

Rešerše existujících finančních nástrojů

Ing. Jan Bárta, Ph.D.

Ing. Vítězslav Malý

Ing. Tomáš Vanický

Datum zpracování: 20. 5. 2020

Projekt je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci programu THÉTA. Název projektu: Metodické nástroje a analýzy pro zefektivnění poskytování veřejných podpor na snižování spotřeby energie v rodinných domech prostřednictvím zapojení bankovního sektoru do finančních nástrojů. Číslo projektu: TK02010093

**T A
Č R**

Tento projekt je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu THÉTA.

www.tacr.cz

Výzkum užitečný pro společnost.



OBSAH	1
1. Úvod	3
2. Finanční nástroje v Evropě	4
3. Příklady dobré praxe.....	8
4. Literatura.....	19



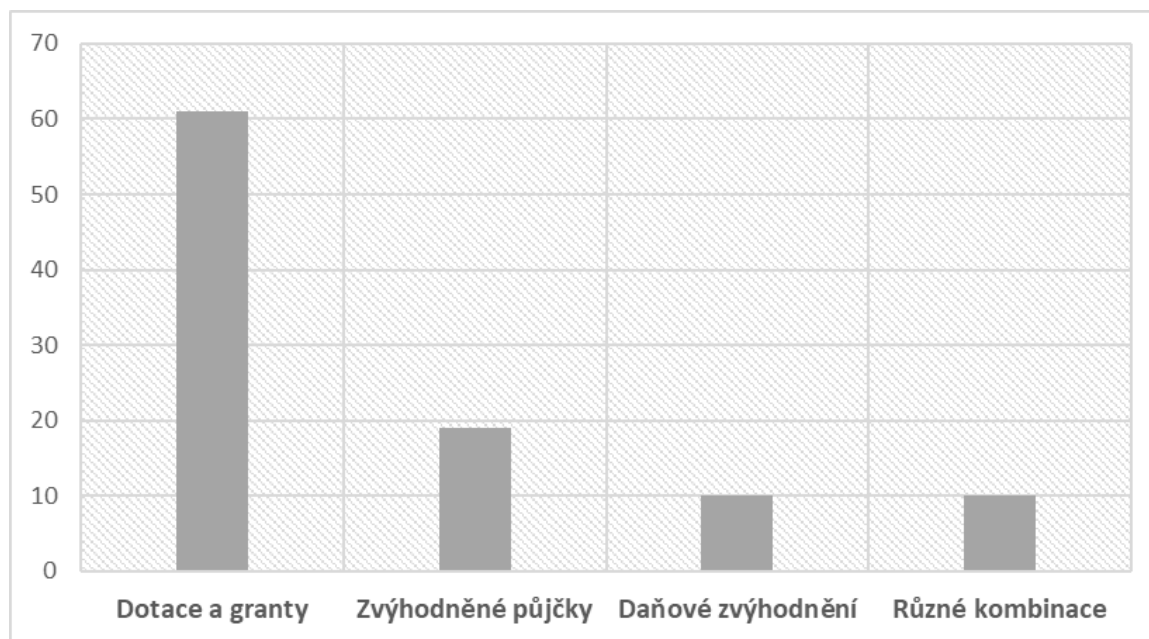
1. ÚVOD

Cílem rešerše existujících finančních nástrojů je ve stručnosti popsat a nastítnit formy podpor investic zaměřujících se na renovaci stávajících budov v rezidenčním sektoru, případně na výstavbu nových rodinných domů. Vybrané příklady dobré praxe jsou pak vztaženy k jejich možnému uplatnění jako vzorů pro budoucí návrh nových forem podpory v rámci České republiky.



2. FINANČNÍ NÁSTROJE V EVROPĚ

V současné době existuje v Evropě více než 100 aktivních dotačních a finančních nástrojů cílících k podpoře výstavby energeticky efektivních budov, renovaci objektů a úspoře energie. Téměř 2/3 z nich jsou pak zaměřeny na rezidenční sektor. Přibližně 61 % nástrojů je ve formě dotací a grantů v různých variantách, 19 % z nich má charakter zvýhodněných úvěrů, 10 % umožňuje různé formy daňového zvýhodnění a přibližně 10 % je určitou formou kombinace předchozích uvedených forem. Jedná se o údaj za všechny existující typy podpor pro různé subjekty (fyzické i právnické osoby) (Economidou, 2019, s. 4).



Obrázek 1 Finanční nástroje v Evropě (Zdroj: Economidou, 2019), úprava vlastní

Více než polovina zemí EU poskytuje podporu formou zvýhodněných půjček, z nichž některé jsou podporovány státními zárukami (např. Bulharsko, Estonsko, Francie, Itálie a Rumunsko) a další jsou navrženy jako revolvingové fondy (např. Bulharsko, Estonsko, Nizozemsko, Velká Británie). Různé formy daňových zvýhodnění/pobídky jsou obvykle nabízeny ve formě odpočtů nebo kreditů na dani z příjmu (např. Belgie, Francie, Dánsko, Finsko, Švédsko, Itálie a Velká Británie) (Economidou, 2019, s. 4).

Dalším nástrojem jdoucí mimo formu státní podpory jsou zvýhodněné úvěry soukromých bank. Příkladem jsou úvěry od finanční instituce Kondominium Intesa San Paolo v Itálii, úvěr na zelené bydlení v Chorvatsku a program Belifus v Belgii. Několik bank se také v posledních letech zapojilo v rámci hypotečního sektoru a nabídlo snížení úrokových sazeb na základě prokázání energeticky efektivních rezidenčních budov. Mezi příklady patří Raiffeisen Bank v Rumunsku, Banka Nordea ve skandinávských zemích nebo Muenchener Hyp v Německu (Economidou, 2019, s. 7).



2.1. Dotace a granty

V rámci Evropské Unie jsou granty nabízeny na projekty s velikostí investic v rozmezí od několika tisíc do více než 1 milionu eur, což odráží různou povahu investic a rozsah způsobilých nákladů.

Dotace vždy pokrývají jen určité procento z investice, jež je stanoveno tak, aby motivovalo investory k renovaci budov případně výstavbě energeticky efektivních objektů. Zbývající náklady jsou buď samofinancovány investorem, nebo kryty půjčkou (převážná většina grantových schémat předpokládá financování ex post) (Economidou, 2019, s. 8).

Dotace a granty představují nejčastější finanční mechanismus, jež země EU v současné době používají. Součástí těchto dotací jsou však i žadatelé, kteří by investice provedli i bez pobídek. V neposlední řadě jsou mnohdy bohužel navržena tak, že vytlačují z trhu možné komerční programy.

Intenzita podpory se liší podle následujících parametrů:

- Úspora energie: projekty cílící na vyšší míru úspory energie (např. pasivní standard) zpravidla získávají vyšší podporu.
- Důchod domácností: příznivější podmínky se mohou vztahovat na domácnosti s nízkým příjmem. Případně které jsou ohroženy energetickou chudobou.
- Cílová skupina: různé cílové skupiny mohou získat rozdílné podpory (např. vyšší/nížší odpočet na dani v závislosti na velikosti příjmu, regionu a podobně).
- Typ opatření: v závislosti na typu stavebních a technických opatření je alternativně poskytována různá výše podpory (příkladem mohou různé míry podpory pro zateplení obálky budovy).
- Inovativnost technologie: nové a vznikající technologie mohou získat větší podporu (Economidou, 2019, s. 8).

2.2. Úvěry, hypotéky

Úvěry a hypotéky jsou běžným nástrojem finančního trhu. I přesto, že investice do úspory energie zvyšuje u klientů komerčních bank jejich budoucí likviditu, není často brán tento faktor na zřetel. Mimo to banky mnohdy berou investice do energeticky úsporných opatření jako rizikovější a s ohledem na relativně malé projekty po relativně krátkou dobu, jsou tyto úvěry spojeny s vyššími transakčními náklady. Existuje proto jen relativně málo dostupných produktů na trhu, které poskytují určitá zvýhodnění při investici do energeticky šetrné budovy (Economidou, 2019, s. 9).

Různé druhy zvýhodněných úvěrů jsou tak poskytovány za přispění státu nebo regionálních či místních samospráv do té míry, aby zacelily „mezeru“ na trhu.

2.2.1. Zvýhodněné úvěry

Zvýhodněné úvěry – státem/samosprávou podpořené úvěry jsou běžným finančním produktem v evropských zemích (Francie, Benelux, Německo, Itálie, Rumunsko a podobně) mající za cíl snížit úrokovou míru u projektů cílících na úsporu energie. Ve většině případů se jedná o formu partnerství veřejného a soukromého sektoru, kdy stát poskytuje finanční podporu bance, která dále klientovi poskytne preferenční úrokovou sazbu (v některých případech i nulové úroky (např. Belgie, Francie). Často jsou tyto úvěry doplňkovou formou podpory k dotacím



(např. německé KfW) a jsou spojeny s činností energetického specialisty a poradce, aby bylo zajištěno odborné provedení investice (Economidou, 2019, s. 10).

Méně častým způsobem podpory investice je poskytování státní záruky za úvěry/hypotéky (např. Estonsko). Tyto záruky však slouží zejména pro nízkopříjmové a mladé skupiny obyvatelstva tak, aby byly podpořeny při koupi své první nemovitosti.

2.2.2. PACE

Property Assessed Clean Energy (PACE) je forma úvěru poskytovaná místní/regionální vládou, kdy je poskytnut ~~obětí~~ ^{obětí} úvěr, jenž je splácen spolu s daní z nemovitosti (součástí daně z nemovitosti; dodatečné vyměření daně). Tím je zajištěno, že úvěr je vztažen k nemovitosti a je proto snadno převoditelný. Doba splácení se pohybuje okolo 15–20 let (Economidou, 2019, s. 12).

Programy PACE umožňují státní a místní samosprávě (na základě zákona) využít daně z nemovitostí/pozemků k financování investic do energetické účinnosti, obnovitelných zdrojů energie a ochrany vody. Tyto programy mohou být administrovány/řízeny buď přímo místní samosprávou, nebo je jejich administrace/řízení delegováno na třetí stranu.

Programy PACE jsou běžné ve Spojených státech amerických. Od roku 2019 (program byl však vyhlášen již v roce 2009) využilo PACE více jak 200 000 majitelů rodinných domů za účelem investice do opatření zvyšující energetickou účinnost a kvalitu domu (výměna TZB, zateplení obvodového pláště, výměna oken, dveří, zateplení a výměna střechy, instalace FVE a podobně (Department of Energy, 2016).

Programy PACE jsou v současné době k dispozici v následujících státech:

- Kalifornie (10 aktivních programů).
- Florida (4 aktivní programy).
- Missouri (3 aktivní programy).

V případě financování investice z programů PACE by mělo být zajištěno, že:

- Investice povede ke zlepšení energetické náročnosti objektu.
- Bude podložena kvalifikovaným posudkem (energetickým auditem). Náklady na něj jsou uznatelným nákladem.
- Daň z nemovitosti (včetně nově vyměřené části PACE) nesmí překročit schválenou maximální výši daně z nemovitosti v dané jurisdikci.
- Majitel nemovitosti není v prodlení s platbou daně, případně není prodlení při platbě hypoték či jiných půjček. Na nemovitosti není umístěno zástavní právo vyšší nežli 1 000 dolarů.
- Vlastní kapitál by měl činit 10–20 % hodnoty nemovitosti (existují i 100% půjčky, např. stát Kalifornie) (Department of Energy, 2016).
- Administrativní poplatky činí do 5 % z hodnoty investice.
- Zvýhodněný úrok by měl být motivující pro nízkopříjmové skupiny obyvatel (např. v Kalifornii úrok činí v průměru 7,72 %, běžný úrok na finančním trhu se pohybuje okolo 8–16 %, hypotéky mají úrok okolo 3,5 %) (Renew Financial, 2020).

Financování programů PACE probíhá prostřednictvím dluhopisů, které mohou být vydány jak místní správou, státem či soukromou finanční institucí (záleží na nastavení programu).



Program by měl zahrnovat rezervní fond na ochranu držitelů dluhopisů v případě, kdy dlužník není schopen splácet poskytnuté finanční prostředky (Department of Energy, 2016).

2.3. Daňová zvýhodnění

Různé formy daňových zvýhodnění zvyšují poptávku po projektech zaměřujících se na investice do úspor energie. Mohou být levnější a administrativně méně náročné než grantové systémy (z pohledu transakčních nákladů) a jsou považovány za populární nástroj podporující energetickou účinnost v některých zemích EU (Belgie, Francie, Itálie). Jsou propojeny s daňovým systémem a jejich účinnost je odvislá od efektivity výběru daní. Jsou velmi užitečné při podpoře nových technologií (např. v ČR forma daňových odpočtů na VaV), jejichž vývoj ještě není dokončen, nebo je míra návratnosti investice dlouhá a na trhu není technologie dostatečně rozšířena. Existují různé formy, například zrychlené odpisy, osvobození od daně, daň z příjmu nebo snížení DPH (Economidou, 2019, s. 16).

Daňový odpočet	Způsobilé investiční náklady lze odečíst (zcela nebo částečně) z daně z příjmů nebo z příjmů podléhajících zdanění.
Snížení daně	Snížení daně uplatněné na nákup materiál a prací, např. snížení daně z přidané hodnoty za izolační materiál a řemeslné práce. Lze buď přímo snížit daň při platbě za službu, nebo uplatnit nárok na vrácení daně (Economidou, 2019, s. 16).



3. PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE

Příklady dobré praxe jsou vybrány tak, aby poskytovaly vzor pro budoucí finanční mechanismy uplatnitelné v České republice. Z tohoto důvodu jsou níže popsány zejména dobré praxe využívající formu zvýhodněných půjček či určitých forem daňového zvýhodnění.

3.1. Půjčka s nulovou sazbou (Francie)

Francouzská „Půjčka s nulovou sazbou“ ("prêt à taux zéro") umožňuje residentům získat finance na obnovu nemovitostí. Jedná se o formu státní půjčky, která je zprostředkována bankami, které jsou smluvně domluvené s francouzskou vládou při pevně daných uzákoněných pravidlech.

Cílová skupina:

- Domácnosti s limitem ročního příjmu odvíjející se od oblasti a počtu osob v domácnosti. (např. v zóně A, 2 osoby nesmí mít příjem vyšší nežli 51 800 eur (1,3 mil. Kč ročně).

Podmínky pro příjemce:

- Omezená výše příjmu domácností.
- V případě renovace musí být nemovitost ve vlastnictví, u novostaveb je podmínka budoucího hlavního bydliště (do 1 roku od poskytnutí půjčky).
- Renovace musí činit alespoň 25 % z ceny investice.
- Dům nelze pronajímat po dobu 6 let.
- Státní půjčka neslouží k financování celé nemovitosti, musí být tedy doplněna o další půjčky. Maximální výše půjčky je 40 % z ceny nemovitosti (s dalšími specifickými podmínkami a omezeními).
- Výše půjčky je omezena od oblasti a počtu osob v domácnosti (např. v zóně A, 2 osoby, půjčka maximálně 210 000 eur (5,5 mil. Kč).
- Poskytnutí půjčky klientovi není povinné, klient musí projít scoringem a musí doložit schopnost splácet.
- Úrok 0 % p.a.
- Doba splácení max. 25 let s možností odkladu splátek (až 15 let v závislosti na příjmu domácnosti).

Půjčka neslouží primárně k financování energetických renovací nebo pořízení nemovitosti s vyšší energetickou třídou, její cíl je napomoci domácnostem ke koupi domu případně k jeho renovaci (proklamovaný dosah půjčky je až 80 % domácností ve Francii) (Service public FR, 2020).

3.2. One Stop Shop (Francie, Pikardie)

One Stop Shop v Pikardii (Le Service Public de l'Efficacité Energétique, SPEE) je integrovaná služba zajišťující renovaci rezidenčních budov. Služba byla zahájena koncem roku 2013 (plně k dispozici občanům je od druhého čtvrtletí 2014) v bývalém regionu Pikardie. Pikardie je prvním francouzským regionem zabývajícím se podporou renovací nemovitostí vlastněných soukromými osobami. Služba SPEE ve velkém měřítku podporuje energetickou renovaci soukromého bydlení



s cílem snížit náklady za energii a emisi skleníkových plynů. Je zaměřen na rodinné i bytové domy (Communes, 2020).



Obrázek 2 Le Service public de l'efficacité énergétique (zdroj: Communes, 2020)

Služba byla spouštěna postupně:

- Pilotní fáze – 12 obcí.
- Následovalo postupné rozšiřování na další oblasti regionu (v návaznosti na zajišťování technické podpory, školení specialistů, dohod se stavebními firmami a podobně).
- V roce 2019 bylo zapojeno 41 municipalit pokrývajících téměř 90% Picardie.
- V roce 2016 došlo k administrativnímu sloučení dvou původních regionů Nord-Pas-de-Calais a Pikardie v jeden metropolitní region Hauts-de-France.
- Nová smlouva o veřejných službách mezi regionem a Régie du SPEE trvá od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2024. (NIHOUS, 2020).
- V roce 2018 byla obdoba služby pilotně rozšířena do dalších území:
 - o Dijon Metropole (21), aglomerační komunita v Grand Besangonů (25), aglomerace Pays de Montbéliard (25), komunita obcí Haute-Jura Arcadie (39), Aglomerační komunita Grand Halon (71), Územní a venkovská bilanční tyč (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne (71), Komunita komunit Puisaye Forterre (89) a Aglomerační komunita Auxerrois (89) (Compte, 2020).



Za 6 let fungování služby:

- bylo registrováno více jak 3 900 žádostí.
- bylo provedeno více jak 2 000 technických posouzení nemovitostí.
- 500 přijatých nebo rozpracovaných projektů (Communes, 2020).

Výsledky na konci roku 2018 jsou velmi pozitivní:

- 1428 soukromých nemovitostí zrekonstruovaných nebo rekonstruovaných.
- 42 % úspory nákladů za energii.
- Výše investice - 38 milionů EUR (provedené partnerskými společnostmi, z nichž 93% sídlí v Hauts-de-France).

Prostřednictvím této služby (SPEE Picardie) podporuje region rozvoj území a snaží se o:

- pokles spotřeby energie.
- zajištění renovace bytového fondu.
- boj proti energetické chudobě.
- ochranu klimatu a ovzduší.
- podporu ekonomiky a regionálního stavebního sektoru.

V roce 2015 bylo 60,5 % domů v residenčním sektoru v regionu postaveno před rokem 1975 (průměr ve Francii je 54,1 %). (Morcrette, 2019)

3.2.1. Systém komplexní služby SPEE Hauts-de-France

Služba je zaměřena na všechny vlastníky, obyvatele nebo pronajímatele bydlení individuálního nebo kolektivního (spoluvlastnictví), bez ohledu na právní subjektivitu (soukromé, právnické osoby), věk a typ bydlení (rodinné nebo bytové domy).

Od prosince 2017 se systém vyvinul z důvodu přehlednosti na dvě služby:

- Hauts-de-France Pass Rénovation pro vlastníky nemovitostí.
- Hauts-de-France Pass Copropriété pro spolumajitele nemovitostí.

Jedná se o komplexní službu, která má za cíl primárně motivovat majitele k realizaci komplexních renovací svých nemovitostí. Z tohoto důvodu se jedná o kombinaci technické podpory a financování na míru (žadatel ovšem musí splatit částku 1 860 Eur)¹:

¹ Do nemovitosti přichází specialista, který v rámci ½ dne provede odbornou analýzu stávající situace (technická a majetková analýza), včetně zhodnocení finanční situace domácnosti (kontrola účtů za energii, příjmů, úvěrových možností). Na tomto základě vypracuje pracovní program, přizpůsobený potřebám a rozpočtu domácnosti, který je kompatibilní s budoucí renovací nemovitosti a plánovanými opatřeními. (Morcrette, 2019)

Pokud vlastník přijme pracovní program (komplexní službu) a přeje si podporu jeho implementace (ať už technické nebo technické a finanční), podepíše smlouvu o komplexní službě se SPEE. Cena je 1 860 eur včetně daně; kryje celkové náklady na podporu projektu renovace. (Morcrette, 2019)

Nabídka podpory SPEE je splatná od podpisu smlouvy. Služba může být zaplacená najednou nebo rozložena na 15 let, s výhradou složení zálohy nejméně 300 EUR. (Morcrette, 2019)

Cíl služby: technicky a administrativně zajistit smluvní vztah mezi jednotlivcem, bankou a stavební společností a kontrolovat kvalitu a náklady.



- Technická pomoc (zpoplatněna částkou 1 200 Eur)
 - Realizace kompletního energetického auditu domu, zajištění specialisty (poradenská síť).
 - Návrh renovace a potřebných prací.
 - Pomoc při zajištění realizačních společností. Zajištění lokálních dodavatelů (ESCO společnosti).
 - Dozor a poradenství před i při stavbě.
 - Monitorování spotřeby po dobu 5 let.
 - Jakmile je dům zrekonstruován, technik SPEE nadále podporuje majitele nemovitosti (min. s každoroční návštěvou).
 - Tato podpora po práci se skládá z:
 - pomoci při správném užívání a údržbě.
 - monitorování spotřeby energie.
 - diagnostiky technologií, podpory při jejich užívání.
 - Cílem je zabránit jakémukoli „rebound efektu“, který může snížit očekávané úspory energie.
 - Monitorování také umožňuje ověřit skutečnou spotřebu po renovaci a porovnat s odhadovanými hodnotami za účelem úplného posouzení renovace. (Morcrette, 2019)
- Finanční pomoc (zpoplatněna částkou 660 Eur)
 - Zhodnocení finanční situace majitele nemovitosti.
 - Zajištění předběžného financování renovace a technické pomoci.

V rámci komplexní služby je majiteli RD nabídnuta komplexní pomoc od zpracování záměru, přes zajištění financování (na míru žadatele) po reporting a monitoring.

Financování renovace

Majitel nemovitosti může pro renovaci využít několik možných finančních nástrojů a podpor, které lze i vzájemně kombinovat.

- **Půjčka s nulovou úrokovou sazbou (eco-PTZ).**
 - Jedná se o státní půjčku do výše 30 000 Euro s nulovým úrokem po dobu 15 let.
 - Financování renovace nemovitosti, konkrétně:
 - dodávky a instalace stavebních a technických opatření (za předpokladu, že zařízení nebo materiál splňují technické podmínky způsobilosti),
 - nezbytné práce.
 - náklady na projekt (architekt, optimalizace, atd.),
 - jakékoli náklady na pojištění.
 - Půjčku poskytují státem zasmulvněné banky.
 - Banka přiděluje ekologickou půjčku s nulovou sazbou za standardních podmínek poskytování úvěru. Jakmile je půjčka poskytnuta, má žadatel tři roky na provedení projektu. Na konci projektu musí předložit bance standardní formulář s vyúčtováním nákladů.



- Odpovědnost za správné provedení renovace a fakturace nese realizační společnost.²
- Banka zůstává odpovědná za hodnocení formální způsobilosti a bonity dlužníka.
- Na jeden dům je poskytnuta pouze jedna půjčka s nulovou sazbou.
- Práce musí být provedeny certifikovanými řemeslníky a společnostmi.
- **Půjčka na financování veřejné služby energetické účinnosti třetí stranou**
 - Financování je obvykle založeno na financování od třetích stran, kde 85 % úspor nákladů na energii je použito na úhradu investice a 15 % zůstává u investora.
 - Úspora nákladů na energii tak musí zajistit splátku investice.
 - Energetická úspora by se měla pohybovat v rozmezí 50 % - 75 %.
 - Úrok ve výši 2,5 % p.a. lze poskytnout maximálně na dobu 25 let. Žadatel nesmí být předlužen. Pokyny a ověření žádosti o půjčku provádí tým SPEE.
 - Půjčku lze kombinovat s jinými formami podpory.

3.3. CO₂ Program renovace budov (Německo)

V rámci „CO₂ Program renovace budov“ jsou poskytovány půjčky s nízkými úroky kombinované s dotací na energetickou renovaci stávajících budov a na výstavbu nízkoenergetických a pasivních domů. Program je spravován německou státní bankou Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) a je rozdělen na dva podprogramy – i) výstavbu budov a ii) renovaci budov.

Podmínky:

- Nemovitost musí splňovat standard „Energeticky efektivní dům“.
- Úroveň dotace a půjčky je odvozena od energetického standardu budovy.
 - Čím nižší je energetická náročnost nemovitosti, tím více finančních prostředků lze obdržet. Jako referenční hodnota je brán „KfW Energeticky efektivní dům 100“, který splňuje požadavky nařízení o úspoře energie (EnEV).

	Požadavky na primární energii	Ztráty při přenosu tepla	Maximální výše půjčky nebo grantu
KfW Efficiency House 40 Plus	40%	55%	120 000 eur s 25% dotací (maximálně 30 000 eur)
KfW Efficiency House 40	40%	55%	120 000 eur s 20% dotací (maximálně 24 000 eur)
Licenční dům KfW 55	55%	70%	120 000 eur s 15% dotací (maximálně 18 000 eur)

² Z tohoto důvodu je poskytována komplexní služba SPEE - Hauts-de-France Pass Rénovation. SPEE nese odpovědnost a je partnerem banky při renovaci.



- Odbornost zajišťuje energetický poradce, zároveň je dotována (až 4 000 eur, 50 % kofinancování) činnost stavebního dozoru.
- Úroková sazba je odvozena od typu opatření a podprogramu a pohybuje se od 0,75 – 1,05 % (KFW, 2020).

3.4. Bruselský zelený úvěr

„Bruselský zelený úvěr“ (Prêt vert bruxellois) je forma úvěru s úrokovou sazbou 0 % - 2 % nabízená domácnostem s omezenými příjmy k financování investic souvisejících s úsporami energie. Půjčka je poskytována konsorciem Homegrade, Bruxelles Environnement, finančním družstvem Crédal a Fondem bydlení. Z půjčky lze primárně financovat stavebnětechnická opatření cílící na úsporu energie.

- Homegrade (<https://homegrade.brussels/>)
 - je centrem poradenství a podpory v oblasti bydlení v regionu Brusel-hlavní město. Je určen všem domácnostem, nájemcům a majitelům, kteří chtějí zlepšit kvalitu svých domovů. Nezávislý, vznikl sloučením Maison de l'Énergie a Urban Center v únoru 2017.)
- Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/>)
 - Bruxelles Environnement, která byla založena v roce 1989, je odpovědnou městskou společností za správu životního prostředí a energie v regionu hlavního města Bruselu.
- Fond bydlení (<https://www.fondsdulogement.be/fr/pret-energie>)
 - Fond bydlení v regionu hlavního města Bruselu je družstevní společnost vytvořená v roce 1989 rodinným hnutím, konkrétně Ligue des Familles a Gezinsbond, v návaznosti na regionalizaci bytové politiky.
 - S podporou Bruselu (v rámci politiky usilující o usnadnění přístupu a právu na bydlení) vykonává fond poslání veřejné služby a nabízí domácnostem klasické nebo mikro hypoteční úvěry, stavební / renovační práce, záruky a podobně.
- Crédal (<https://www.credal.be/credit/quels-sont-les-de-credal>)
 - Crédal je solidární finanční družstvo.
 - Lze u něj jak získat půjčku, tak investovat peníze.
 - Když žádáte o půjčku, jednou z podmínek je nákup partnerské akcie za 25 EUR, poté se stanete spoluvlastníkem a budete mít hlas na valné hromadě.

Cílová skupina:

- Nízkopříjmové skupiny (domácnosti s ročním příjmem do 75 000 eur (1 875 000 Kč)).

Podmínky pro příjemce:

- Půjčka v rozmezí od 5 000 – 25 000 eur.
- Doba splácení max. 10 let.
- Úrok 0 – 2 % p.a.
- Domácnosti, které se účastní programu, mohou dále využít poradenství během a po dokončení prací.
- Dvě možnosti úvěru:



- Spotřebitelský úvěr od Crédal
 - Roční procentní sazba 0 nebo 1 %;
 - Sazba 0 % se vztahuje na osoby, jejichž roční příjem nepřesahuje 30 000 EUR a 60 000 EUR pro páry.
 - Nad tento příjem se vztahuje sazba 1 %
 - Splácení po dobu maximálně 10 let (Homegrade, 2020).
- Hypotéka z Fondu bydlení
 - roční procentní sazba 0 až 2 % v závislosti na výši příjmu;
 - Sazba 0 % se vztahuje na osoby, jejichž roční příjem nepřesahuje 15 000 EUR.
 - Nad tento příjem bude použita osobní sazba vypočítaná na základě příjmu, avšak nepřesahující 2 %.
 - Splacení po dobu maximálně 30 let.

Komplexní poradenství

- Poradci společnosti Homegrade bezplatně analyzují renovační projekt (případně ho s majitelem nemovitosti vypracují) a informují jej o možnostech půjčky a jejích podmínkách a dalších finančních pobídkách v regionu (bonusy atd.). Vysvětlí postup, a jaké dokumenty jsou potřeba k podání žádosti o půjčku.
 - Zajistí, aby renovační projekt splňoval podmínky bruselské zelené půjčky.
 - Zajistí optimalizaci investice z technického, energetického a environmentálního hlediska.
- Homegrade následně odešle požadavek partnerské úvěrové organizaci.
- Úvěrová organizace kontaktuje majitele a domluví si schůzku. Analyzuje požadavek podle finančních možností majitele nemovitosti.
 - Pokud úvěrová organizace přijme žádost o půjčku, následuje podpis úvěrové smlouvy a práce na renovaci nemovitosti mohou probíhat plně dle projektu.

Co lze financovat

- Lze financovat tři kategorie práce:
 - Izolační a ventilační práce: zateplení obálky budovy, izolace podlah, okna (trojskla), řízené větrání a rekuperace.
 - Efektivní vytápění: účinný plynový kotel a komínový plášť, tepelná regulace, účinný plynový konvektor
 - Obnovitelné zdroje energie: fotovoltaický systém, tepelné čerpadlo pro vytápění a přípravu teplé vody, solární panely.

Práce musí být prováděny podnikatelem registrovaným v Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), podléhajícímu DPH a regulovanému přístupu k povolání.

Obdobnou půjčkou je v Belgii je také „Ecopack loan scheme“ ve Valonském regionu. Oproti Bruselské půjčce není okruh domácností omezen a je možné poskytnout půjčku do 30 000 eur s 0% úrokovou mírou (Credal, 2020).



3.5. Home Energy Scotland Loan (HEEPS půjčka) (Skotsko)

„Bezúročná HEEPS půjčka“ je forma půjčky nabízená domácnostem k financování investic souvisejících s úsporami energie a využitím OZE poskytovaná Home Energy Scotland (v rámci státního programu „Warmer Homes Scotland scheme“). Z půjčky lze primárně financovat stavebně-technická opatření cílící na úsporu energie.

Cílová skupina:

- Vlastníci rodinných a bytových domů.
- Ohrožené skupiny obyvatel jako jsou senioři, váleční veteráni, invalidé a podobně.

Podmínky pro příjemce:

- Žádost musí být podána osobně, přičemž je zároveň poskytnuto bezplatné poradenství. Třetí strana nesmí za vlastníka žádat/připravovat žádost ani se jinak účastnit navržení renovace nemovitosti. Renovace je tak řešena s HEEPs a jejich specialistou.
- Maximální výše půjčky je 15 000 liber s omezeními v závislosti na typu opatření (např. maximální výše půjčky zateplení obvodového pláště je 10 000 Liber a podobně). V případě instalace OZE činí limit 23 500 liber.
- V případě energeticky úsporných opatření lze žádat o prominutí až do výše 3 750 liber (25 %).
- Půjčky podléhají správnímu poplatku ve výši 1,5 % až do maximální výše 150 liber.
- Investice nesmí začít dříve, než bude poskytnuta oficiální nabídka půjčky.
- Pro daná opatření je nutné využít certifikovanou firmu/živnostníka.
- Doba splácení max. 12 let (v závislosti na výši půjčky).
- Úrok 0 % p.a. (Energysavingtrust, 2020).

3.6. Půjčky KlimaPrêt (Lucembursko)

Bezúročné půjčky nebo úvěry se sníženou úrokovou sazbou jsou určeny pro domácnosti i právnické osoby k podpoře energeticky efektivních opatření na jejich nemovitostech. Z půjčky lze proto primárně financovat stavebně-technická opatření cílící na úsporu energie.

Cílová skupina:

- Nízkopříjmové skupiny.
- Fyzické a právnické osoby.

Podmínky pro příjemce:

- Nízkopříjmové skupiny
- Půjčka do 50 000 eur; Bezúročná.
- Záruka poskytnuta státem. Součástí je i energetické poradenství hrazené státem do výše 1 500 eur.
- Lze kombinovat s 10 % dotací (maximálně 5 000 euro).
- Doba splácení max. 10 let.
- Fyzické a právnické osoby.
- Půjčka do 100 000 eur.
- Úrok 2 – 10 % p.a. (dle finančního produktu banky). Státní dotace ve výši 1,5 %.



- Doba splácení max. 10 let.

V obou případech je renovace podmíněna kontrolou certifikovaného energetického poradce, jenž kontroluje jak projekt, tak realizaci. Zároveň je energetický poradce klíčovou osobou pro podání žádosti. Žádost o zvýhodněné půjčky je řízena Ministerstvem životního prostředí Lucemburska, není tedy řešena přímo v bance.

Po dokončení stavebních prací je část úroků hrazena formou dotace (Le Gouvernement Du Grant-Duché de Luxembourg, 2020).

3.7. KredEx (Estonian Credit and Export Guarantee Fund)

Kredex slouží primárně jako finanční instituce pro estonské podniky podporující jejich rozvoj a expanzi na zahraniční trhy. Nabízí půjčky, pojištění úvěrů a státní záruky. Byla založena v roce 2001 a je v pravomoci ministerstva hospodářství (Kredex, 2020).

Jednou z dalších činností je však i podpora residenčního sektoru. V oblasti rodinných domů se podpora zaměřuje na:

- Poskytování záruk na úvěry/hypotéky na bydlení – určena je jak na nákup, výstavbu tak renovaci nemovitosti. Záruka snižuje úroveň krytí úvěru/hypotéky klientem.
- Podporu renovace rodinných domů - cílem je snížení energetické náročnosti rodinných domů a zlepšení životního prostředí.

Úvěry/hypotéky jsou poskytovány přímo komerčními bankami (Swedbank, LHV Pank, Citadele Pank, Coop Pank, Luminor, SEB Pank, Tallinna Äripank) za tržních podmínek se zvýhodněním, které poskytuje KredEx.

Cílová skupina:

- Rodiny s dětmi do 15 let.
- Zaměstnanci do 35 let se stálou prací.
- Osoby kupující energeticky úsporný dům případně renovující dům do vyššího energetického standardu.
- Členové bezpečnostních složek a váleční veteráni.
- Nájemníci bydlící v domech spadajících do restitucí.

Podmínky pro příjemce:

- Záruka KredEx umožňuje získat půjčku s 10% samofinancováním.
- Výše záruky je až 24 % z hodnoty investice, nejvýše však 50 000 eur v případě energeticky úsporného domu.
- Energetická třída budovy musí být nejméně C.
- Výše půjčky není omezena.
- Je stanoven „Záruční poplatek“ ve výši 3 % z výše částky záruky, který se hradí jednorázově po podpisu smlouvy.
- V případě narození dítěte je poskytována doba odkladu splácení, dokud dítě nedosáhne věku dvou let, nebo do narození druhého dítěte.
- Nemovitost koupená pomocí záruky KredEx, nemusí být první nemovitostí, ale současně může být použita pouze jedna záruka KredEx.
- Vypůjčitel musí být vlastníkem a uživatelem zakoupeného nebo renovovaného bydlení.



- Splatnost úvěru/hypotéky: až 30 let.
- V určitých případech není potřeba žádné zajištění úvěru klientem – tu poskytuje KredEx.

Od roku 2001 program využilo více než 103 tis. domácností (20 % domácností v Estonsku) (Kredex, 2020).

3.8. Program zelená hypotéka (Rumunsko)

Program „Zelená hypotéka“ nabízí hypotéky s nižšími náklady pro potenciální vlastníky, kteří mají zájem o koupi domu nebo bytu splňující standardy stanovené Rumunskou radou pro šetrné budovy (Energetická třída budovy A, B, „Zelený dům“ (Pasivní dům kombinující další opatření (energetický management, zelený design a podobně)).

	Energetická třída "B"	Energetická třída "B"	Zelený dům
Cena bytu (70 m ²) (euro)	79 738	81 731	85 000
Celková půjčka (euro)	67 777	69 471	72 250
Celkové měsíční platby za energie a splátky hypotéky (euro)	417	427	412

Tabulka 1 Příklad cenové nabídky, Raiffeisen bank, ROM, zdroj: <https://www.raiffeisen.ro/persoane-fizice/produsele-noastre/credite/credite-imobiliare/credit-imobiliar-casa-ta-verde/>

Podmínky pro příjemce:

- Zvýhodněný úrok 5 % (standardní cena je 6,25 %, březen 2020).
- Výše hypotéky: 5 000 až 300 000 eur.
- Vlastní zdroje: 15 % – 35 %, vlastní zdroje ve výši 15 % se použije na nákup budov v lokalitách s pozitivním indexem vývoje trhu s nemovitostmi.
- Splatnost hypotéky: až 30 let (ROGBC, 2020).

3.9. Snížení sazby DPH pro renovace budov (Francie)

Snížení daně lze uplatnit u renovací budov starších 2 let. Odpočet má formu snížené sazby DPH na nákup materiálu a stavební práce z původních 20 % na 5,5 %.

Podmínky:

- Dům je používán výhradně nebo hlavně pro bydlení.
- Provedené práce musí být fakturovány společností přímo koncovému uživateli (např. majitel, nájemce) se speciálním provedením (musí být uchováno pro kontrolu finančního úřadu 5 let).



- Nesmí se jednat o kompletní renovace, ale o částečné rekonstrukce (např. koupě velmi starého domu a realizace komplexní renovace není podporována) (French property, 2020).

3.10. Snížení sazby DPH pro renovace budov (Vlámsko, Belgie)

Snížení daně lze uplatnit u renovací budov starších více než 10 let. Odpočet má formu snížené sazby DPH na nákup materiálu a stavební práce z původních 21 % na 6 %.

Podmínky:

- Dům je používán výhradně nebo hlavně pro bydlení.
- Provedené práce (transformace, renovace, zlepšení, opravy nebo údržba, vyjma čištění) jsou fakturovány přímo koncovému uživateli (např. majitel, nájemce).
- Materiál nesmí být zakoupen přímo vlastníkem domu, musí být součástí služby (Federale Overheidstdienst Financien, 2020).

3.11. Ecobonus (Itálie)

Ecobonus má charakter odpočtu daně z příjmu fyzických i právnických osob a lze jej uplatnit u energetické renovace budov případně využití OZE. Velikost odpočtu závisí na typu opatření a dalších okolnostech, přičemž se pohybuje v rozmezí od 50 % do 90 % z ceny investice.

Podmínky:

- Výše odpočtu je v závislosti na realizovaném opatření (jak její procentuální částka, tak maximální výše odpočtu).
- Odpočty jsou uplatnitelné po realizaci investice.
- Odpočty mohou využít jak majitelé, tak nájemníci (při splnění specifických pravidel formou odprodeje/úvěru) (ENEA, 2020).
- Daňové odpočty lze sčítat za jednotlivé roky (maximálně však do přípustné výše, kterou nelze překročit).
- Mimo to lze uplatnit sníženou sazbu DPH na dodávku prací souvisejících s energetickou renovací ve výši 10 % oproti základní sazbě 22 % (ENEA, 2020).



4. LITERATURA

ADEME, 2020. ADEME v Bourgogne-Franche-Comté [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <https://bourgogne-franche-comte.ademe.fr/collectivites-et-secteur-public/integrer-lenvironnement-dans-mes-politiques-publiques/concevoir-un-territoire-durable/accompagner-la-renovation-energetique>

CATHERINE, Baumont, 2013. DU SERVICE PUBLIC DE L'ENERGIE AU SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/cr-seminaire5-approche-economique-09122013.pdf>

CityInvest: SPEE Picardie, In: cityinvest.eu [online], 2020, [cit. 3.5.2020]. Dostupné z: <http://cityinvest.eu/content/spee-picardie>

COMMUNES, lagazette, 2020. Lagazette des communes [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <https://www.lagazettedescommunes.com/493639/le-service-public-de-lefficacite-energetique-picard-booste-la-renovation-des-logements/>

COMTE, Region, 2020. Region bourgogne Franche Comte [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <https://www.bourgognefranchecomte.fr/service-public-de-lefficacite-energetique>

Credal: J'AI BESOIN D'UN PRET VERT BRUXELLOIS, In: credal.be [online], 2020, [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.credal.be/credit/prevertbruxellois>

Department of Energy: Best practice guide PACE, In: energy.gov [online], 2020, [cit. 23.4.2020]. Dostupné z: <https://www.energy.gov/sites/prod/files/2016/11/f34/best-practice-guidelines-RPACE.pdf> 2016

Economidou, M., Todeschi, V., Bertoldi, P., Accelerating energy renovation investments in buildings – Financial & fiscal instruments across the EU, EUR 29890 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2019, ISBN 978-92-76-12195-4, doi:10.2760/086805, JRC117816

ENEA: DETRAZIONI FISCALI - Ecobonus e Bonus casa, In: efficienzaenergetica.enea.it [online], 2020, [cit. 20.4.2020]. Dostupné z: <https://www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Federale Overheidstdienst Financien: Verbouwen, In: financien.belgium.be [online], 2020, [cit. 20.4.2020]. Dostupné z: <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/verbouwen>

French property: VAT Relief for Property Renovation in France, In: french-property.com [online], 2020, [cit. 20.4.2020]. Dostupné z: <https://www.french-property.com/guides/france/building/renovation/vat-relief>

GOURRU, Simon, 2018. Montataire: rezidence Hélène, první spoluvlastnictví renovované díky tomuto regionu [online]. [cit. 2020-12-08]. Dostupné z: <https://www.leparisien.fr/oise-60/montataire-la-residence-helene-premiere-copropriete-renovee-grace-a-la-region-22-01-2018-7516701.php>

Homegrade, homegrade.brussels, [online], 2020, [cit. 28.4.2020]. Dostupné z: <https://homegrade.brussels/particuliers/pre-vert-bruxellois/>



KfW: Der KfW-Effizienzhaus-Standard für einen Neubau, In: kfw.de [online], 2020, [cit. 20.4.2020]. Dostupné z: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-KfW-Effizienzhaus/>

KredEx: Housing loan guarantee, In: kredex.ee [online], 2020, [cit. 13.4.2020]. Dostupné z: <https://www.kredex.ee/en/services/housing/housing-loan-guarantee>,

Le Gouvernement Du Grand-Duché de Luxembourg: Règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques., In: legilux.public.lu [online], 2020, [cit. 20.4.2020]. Dostupné z: <http://www.legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2016/12/23/n43/jo>

MORCRETTE, Alice, 2019. Le Service public de l'efficacité énergétique des Hauts-de-France [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/dp-bilanforumspee-fev2019.pdf>

NIHOUS, Frédéric, 2020. Efficacité énergétique des logements, une priorité régionale [online]. [cit. 2020-12-07]. Dostupné z: <https://www.hautsdefrance.fr/efficacite-energetique-logements/>

Renew financial: Comparing Home Improvement Financing Options, In: renewfinancial.com [online], 2020, [cit. 28.4.2020]. Dostupné z: <https://renewfinancial.com/resources/comparing-home-improvement-financing-options>

ROGBC: Locuințe Verzi certificate de RoGBC, In: rogbc.org [online], 2020, [cit. 24.4.2020]. Dostupné z: <http://www.rogbc.org/ro/proiecte/locuinte-verzi>

Service public FR: Le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un logement en 2020, In: pap.fr [online], 2020, [cit. 22.4.2020]. Dostupné z: <https://www.pap.fr/acheteur/aides-achat/le-pret-a-taux-zero-ptz-pour-l-achat-d-un-logement/a1763>