

## **Příprava a realizace projektů EPC PO MZ**

## Obsah

Úvod .....	3
1. Popis metody EPC .....	6
2. Příprava projektu řešeného metodou EPC.....	7
3. Realizace úsporných opatření.....	18
4. Období garance .....	21
5. Příklady PO MZ realizujících projekty EPC .....	21
Závěr .....	22

## Úvod

Tato metodika<sup>1</sup> byla zpracována pro potřeby přímo řízených organizací Ministerstva zdravotnictví České republiky (dále též „MZ“), zejména pak příspěvkových organizací (dále též „PO MZ“), s cílem poskytnout informace, jak efektivně a úspěšně využít metodu EPC pro přípravu a realizaci investičních projektů a akcí (dále též „investiční projekty“/„projekty“), jejichž hlavními cíli jsou snížení energetické náročnosti a energetická revitalizace / modernizace budov PO MZ v majetku státu.

### Základní informace o metodě EPC:

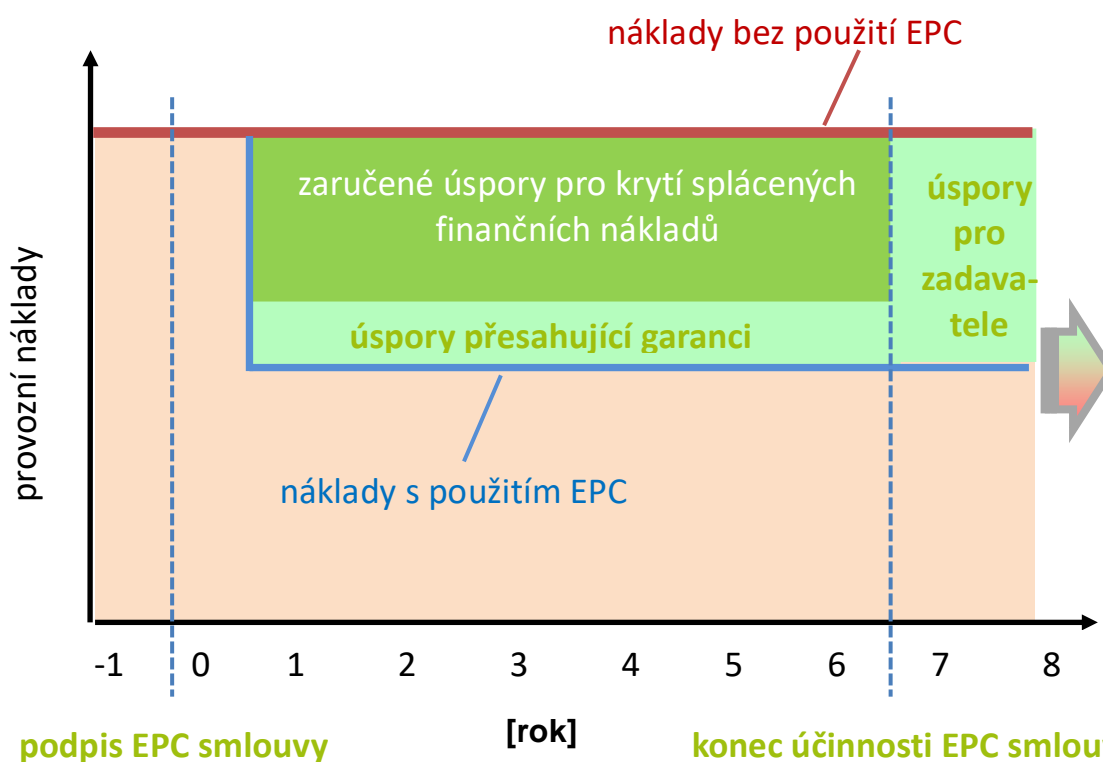
- Zkratka EPC, z anglického názvu Energy Performance Contracting, se v překladu do češtiny používá jako poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem, případně jako energetické služby se zárukou úspor.
- Projekty EPC jsou komplexní projekty energetických revitalizací budov a technologických systémů se zárukou úspor, a to jak energetických, tak finančních.
- Na úrovni EU, potažmo ČR, jsou projekty EPC obecně podporovány, a to v souladu se Směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 11. prosince 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti. ČR jejich podporu uvádí například v Dlouhodobé strategii renovací na podporu renovace vnitrostátního fondu obytných a jiných než obytných budov, veřejných i soukromých.
- Garantem energetických úspor je v ČR Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky<sup>2</sup>.
- EPC přináší nejen energetické úspory, ale také značné úspory CO<sub>2</sub> na provozu budovy. Realizací projektů EPC dojde ke zvýšení energetické účinnosti budov v ČR, čímž se přispěje k plnění právně závazných cílů pro ČR podle Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/1791 ze dne 13. září 2023 o energetické účinnosti a o změně nařízení (EU) 2023/955, a to zejména ke snižování celkové konečné spotřeby energie všech veřejných subjektů o nejméně 1,9 % ve srovnání s rokem 2021 a k závazku povinné renovace alespoň 3 % celkové podlahové plochy ve vlastnictví veřejných subjektů. V menším rozsahu přispěje realizace projektů EPC i k závazku kumulovaných úspor energie.
- Při instalaci vlastních obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické elektrárny) v rámci projektu EPC může být zajištěna částečná energetická soběstačnost, čímž dojde ke zvýšení bezpečnosti provozu budov a zajištění kritických procesů státu a měst pro občany v ČR.

---

<sup>1</sup> Tato metodika má pro PO MZ doporučující charakter, je však třeba upozornit na skutečnost, že některé její pasáže je nezbytné dodržovat, a to s ohledem na zákonnou závaznost daných procesů/postupů, případně na procesy/postupy stanovené příkazy ministra.

<sup>2</sup> Na webových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky jsou uvedena doporučení a další informace k metodě EPC.

- Metoda EPC je obecně vhodná pro objekty, které jsou provozovány po velkou část dne v průběhu celého roku a v nichž dochází k významné spotřebě energie, respektive v nichž jsou vynakládány významné prostředky na energii, vodu a další provozní výdaje (řádově miliony Kč bez DPH ročně). PO MZ, zejména pak zdravotnická zařízení (nemocnice), jsou typickým příjemcem energetických služeb se zaručeným výsledkem a lze v nich velmi dobře snižovat spotřebu energie souborem opatření, která jsou ekonomicky návratná za dobu účinnosti smlouvy s ESCO<sup>3</sup>.
- ESCO i zadavatel<sup>4</sup> mají shodnou motivaci naplnit předmět smlouvy, kterým je maximální výše úspor energie a nákladů při vynaložení optimální výše investic.
- Vývoj a rozložení nákladů v projektu EPC názorně ukazuje diagram:



- Po uplynutí účinnosti smlouvy je sledování úspor ESCO ukončeno a provedeno závěrečné vypořádání<sup>5</sup>. Zadavateli vždy zůstává veškeré dodané (a splacené) technologické zařízení, během plnění smlouvy získává také dostatečné know-how

<sup>3</sup> ESCO je pojem využívaný pro označení poskytovatele energetických služeb z anglického názvu Energy Services Company.

<sup>4</sup> Zadavatelem se v tomto dokumentu rozumí PO MZ.

<sup>5</sup> Závěrečné vypořádání se provede po ukončení posledního zúčtovacího období (po uplynutí doby poskytování garance). Na základě výsledků závěrečného vypořádání dojde také k vzájemnému vypořádání poskytnutých zálohových sankčních plateb a/nebo zálohových plateb na celkovou prémii a/nebo celkovou sankci, je-li to relevantní.

k tomu, aby v úsporách nákladů i nadále pokračoval, případně uzavře s ESCO novou smlouvu o poskytování služeb energetického managementu.

## 1. Popis metody EPC

Metoda EPC je specifická pro realizaci energeticky úsporných opatření se zárukou úspor a vyznačuje se těmito charakteristickými rysy:

- Pro všechny etapy projektu a služby s ním spojenými je jen jeden smluvní partner (dodavatel) označovaný jako ESCO.
- ESCO, tj. dodavatel investičních úsporných opatření, garantuje finanční ekvivalent úspory energie a v případě jeho nedosažení hradí zadavateli vzniklý deficit. ESCO zároveň odpovídá za většinu finančních i technických rizik projektu.
- Projekt je realizován na základě Smlouvy o poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem (dále též „SES“), někdy nazývané též Smlouva o energetických službách se zárukou, která je uzavřena mezi ESCO a zadavatelem<sup>6</sup>.
- Zadavatel může využít dodavatelského financování investice, tj. dodavatelského úvěru, který ovšem podléhá schválení MZ, respektive Ministerstva financí České republiky (dále též „MF“) dle ustanovení § 62 odst. 3 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů<sup>7</sup>. V případě, je-li investice financována dodavatelským úvěrem, zadavatel splácí dodavatelský úvěr až z budoucích garantovaných přínosů projektu, tedy z úspor provozních nákladů určených na nákup energie.
- Dodavatelské financování (dodatelský úvěr) je volitelným prvkem, metoda EPC může být výhodná i bez dodavatelského financování – její klíčovou vlastností je garance úspory ESCO.
- Veškeré náklady na realizaci úsporných opatření jsou ve většině případů plně kompenzovány úsporami provozních nákladů na energie v horizontu 8–12 let, případně jsou z části kompenzovány dotací. Při využití financování nebo spolufinancování dodavatelským úvěrem jsou náklady spláceny až zpětně z dosažených úspor.
- Úspory energie a dalších provozních nákladů jsou ESCO garantovány průběžně po dobu účinnosti smlouvy. Po splacení dodavatelského úvěru a ukončení smlouvy úspory samozřejmě trvají dál a jsou celé k dispozici zadavateli jako spotřebiteli energie.

---

<sup>6</sup> Jedná se o soukromoprávní smlouvu, tzn. že nedojde-li ke smírnému vyřešení sporů mezi smluvními stranami, spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy ČR.

<sup>7</sup> Bližší informace jsou uvedeny v Metodickém pokynu MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje.

- ESCO smluvně odpovídá za dosažení úspor a za návratnost vynaložených prostředků. Pokud smluvně garantované úspory není dosahováno, ESCO finančně kompenzuje celý deficit. Při převýšení garantovaných hodnot má ESCO naopak nárok na bonus vypočtený dohodnutým procentem z nadúspor. Dosažená úspora je vyhodnocována průběžně a obvykle jednou ročně je ověřena podle algoritmu uvedeného ve smlouvě a je provedeno roční vzájemné finanční vypořádání mezi ESCO a zadavatelem.
- ESCO zajišťuje celý soubor aktivit:
  - navrhuje energeticky úsporná opatření,
  - zpracovává projektovou dokumentaci,
  - dodává a instaluje navržená opatření,
  - garantuje objem úspor, které mají úsporná opatření generovat,
  - provádí energetický management,
  - pravidelně vyhodnocuje dosažené úspory,
  - může zajistit financování úsporných opatření dodavatelským úvěrem a PO MZ tak pro realizaci projektu nepotřebuje vlastní finanční prostředky.

Přípravu podkladů pro zadání veřejné zakázky, vyřízení žádosti o dotaci a následný dotační management si zajišťuje PO MZ sama, lze k tomu využít služeb facilitátora sjednaných v samostatné veřejné zakázce (podrobnější informace je v kapitole 2.4.1).

## 2. Příprava projektu řešeného metodou EPC

Při přípravě projektu řešeného metodou EPC je zapotřebí kromě jiného zohlednit délku přípravy projektu, a to ještě před jeho samotnou realizací. Níže je uveden obvyklý harmonogram přípravy a realizace typického projektu EPC, který je doplněn o schvalovací procesy MZ a Ministerstva financí České republiky (dále též „MF“)<sup>8</sup>.

Fáze projektu EPC uvedené v harmonogramu přípravy a realizace typického projektu EPC mají doporučující charakter a jejich pořadí není nezbytné striktně dodržovat při zachování posloupnosti povinných fází projektu EPC.

### Upozornění:

**V případě dotačních programů, kde do schvalovacích procesů vstupuje 3. subjekt (např.: Státní fond životního prostředí ČR), není zohledněna doba schvalovacích procesů (ani další procesy) daného subjektu.**

---

<sup>8</sup> MF do procesu schvalování projektu vstupuje, je-li metoda EPC využita jako finanční nástroj, tj. včetně dodavatelského úvěru. Dále při vydávání právního aktu u individuálních projektů s dotací nad 300 mil. Kč dle ustanovení § 12 odst. 8 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.

Fáze projektu EPC	Běžná doba trvání fáze <sup>9</sup>
Zaslání informace o záměru využití dodavatelského úvěru (metody EPC) MZ včetně vydání stanoviska MZ	1 – 2 měsíce
Schválení investičního/projektového záměru MZ	1 měsíc
Výběr zpracovatele a následné zpracování analýzy vhodnosti <sup>10</sup>	4 – 6 měsíců
Rozhodnutí o pokračování přípravné fáze + výběr poradce (facilitátora)	1 – 2 měsíce
Schválení záměru využít dodavatelský úvěr MZ a MF včetně zadávací dokumentace (je-li relevantní)	2 – 3 měsíce
Vydání právního aktu (registrace akce / rozhodnutí o poskytnutí dotace či sloučeného řídicího dokumentu) <sup>11</sup>	1 měsíc
Příprava zadávací dokumentace	2 – 4 měsíce
Průběh zadávacího řízení na výběr ESCO	6 – 12 měsíců
Schválení využití dodavatelského úvěru MZ a MF včetně vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace (je-li to relevantní) <sup>12</sup>	2 – 3 měsíce
Uzavření smlouvy, příprava realizace (předběžná zpráva a podpis upřesňujícího dodatku)	2 – 3 měsíce

<sup>9</sup> Budou-li požadovány další informace/dokumenty ze strany MZ či MF, lhůta se pozastavuje do doby jejich dodání.

<sup>10</sup> Pokud PO MZ nedisponuje relevantními podklady ke zpracování investičního/projektového záměru, je účelné vypracovat analýzu vhodnosti a získané výstupy pak využít v rámci zpracování investičního/projektového záměru.

Je-li investiční/projektový záměr zpracován před vypracováním analýzy vhodnosti, a informace uvedené v něm jsou odlišné oproti datům vyplývajícím z analýzy vhodnosti, je MZ postoupen aktualizovaný investiční/projektový záměr.

<sup>11</sup> Postup vydání právního aktu se liší v závislosti na dotační podpoře.

<sup>12</sup> Postup vydání právního aktu se liší v závislosti na dotační podpoře.



Realizace úsporných opatření	dle rozsahu projektu
Období garance úspor	následujících 8 – 12 let

Jak z harmonogramu vyplývá, celkem proces přípravy a zadávacího řízení projektu EPC zabere přibližně až 3 roky, což je velmi podstatné časové období při zohlednění vhodnosti využití metody EPC, zejména u projektů s dotací (kvůli dokončení projektu v souladu s dotačními podmínkami).

## 2.1 Výběr objektů a shromáždění dat

Prvním krokem je výběr objektů, které mají být zařazeny do budoucího projektu úspor a pro které mají být navržena úsporná opatření. U PO MZ (zdravotnických zařízení, tj. zejména nemocnic) je to zpravidla většina budov, které se nacházejí v areálu a které jsou z hlediska spotřeby energie významné.

Důležitým hlediskem je výše spotřeby energie (např.: více než 1 500 GJ/ rok nebo min 1 mil. Kč bez DPH), charakter užívání objektu (např.: min. 5 dní v týdnu od 7 do 16 hod. apod.), stav technických zařízení objektu a jejich potřeba modernizace (např.: kotel min. 15 let starý, svítidla zářivková atd.).

Pro vybrané objekty je tedy potřeba shromáždit data o spotřebě energie a vody (účetní/daňové doklady (faktury), tabulkové přehledy) a další dokumenty (např.: revizní zprávy, projektová dokumentace atd.), které jsou nezbytné pro navazující činnosti.

## 2.2 Analýza vhodnosti

Projekt, jenž by měl být řešen metodou EPC, se zahajuje zpracováním analýzy vhodnosti projektu EPC<sup>13</sup>.

Cílem této analýzy je posoudit způsob hospodaření s energií a vodou, technický stav objektů a jejich energetických zařízení a definovat oblasti, na které je vhodné se zaměřit při návrhu úsporných opatření, aby projekt přinesl potřebné benefity a měl ekonomický přínos.

Výstupem analýzy je popis výchozího stavu a spotřeby energie a vody, návrh možných úsporných opatření, odhad potřebných investic pro realizaci těchto opatření, odhad ceny za služby energetického managementu, odhad ceny za případnou finanční službu (dodavatelský úvěr poskytovaný ESCO), odhad budoucích úspor a ekonomické zhodnocení několika variant projektu.

---

<sup>13</sup> Fáze projektu řešeného metodou EPC jsou uvedeny v úvodu kapitoly 2.

Nejvýhodnější variantou je obvykle ta, která přinese nejvyšší zhodnocení majetku, nejlepší poměr mezi investicí a úsporou a která případně též splňuje dotační podmínky vybraného dotačního programu.

Zdrojem financování projektu mohou být výhradně budoucí úspory, případně kombinace úspor, dotace a financování z vlastních zdrojů PO MZ. U komplexních rekonstrukcí, kdy cílem bude také dosažení vysokého energetického standardu budov dle aktuálně platných norem, bude varianta kombinace úspor, dotace a financování z vlastních zdrojů PO MZ často jedinou možností.

#### Analýza vhodnosti tedy slouží:

- jako podklad pro rozhodnutí managementu PO MZ provozující prověřovaný objekt, zda a jaký projekt v dalším kroku chystat,
- jako jeden z podkladů pro přípravu žádosti o dotaci z OPŽP, NPO nebo Modernizačního fondu, případně národních programů, je-li vyžadováno,
- jako podklad pro písemnou žádost schválení záměru využití dodavatelského úvěru (bližší informace jsou uvedeny v Metodickém pokynu MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje),
- získaná data a zpracované podklady pak slouží ke zpracování zadávací dokumentace pro výběr ESCO (bude-li zadavatelem analýza vhodnosti použita jako součást zadávacích podmínek, je nezbytné u jejího zpracovatele zajistit oprávnění k následnému použití, zejména s ohledem na autorská práva zpracovatele).

#### **Upozornění:**

**Definitivní výsledná podoba projektu vzejde až z nabídky vybraného účastníka, tj. ESCO, a nemusí být v plném souladu s návrhem zpracovatele analýzy vhodnosti. Zároveň je nezbytné upozornit na skutečnost, že metoda EPC nemůže být jako finanční nástroj (dodavatelský úvěr) využita bez souhlasného stanoviska MZ, potažmo MF, k žádosti o předběžné posouzení a schválení záměru využití dodavatelského úvěru (bližší informace jsou uvedeny v Metodickém pokynu MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje).**

Na zpracování analýzy vhodnosti projektu EPC lze využít dotační podporu z programu EFEKT<sup>14</sup>, případně z jiných dotačních titulů, jsou-li aktuálně k dispozici.

#### **2.2.1 Podání žádosti o dotaci na zpracování analýzy vhodnosti**

Rozhodne-li se PO MZ na zpracování analýzy vhodnosti využít dotační podporu, je dalším krokem v procesu přípravy podání žádosti o dotaci (v relevantních případech

---

<sup>14</sup> Více informací o tomto dotačním programu je k dispozici na webových stránkách: <https://www.mpo-efekt.cz/cz/dotacni-programy/vyzvy/efekt-1-2024-zpracovani-analyzy-vhodnosti-epc-projektu>.

až po obdržení souhlasného stanoviska MZ s realizací projektu), pokud ne předpokládá se úhrada z vlastních zdrojů.

Ze strany PO MZ lze využít dotačního programu EFEKT nebo jiných aktuálně dostupných možností, je nutno se řídit podmínkami příslušného dotačního programu a pravidly MZ (zejména platnými příkazy ministra/metodikami).

### **2.2.2 Výběr zpracovatele analýzy vhodnosti**

Zpracování analýzy vhodnosti zpravidla (s ohledem na finanční plnění) splňuje parametry veřejné zakázky malého rozsahu, vždy je však nezbytné postupovat v souladu s podmínkami příslušného dotačního programu, pravidly MZ (zejména platnými příkazy ministra/metodikami), interními pravidly organizace a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZZVZ“).

Z hlediska charakteru plnění je žádoucí požadovat prokázání kvalifikace zpracovatele předložením referencí na podobné analýzy, aby byla zajištěna odpovídající kvalita výstupu.

### **2.2.3 Zpracování analýzy, prezentace výsledků**

Zadavatel vybere zpracovatele analýzy vhodnosti a uzavře s ním smlouvu (zpravidla Smlouvu o dílo). Pro zpracování analýzy je zadavatel povinen poskytnout zpracovateli potřebné údaje k objektům (projektová dokumentace, revizní zprávy atd.), údaje o spotřebě energie (účetní/daňové doklady (faktury) za dodávku elektřiny, tepla, paliv, tabulkové přehledy) a vody (účetní/daňové doklady (faktury) za vodné a stočné, tabulkové přehledy) a umožnit zpracovateli fyzickou prohlídku objektů a jejich technických zařízení.

Doba potřebná pro zpracování analýzy se běžně pohybuje mezi 3 až 5 měsíci, v závislosti na počtu objektů velikosti areálů a počtu a typu v nich používaných energetických zařízení.

Výstupem analýzy je Zpráva o výsledku analýzy vhodnosti a seznámení zadavatele s výsledky analýzy, které zpracovatel prezentuje zadavateli (zpravidla managementu PO MZ).

### **2.2.4 Rozhodnutí o dalším postupu**

Na základě zpracovaných a předložených výstupů analýzy se zadavatel (zpravidla managementu PO MZ) rozhoduje o dalším postupu, tzn. zda pokračovat v přípravě projektu řešeného metodou EPC, nebo pokračovat např.: „jen“ cestou tzv. výstavbového projektu na základě smlouvy o dílo.

#### **Poznámka:**

**Záměr realizace projektu metodou EPC formou finančního nástroje (dodavatelského úvěru) musí být schválen ze strany MZ, potažmo MF (bližší**

informace jsou uvedeny v Metodickém pokynu MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje).

### 2.3 Projekt EPC s dotační podporou

Projekt řešený metodou EPC lze připravit a realizovat jak s dotační podporou, tak bez dotační podpory.

Možnost kombinace s dotací (jedná-li se o spolufinancování z prostředků EU) by měl posoudit zpracovatel analýzy vhodnosti, je-li taková v době zpracování analýzy známa nebo připravována. V případě podpory z národních programů rozhoduje o možnosti kombinace této metody s dotací MZ jako poskytovatel dotace.

Dotace v projektech EPC jsou používány především na opatření s dlouhou dobou návratnosti, tzn. zejména stavební opatření (zateplování obálky budovy, výměna oken a dveří). Dotována mohou však být i technologická opatření, např.: výměna zdroje tepla, systém měření a regulace, fotovoltaické panely atd.

#### Upozornění:

**Projekt EPC s dotační podporou (zejména jedná-li se o spolufinancování z prostředků EU) klade vyšší administrativní nároky na přípravu a realizaci projektu řešeného metodou EPC, a to zejména z důvodu zpracování podmínek konkrétní výzvy do zadávací dokumentace, zpracování žádosti o dotaci včetně povinných příloh a kontrolu souladu předložených nabídek s podmínkami dotační výzvy v průběhu zadávacího řízení na výběr ESCO. Následně je třeba kontrolovat soulad plnění podmínek vybranou ESCO s podmínkami dotační výzvy během fáze realizace úsporných opatření a zajistit dotační management po dobu udržitelnosti. V případě podpory z národních programů je rovněž nezbytné dodržovat postup a dotační podmínky stanovené poskytovatelem dotace, tj. MZ.**

**Při využití finančního nástroje (dodavatelského úvěru) je vždy nutné postupovat v souladu s Metodickým pokynem MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje i v případě, že bude projekt EPC realizován pouze z vlastních zdrojů (i v tomto případě dochází k registraci projektu v Rozpočtovém informačním systému programového financování).**

#### 2.3.1 Investiční/projektový záměr

Potvrdí-li analýza vhodnosti ekonomickou a technickou realizovatelnost projektu EPC a zadavatel rozhodne o pokračování jeho přípravy, je v případě dotace z národních programů zadavatel povinen zpracovat a MZ předložit nový/aktualizovaný investiční

záměr<sup>15</sup> a požádat o jeho schválení (viz informace v kapitole 2.). Jedná-li se o projekt spolufinancovaný z prostředků EU, zadavatel předkládá MZ k vydání stanoviska dokument s názvem Projektový záměr<sup>16</sup> (nový či aktualizovaný viz informace v kapitole 2.) a dále žádost o dotaci v rámci relevantního dotačního programu.

### **2.3.2 Registrace projektu v Rozpočtovém informačním systému programového financování**

Po schválení investičního záměru ze strany MZ, případně žádosti o dotaci ze strany řídicího orgánu/zprostředkujícího subjektu/vlastníka komponenty apod. u projektů spolufinancovaných z prostředků EU, je nutné registrovat projekt v tzv. SMVS (Správa majetku ve vlastnictví státu)<sup>17</sup>. Registrace probíhá ze strany MZ ve spolupráci s PO MZ. Po registraci projektu, schválení záměru využití dodavatelského úvěru a kontrole/schválení zadávací dokumentace<sup>18</sup> je zadavatel (PO MZ) oprávněn realizovat zadávací řízení na výběr ESCO.

## **2.4 Příprava a realizace zadávacího řízení**

U projektů s dotační podporou je nutné vždy postupovat v souladu s podmínkami příslušného dotačního programu, pravidly MZ (zejména platnými příkazy ministra/metodikami), ZZVZ a interními pravidly organizace.

V případě projektů řešených metodou EPC se zpravidla jedná o nadlimitní veřejné zakázky a pro výběr ESCO se praxí osvědčilo jednací řízení s uveřejněním<sup>19</sup> (dále též „JŘSU“). JŘSU umožňuje způsob zadání, kdy ESCO sami navrhují řešení a nabídky jsou srovnávány na základě kritérií ekonomické výhodnosti.

Z důvodu, že se jedná o administrativně poměrně náročný typ zadávacího řízení s řadou specifik, je doporučeno realizovat takové zadávací řízení s podporou zkušeného poradce – facilitátora, který má s tímto typem zadávacího řízení zkušenosti a pomůže zadavateli správně posoudit a vyhodnotit předložené nabídky, případně

---

<sup>15</sup> [Pravidla postupu – Ministerstvo zdravotnictví \(gov.cz\)](#)

<sup>16</sup> [Příkaz ministra č. 11/2022 Postup pro předkládání, realizaci a administraci projektů přímo řízených organizací Ministerstva zdravotnictví financovaných ze zdrojů Evropské unie a finančních mechanismů – Ministerstvo zdravotnictví \(gov.cz\)](#)

<sup>17</sup> Existují výjimky, kdy registrace neprobíhá ze strany MZ, a to například v případě, je-li dotace poskytována ze strany Státního fondu životního prostředí ČR v rámci Národního plánu obnovy či Modernizačního fondu.

<sup>18</sup> Dle podmínek jednotlivých dotačních programů.

<sup>19</sup> Ačkoli je v této metodice blíže popsán postup pro JŘSU, nejedná se o jediný vhodný druh zadávacího řízení, je možné rovněž využít například otevřené zadávací řízení. Vhodný postup zadávacího řízení by se měl vždy odvíjet od míry složitosti řešené problematiky.

může pomoci zajistit také všechny další činnosti související s dotační podporou, jednali se o projekt spolufinancovaný z prostředků EU.

### **Upozornění:**

**V rámci dalšího postupu je zohledněna pouze varianta s využitím služeb zkušeného odborného poradce (tzv. facilitátora).**

#### **2.4.1 Výběr facilitátora**

Pokud zadavatel nemá zkušenosti ani kvalifikované specialisty v oblasti výběru ESCO a uzavírání smluv EPC, bude pro úspěšné pokračování vhodné využít služeb zkušeného odborného poradce (tzv. facilitátora), aby nedošlo ke snížení přínosů, nebo deformaci celého projektu.

Služby odborného poradce (dále také jen „facilitátora“) většinou splňují podmínky pro veřejné zakázky malého rozsahu, výjimkou jsou velké projekty s investicemi v řádu stovek milionů Kč bez DPH a zejména projekty využívající dotační podporu, u nichž mohou služby facilitátora překročit hranici 2 mil. Kč bez DPH. Vždy je však nezbytné postupovat v souladu s podmínkami příslušného poskytovatele dotační podpory, pravidly MZ (zejména platnými příkazy ministra/metodikami), interními pravidly organizace a ZZVZ.

Zde opět platí, že z hlediska charakteru plnění je žádoucí, respektive již nezbytné požadovat prokázání kvalifikace zpracovatele předložením dostatečného počtu a velikosti referencí na tento typ služeb, aby byla zajištěna odpovídající kvalita výstupu.

V požadavcích na služby facilitátora musí zadavatel definovat rozsah požadovaných služeb – zda požaduje pouze zpracování zadávací dokumentace a organizaci JŘSU, nebo také další služby jako je obsluha profilu zadavatele, podání žádosti o dotaci, zpracování souvisejících příloh a dotační management. Služby facilitátora jsou zpravidla poskytovány na základě smlouvy příkazní, méně často na základě smlouvy o dílo.

Zadavatel je mimo jiné povinen smluvně ošetřit potenciální střet zájmů facilitátora ve vztahu k budoucím účastníkům zadávacího řízení na ESCO.

Pravidla nevyklučují, aby facilitátorem byl původní zpracovatel analýzy vhodnosti metody EPC, pokud uspěje ve výběrovém/zadávacím řízení.

#### **2.4.2 Zpracování zadávací dokumentace**

Zadavatel vybere facilitátora a uzavře s ním smlouvu (Smlouvu příkazní, Smlouvu o dílo), je-li to relevantní.

Pro zpracování zadávací dokumentace je zadavatel povinen poskytnout zpracovateli (facilitátorovi) potřebné údaje k objektům (projektová dokumentace, revizní zprávy

atd.), údaje o spotřebě energie (účetní/daňové doklady (faktury) za dodávku elektřiny, tepla, paliv, tabulkové přehledy) a vody (účetní/daňové doklady (faktury) za vodné a stočné, tabulkové přehledy) a umožnit facilitátorovi fyzickou prohlídku objektů a jejich technických zařízení.

Doba potřebná pro zpracování zadávací dokumentace se běžně pohybuje mezi 2 až 4 měsíci, v závislosti na počtu objektů a velikosti areálů, počtu a typu v nich používaných energetických zařízení, požadavcích zadavatele na tzv. povinná opatření a další parametry připravovaného projektu. U velkých a technicky komplikovanějších projektů může zpracování zadávací dokumentace vyžadovat dobu delší než 6 měsíců.

V rámci zpracování zadávací dokumentace zadavatel ve spolupráci s facilitátorem definuje kritéria, podle nichž budou hodnoceny podané nabídky. Pro hodnocení nabídek na realizaci projektů řešených metodou EPC jsou zpravidla použita tři kritéria – výše zaručených úspor za dobu účinnosti smlouvy, nabídková cena a kvalita technického návrhu<sup>20</sup>.

Součástí zadávací dokumentace je, mimo dalších příloh, také vzorová Smlouva na poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem (SES), do které účastníci zadávacího řízení doplňují identifikační údaje a parametry navrhovaného projektu řešeného metodou EPC.

**V případě, že součástí projektu řešeného metodou EPC je dodavatelský úvěr, je nezbytné do zadávací dokumentace zapracovat podmínku, že dodavatelský úvěr nemusí být čerpán.**

### **2.4.3 Administrace zadávacího řízení**

Zpracovanou a ze strany zadavatele odsouhlasenou zadávací dokumentaci zašle zadavatel na MZ a požádá o schválení (pouze u národních programů), případně zašle MZ na vědomí v souladu s příkazem ministra č. 11/2022 a dále ke schválení řídicímu orgánu/zprostředkujícímu subjektu/vlastníkovi komponenty apod. (vždy je nezbytné se řídit pravidly dotačního programu).

#### **Upozornění:**

**Níže uvedený postup předpokládá, že se jedná o nadlimitní zadávací řízení (JŘSU) na stavební a technologickou část (bez zohlednění pravidel jednotlivých dotačních programů a veškerých povinností stanovených ZZVZ).**

#### **2.4.3.1 Zveřejnění oznámení o zadávacím řízení ve VVZ a TED**

---

<sup>20</sup> U tohoto kritéria je nutné definovat pravidla hodnocení nabídek tak, aby nabídky byly porovnatelné a naplnění kritérií ověřitelné. Tím bude předcházeno riziku subjektivního hodnocení nabídek, respektive kritérií.

**Upozornění: odpovědnost za zákonnost zadání veřejné zakázky nese vždy zadavatel, a proto se doporučuje výstupy facilitátora důkladně kontrolovat.**

(Po schválení ZD) Zadávací řízení zahajuje zadavatel odesláním informací o veřejné zakázce do Věstníku veřejných zakázek (dále též „VVZ“) a do Úředního věstníku Evropského věstníku (dále též „TED“).

#### **2.4.3.2 Zveřejnění zadávacího řízení a zadávací dokumentace na profilu zadavatele**

Zadavatel je povinen zveřejnit informace o veřejné zakázce a zadávací dokumentaci také na profilu zadavatele a určit lhůtu pro podání žádostí o účast. Učinit tak může ihned od obdržení potvrzení o zveřejnění informací ve VVZ a TED, ne však dříve než 48 hodin od odeslání informací o zadávacím řízení do VVZ a TED.

#### **2.4.3.3 Posouzení podaných žádostí o účast**

Po uplynutí lhůty pro podání žádostí o účast zadavatel posoudí přijaté žádosti o účast a rozhodne, zda splňují požadavky zadávací dokumentace na prokázání splnění kvalifikace. V případě zjištění nedostatků a pochybností má zadavatel právo vyzvat účastníka zadávacího řízení (dále také jen „účastník“) o objasnění a doplnění žádosti o účast a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po posouzení (případně opěťovaném) podaných žádostí o účast zadavatel rozhodne o rozeslání výzvy k podání předběžné nabídky účastníkům, kteří prokázali splnění požadavků na kvalifikaci, případně o vyloučení účastníků ze zadávacího řízení, kteří požadavky na prokázání kvalifikace nesplnili. Případným vyloučeným účastníkům zadavatel doručí rozhodnutí o vyloučení z účasti v zadávacím řízení.

#### **2.4.3.4 Výzva k podání předběžné nabídky**

Ve výzvě k podání předběžné nabídky zadavatel určí lhůtu pro podání předběžné nabídky a termín (termíny) konání prohlídky místa plnění. Výzvu k podání předběžné nabídky zadavatel zveřejní na profilu zadavatele a zašle ji nevyloučeným účastníkům zadávacího řízení, a to všem současně.

#### **2.4.3.5 Prohlídka místa plnění**

S ohledem na charakter projektu řešeného metodou EPC je nezbytné umožnit kvalifikovaným účastníkům prohlídku místa plnění – prohlídku objektů a jejich technických zařízení. U větších a složitějších projektů může tak učinit opakovaně, a to v zájmu kvality zpracování nabídek. Na prohlídce místa plnění zadavatel zajistí účast kompetentních osob se znalostí objektů, jejich technických zařízení a provozu. Prohlídky místa plnění se zpravidla účastní také zástupce facilitátora a dohlíží na objektivní předávání informací během prohlídky.

#### **2.4.3.6 Jednání o předběžných nabídkách s účastníky**

Po uplynutí lhůty pro podání předběžných nabídek zadavatel ve spolupráci s facilitátorem posoudí obsah podaných předběžných nabídek, soulad jejich zpracování s požadavky zadávací dokumentace a další náležitosti. Jsou-li v nabídkách nejasnosti, rozpory a/nebo je žádoucí jejich upřesnění, zadavatel připraví



a účastníkům rozešle dotazy k nabídkám a vyzve účastníky k účasti na jednání o předběžné nabídce. Jednání o předběžné nabídce se účastní členové komise ustanovené zadavatelem a zástupci facilitátora. Účastníci na jednání o předběžné nabídce, každý samostatně, představují zadavateli své předběžné nabídky jejich hlavní parametry (výši zaručených úspor, nabídkovou cenu, cenu za služby energetického managementu a případně cenu finanční služby), vysvětlují a zdůvodňují návrh úsporných opatření a odpovídají na dotazy zadavatele. Součástí každého jednání o předběžné nabídce je diskuse o možných úpravách předběžné nabídky. Výstupem jednání o předběžné nabídce je protokol obsahující informace o průběhu jednání a dohodnuté závěry, zejména týkající se úprav předběžné nabídky a dalšího postupu v zadávacím řízení.

#### **2.4.3.7 Úprava předběžných nabídek, opakování**

Na základě uskutečněných jednání o předběžných nabídkách zadavatel opětovně vyzve účastníky k podání upravené předběžné nabídky a poskytne jim k tomu přiměřenou lhůtu. Tento postup se opakuje zpravidla 1x až 3x, v závislosti na potřebě zadavatele nechat upravovat předběžné nabídky.

#### **2.4.3.8 Výzva k podání (konečných) nabídek**

Na základě úprav předběžných nabídek a dohody mezi zadavatelem a facilitátorem zadavatel připraví výzvu k podání nabídky, vyzve nevyložené účastníky zadávacího řízení (všechny současně) a na profilu zadavatele zveřejní tuto výzvu k podání nabídky a poskytne účastníkům přiměřenou lhůtu pro podání nabídky. Jedná se již o tzv. konečné nabídky, o kterých již není možné jednat a které budou zadavatelem hodnoceny dle hodnotících kritérií uvedených v ZD.

#### **2.4.3.9 Hodnocení (konečných) nabídek a rozhodnutí o výběru**

Po uplynutí lhůty pro podání nabídek zadavatel ve spolupráci s facilitátorem posoudí obsah podaných nabídek, soulad jejich zpracování s požadavky ZD, protokoly z jednání a provede jejich hodnocení.

Na základě výsledku hodnocení nabídek zadavatel rozhodne o pořadí nabídek, výběru ESCO a odešle všem účastníkům zadávacího řízení oznámení o výběru, ve kterém uvede identifikační údaje vybraného účastníka, tj. ESCO, a odůvodnění výběru (není nutné provést v případě zadávacího řízení, jehož se účastnil jen jeden účastník). Výsledek zadávacího řízení zveřejní na profilu zadavatele.

#### **2.4.3.10 Ukončení zadávacího řízení, podpis smlouvy**

Po uplynutí zákonné lhůty zadavatel vyzve účastníka (dále též „ESCO“), jehož nabídka se umístila 1. v pořadí podaných nabídek, k uzavření SES a v rámci ukončení zadávacího řízení facilitátor ve spolupráci se zadavatelem zpracuje a na profilu zadavatele zveřejní další dokumenty vyžadované ZZVZ, k ukončení zadávacího řízení. Informaci o výsledku zadávacího řízení zadavatel v zákonné lhůtě zašle do VVZ a TED.

V případě dotace z národních programů je před uzavřením SES mezi zadavatelem a ESCO zadavatel povinen výsledek zadávacího řízení oznámit MZ a požádat MZ o souhlas s uzavřením SES a žádostí o vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace. U projektu spolufinancovaného z prostředků EU se zadavatel řídí podmínkami dotačního programu; **je-li metoda EPC využívána formou finančního nástroje (dodavatelského úvěru) je nezbytné u obou výše uvedených případů postupovat v souladu s Metodickým pokynem MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje.**

#### **2.4.3.11 Uzavření dodatku ke smlouvě**

Dojde-li k potřebě uzavření dodatku ke SES je nezbytné vždy informovat MZ.

U dotace z národních programů je před uzavřením dodatku ke SES mezi zadavatelem a ESCO zadavatel povinen požádat MZ o souhlas s uzavřením dodatku ke SES (v relevantních případech včetně žádosti o vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace). U projektu spolufinancovaného z prostředků EU zadavatel informuje MZ před uzavřením dodatku ke SES, zároveň se zadavatel řídí podmínkami dotačního programu. **Zadavatel je následně ze strany MZ informován o dalším postupu, tj. zdali může dodatek ke SES uzavřít.**

**Je-li metoda EPC využívána formou finančního nástroje (dodavatelského úvěru) je nezbytné u obou výše uvedených případů postupovat v souladu s Metodickým pokynem MZ k procesu schvalování úvěrů včetně metody EPC jako finančního nástroje.**

### **3. Realizace úsporných opatření**

Po uzavření SES mezi zadavatelem a ESCO je zahájeno plnění SES a zadavatel je povinen SES v zákonné lhůtě zveřejnit v Registru smluv.

#### **3.1 Ověření výchozího stavu objektů a hospodaření s energií**

Fáze realizace (výstavby) úsporných opatření zahájí ESCO tzv. ověřením výchozího stavu objektů a užití energie, nazývaným také jako verifikace, a to z důvodu zjištění možných rozporů mezi skutečným stavem a stavem popsáním v zadávací dokumentaci na základě něhož byly zpracovány a předloženy nabídky a následně uzavřena smlouva.

Výstupem verifikace je tzv. Předběžná zpráva o ověření stavu a hospodaření s energií, která buď potvrdí soulad skutečnosti se ZD, nebo popíše případné rozpory, které je třeba před realizací úsporných opatření ošetřit. Zpravidla se jedná o upřesnění počtu zařízení v objektech (např. počty otopných těles a jejich regulačních prvků, počty svítidel v jednotlivých místnostech apod.), které nemá vliv na parametry projektu a jeho výsledek.

V případě zjištění závažnějších rozporů mezi skutečností a stavem popsáním v zadávací dokumentaci je třeba zahájit jednání mezi zadavatelem, ESCO a facilitátorem a nalézt zákonný<sup>21</sup> a pro všechny dotčené strany přijatelný způsob možného řešení.

Po ukončení verifikace a předložení předběžné zprávy o ověření stavu a hospodaření s energií je mezi zadavatelem a ESCO uzavřen Dodatek k SES, který upravuje zjištěné skutečnosti.

### **3.2 Zpracování projektové dokumentace, vyřízení stavebního povolení a připojení obnovitelných zdrojů energie**

Po odsouhlasení Předběžné zprávy o ověření stavu a hospodaření s energií, respektive uzavření Dodatku k SES, zahájí ESCO fázi zpracování projektové dokumentace (dále též „PD“) pro jednotlivá úsporná opatření. Vyžadují-li některá z úsporných opatření vydání stavebního povolení, zajistí ESCO na základě plné moci od zadavatele také získání stavebního povolení pro tato opatření.

Budou-li mezi úspornými opatřeními zařazeny instalace obnovitelných zdrojů energie, podá ESCO na základě plné moci od zadavatele žádost o první paralelní připojení výroby z obnovitelných zdrojů u příslušného provozovatele distribuční soustavy.

### **3.3 Předání staveniště a zahájení výstavby**

Po zpracování PD a získání stavebního povolení dochází mezi zadavatelem a ESCO k předání a převzetí staveniště a ESCO zahájí fázi realizace (výstavby) úsporných opatření. Realizace úsporných opatření je pravidelně kontrolována pověřenými pracovníky zadavatele, ESCO organizuje kontrolní dny stavby a vede stavební deník. V případě projektů EPC spolufinancovaných z dotační podpory je povinností zadavatele zajistit na stavbě nezávislý dozor stavebníka (TDI) a kontrolu plnění požadavků BOZP.

#### **Poznámka:**

**Realizace úsporných opatření vždy do určité míry ovlivní provoz v objektech a komfort pro uživatele objektů (personál, klienti/ pacienti, návštěvníci). Je proto doporučeno před zahájením fáze výstavby úsporných opatření na tuto skutečnost pracovníky připravit a zohlednit provozní omezení v harmonogramu realizace a ve smluvních termínech.**

---

<sup>21</sup> Změny, které budou zohledněny v rámci Dodatku k SES, nesmí vést k tzv. podstatné změně závazku ze smlouvy, kterou definuje ustanovení § 222 ZZVZ. Vždy musí docházet k hodnocení rizika změny parametrů nabídky a podmínek oproti zadávací dokumentaci.

### 3.4 Ukončení realizace

#### 3.4.1 Uvedení do provozu, zkoušky, zaškolení obsluhy

Po dokončení fáze realizace (výstavby) úsporných opatření (dodávky a montáže zařízení, stavební úpravy atd.) ESCO uvede dodaná zařízení do provozu, provede předepsané zkoušky a zaškolí pracovníky zadavatele do obsluhy těchto zařízení.

#### 3.4.2 Kolaudace, předání zařízení do majetku zadavatele, postoupení pohledávky

Po kompletním dokončení fáze realizace (výstavby) úsporných opatření vyzve ESCO příslušný stavební úřad k zahájení kolaudačního řízení. Zároveň ESCO předá dokončená opatření do majetku zadavatele. Mezi zadavatelem a ESCO je protokolárně předáno staveniště zpět zadavateli a ESCO vystaví zadavateli účetní/daňové doklad (fakturu) za realizaci úsporných opatření (dílčí/konečnou).

#### Poznámka:

**U každého projektu EPC registrovaného v Rozpočtovém informačním systému programového financování musí proběhnout tzv. závěrečné vyhodnocení akce podle ustanovení § 6 vyhlášky MF č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku, ve znění pozdějších předpisů.**

### 3.5 Postoupení pohledávky

Je-li součástí projektu, a tedy SES, finanční služba (dodavatelský úvěr), je přílohou účetního/daňového dokladu (faktury) splátkový kalendář, který definuje termíny a výše splátek ceny za realizaci a ceny za financování (úrok). U projektů spolufinancovaných z dotace tvoří dotace tzv. nultou, příp. mimořádnou splátku splatnou bezprostředně po předání a převzetí úsporných opatření do majetku zadavatele. Pokud dotační podmínky umožňují čerpat dotaci postupně už během realizace, může být tato platba rozdělena do více dílčích účetních/daňových dokladů (faktur).

Neuhrazená část ceny za realizaci úsporných opatření (jistina + úroky) je následně postoupena bance, kterou vybral ESCO. ESCO disponuje oprávněním výběru jakékoliv banky, nesmí se však zhoršit parametry dodavatelského úvěru ze smlouvy (úrok). Náklady transakce nese ESCO. Pro zajištění bezchybného provedení transakce uzavírají všichni 3 účastníci (ESCO – původní věřitel, banka – nový věřitel, zadavatel - dlužník) tzv. trojdhodu, která definuje jejich práva a povinnosti a upravuje celý proces ve všech souvislostech. Trojdhoda je přílohou SES.

Na základě trojdhody jsou finanční toky – splátky jistiny a úroků – od zadavatele nasměrovány na účet banky, přičemž ESCO nadále ručí za úspory projektu. Proces

postoupení pohledávky u projektu spolufinancovaného z dotace se podřizuje dotačním pravidlům, které musí dodržet všichni účastníci transakce.

## 4. Období garance

V období garance ESCO sleduje provoz úsporných opatření, porovnává dosažené úspory s cílovými (smluvními) hodnotami a reportuje výsledky zadavateli. V každém roce období garance pak ESCO předkládá zadavateli zprávu, ve které hodnotí průběh a výsledky projektu a navrhuje postup v dalším období. V případě nedosažení výše zaručených úspor je ESCO povinno zadavateli doplatit vzniklý rozdíl (tzv. sankce), při překročení výše zaručené úspory je tento přebytek rozdělen ve smluvně dohodnutém poměru mezi zadavatele a ESCO (tzv. prémie).

### 4.1 Energetický management

Služby energetického managementu (dále též „EM“) jsou nedílnou a nezbytnou součástí každého projektu řešeného metodou EPC, a to z důvodu poskytnutí smluvní záruky ze strany ESCO za dosažení úspor.

ESCO v rámci EM na denní, týdenní a měsíční bázi monitoruje provoz jednotlivých zařízení, která tvoří úsporná opatření, předkládá zadavateli průběžné zprávy o výsledcích projektu a navrhuje zadavateli optimalizaci jejich provozu s cílem zvýšit míru úspor při stejné nebo vyšší míře komfortu pro uživatele objektů.

Platby za EM hradí zadavatel na účet ESCO dle pravidel stanovených v zadávací dokumentaci a v SES, standardně 4x, nebo 2x, případně jen 1x za rok.

### 4.2 Optimalizace projektu a výsledků

Na základě výsledků projektu v předchozím hodnoceném období každého roku garance předkládá ESCO návrhy na vylepšení projektu a na případné další investice do objektů, které lze financovat z případných více úspor. Běžně lze díky kvalitnímu EM během období garance zvýšit dosahované úspory o 5 až 12procentních bodů ve srovnání s hodnotami v SES.

## 5. Příklady PO MZ realizujících projekty EPC

- Psychiatrická nemocnice Bohnice
- Nemocnice Na Homolce
- Fakultní Thomayerova nemocnice
- Psychiatrická nemocnice v Dobřanech
- Psychiatrická nemocnice Kosmonosy

## Závěr

Metoda EPC je sofistikovaný a praxí ověřený obchodní model, který je v ČR využíván již od roku 1993. Jeho dosavadní využití u PO MZ přineslo potřebnou modernizaci objektů a jejich technických zařízení a významný objem úspor energie, emisí skleníkových plynů a provozních nákladů. Jeho další využívání je v zájmu ČR a samotných příspěvkových organizací, neboť účelně a s přijatelnou mírou rizika konvertuje neekonomicky vynakládané provozní výdaje do potřebných investic a modernizace majetku ve vlastnictví státu.