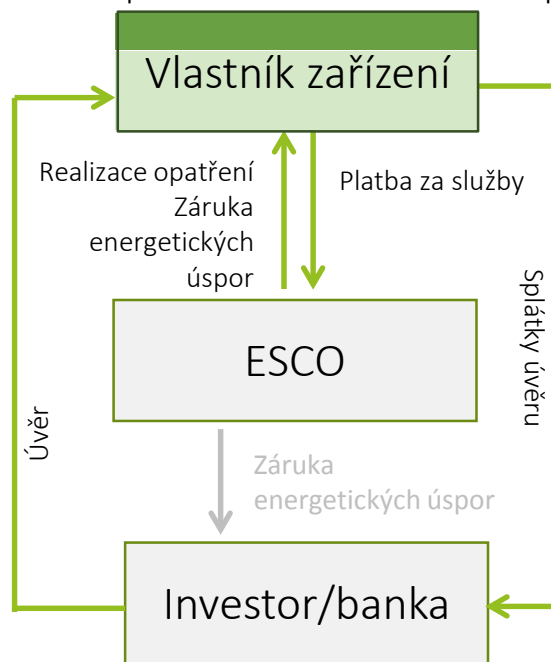
Smlouva o financování mezi  
klientem a finanční institucí  
podpořená klientovou platební  
morálkou





# Financování od třetí strany – příklad 1

Financování projektu klientem (vlastníkem zařízení)

Financování pomocí úvěru + vlastního kapitálu

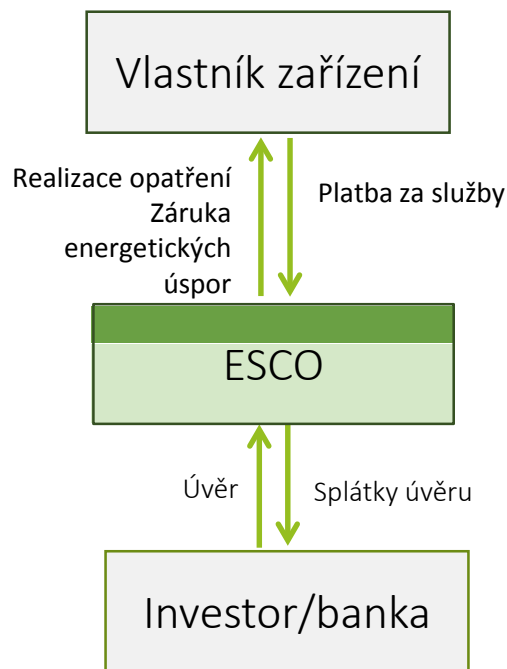




-  Vlastní kapitál –obecní rozpočet
-  Financování od třetí strany – dluh - úvěr



# Financování od třetí strany – příklad 2

Financování projektu ze strany ESCO  
(Financování pomocí úvěru + vlastního kapitálu)

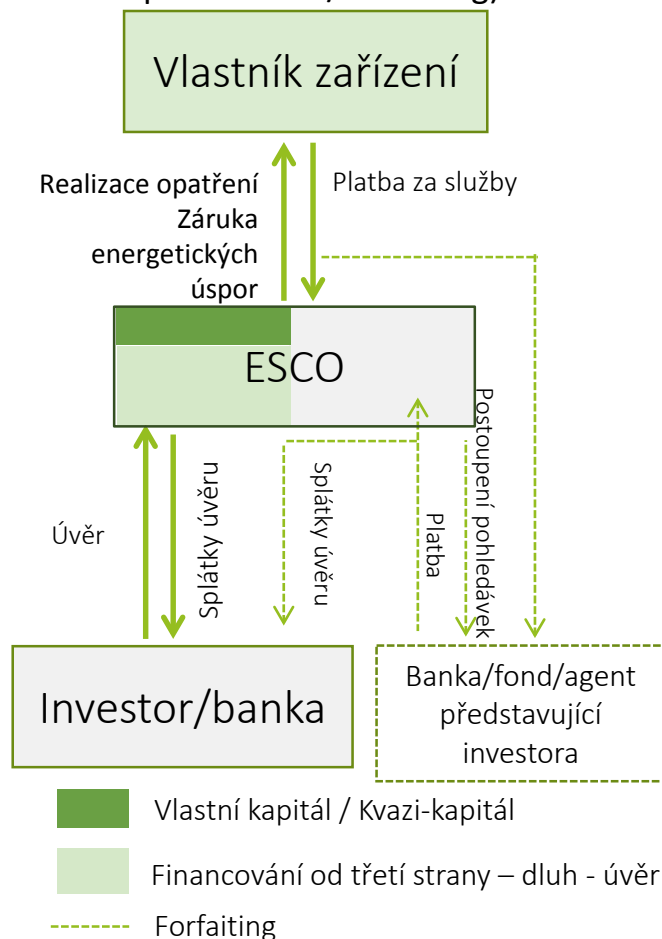


-  Vlastní kapitál / Kvazi-kapitál
-  Financování od třetí strany – dluh - úvěr



# Financování od třetí strany – příklad 3

Financování projektu ze strany ESCO (Financování pomocí úvěru + vlastního kapitálu s prodejem pohledávek / forfaiting)





# Finanční plán

## ✓ Aspekty relevantní pro výběr finančních produktů

- Náklady na financování
  - Úrokové sazby, poplatky a podmínky pro klienta
  - Úrokové sazby, poplatky a podmínky pro ESCO
- Bonita / úvěruschopnost klienta a ESCO
- Dostupný kapitál záruky/zajištění ze strany klienta a ESCO
- Daňové okolnosti
- Aspekty související s účetnictvím a tvorbou rozvahy
- Náklady na management / transakční náklady

## ✓ Důležité:

- ESCO nejsou banky:
  - Mají k dispozici omezené množství kapitálu
  - V případě že jde o malé nebo střední podniky (SME) jsou omezené i jejich možnosti zařadit dlouhodobé zadlužení do své rozvahy



Děkujeme

**SEVEn – The Energy Efficiency Center**

[www.svn.cz](http://www.svn.cz) | +420224252115

Jana Szomolányiová | [jana.szomolanyiova@svn.cz](mailto:jana.szomolanyiova@svn.cz)



[www.qualitee.eu](http://www.qualitee.eu)

Translated and amended from the original English version prepared by  
[Agris Kamenders](#) | [Ekodoma](#)



The QualitEE project receives funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No. 754017. The sole responsibility for the content of this presentation lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EASME nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.