CENTRUM PASIVNÍHO DOMU

Strategická situační analýza

Datum zpracování: prosinec 2021

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.

CENTRUM PASIVNÍHO DOMU

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE	Centrum pasivního domu, z.s.
Adresa:	Údolní 33, 602 00 Brno
IČO:	26995140
DIČ:	CZ26995140
Autoři:	Ing. Vítězslav Malý, Ing. Tomáš Vanický Ing. Jan Bárta
Datum zpracování:	prosinec 2021
Šíření a sdílení obsahu jako celku nebo jeho části je možné výhradně pro nekomerční účely, a to se souhlasem zadavatele – Centrum pasivního domu, z.s. V případě potřeby kontaktujte Centrum pasivního domu, z.s., kancelarCPD@pasivnidomy.cz	

ÚVOD

Strategická situační analýza shrnuje současnou situaci v České republice s ohledem na definované bariéry pro zavádění finančních nástrojů a stanovuje předpoklady úspěchu a jakým způsobem by měly být finanční nástroje nastaveny.

V rámci strategické analýzy jsou řešeny 2 finanční nástroje, které byly s ohledem na své možné uplatnění v budoucnu vyhodnoceny jako nejrelevantnější, a to: One Stop Shop poskytovaný veřejným sektorem, a zvýhodněný úvěr.

Strategická situační analýza každého finančního nástroje se skládá z popisu nástroje a jeho účelu/cíle, externí analýzy, interní analýzy a SWOT analýzy.

1. ONE STOP SHOP

One stop shop (OSS) je služba, jenž má za cíl podpořit majitele rodinných domů k ucelené rekonstrukci jejich nemovitostí. Z tohoto důvodu nabízí kombinaci technické podpory a financování na míru. V rámci služby je majiteli rodinného domu nabídnuta komplexní pomoc od přípravy záměru, přes financování, realizaci rekonstrukce, až po reporting a monitoring. Pokrývá tak celou "cestu zákazníka".

OSS je inkluzivní podpůrná technika založená na osvědčených postupech, která má usnadnit rekonstrukce rodinných domů s podporou místních partnerů (architektů, stavebních firem atd.). Neboť nejsou modely OSS v Evropě stále široce zavedeny, je obzvláště důležité navázat na úspěšné modely OSS, které překonávají existující překážky na trhu (např. vysoké transakční náklady spojené s rekonstrukcí domu a zajištění jednotlivých odborníků/firem).

Cíl OSS:

- Zvýšit počet kvalitních renovací v ČR.
- Zajistit komplexní službu pro domácnosti, které nechtějí řešit rekonstrukci své nemovitosti a hledají službu, která za ně vše zajistí.
- Pomoci nízko-příjmovým a zranitelným skupinám realizovat rekonstrukce svých nemovitostí a bojovat tak proti energetické chudobě.
- Podpořit osvětu majitelů RD směrem k úsporám energie a využívání OZE.
- Zvýšit využívání ICT řešení (např. inteligentních měřičů) k podpoře lepšího přizpůsobení spotřeby ke kolísavosti výroby energie z obnovitelných zdrojů, tj. ke zvýšení flexibility na straně poptávky;
- Instalace nových výrobních zařízení, např. fotovoltaických a větrných elektráren (přesah do komunitního vlastnictví obnovitelných zdrojů), a nabídka praktických informací novým možným subjektům v této oblasti.
- Urychlení energetického přechodu a snížení emisí.

OSS obecně podporuje zapojení občanů a činí téma "energetické politiky" praktickým a relevantním pro běžného občana. To následně zvyšuje šance na úspěch dalším politickým opatřením, neboť vzdělanější voliči ochotněji podpoří potřebné politické změny. Toto budování široké společenské podpory lze posílit dalšími podpůrnými a osvětovými programy pro občany a díky hmatatelnému charakteru OSS a pilotních projektů se účast na těchto programech a jejich dopad může výrazně zvýšit.

V současné době existuje v Evropě několik OSS, která se však liší nejen svým zaměřením (OSS zaměřené na průmysl, OSS pro rezidenční sektor, OSS pro veřejný sektor), ale také strukturou a objemem služeb, které zahrnují. OSS pro rezidenční sektor (POSITÍF, SPEE Picardie, Oktave, HomeGrade) a veřejný sektor jsou ve většině případů podporovány z veřejných zdrojů. Existence OSS bez dodatečné veřejné podpory předpokládá ochotu domácností platit za poskytované služby. Tím by vytvořený OSS byl službou zejména pro domácnosti s vyššími příjmy, které požadují nadstandardní služby (nechtějí rekonstrukci řešit, avšak chtějí maximální kvalitu). Naproti tomu OSS pro podnikatelský sektor jsou založeny čistě na tržním principu a veřejnou podporu nevyužívají (BetterHome, Bolig Enok) (Boza-Kiss, 2018).

OSS pro rezidenční sektor jsou obvykle zřizovány s ohledem na klimatické a energetické cíle nebo jsou spojeny se sociálními cíli (snížení energetické chudoby) (Energies POSIT'IF, SPEE Picardie). V drtivé většině jsou spojeny s vládními rozhodnutími a jsou podporovány z veřejných prostředků. OSS se také zaměřují na obytné budovy s cílem dosáhnout potenciálu úspor energie (nebo využití OZE) při propojení s různými iniciativami (např. Smart Finance for Smart Buildings).

Vhodným vzorem pro OSS v České republice je služba SPEE Picardie. 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 zaměřena na rodinné i bytové domy (Communes, 2020).

Služba se skládá z několika fází:

- Fáze 0 (základní poradenství a osvěta)
    - Prostřednictvím pořádání workshopů ve spolupráci se samosprávou.
    - Prostřednictvím ADEMu (bezplatné poradenství).

Pokud mají klienti zájem o OSS – jsou jim dány informace o službě, kterou poskytuje Hauts de France včetně kontaktů.

Majitel RD také může Hauts de France kontaktovat napřímo – telefonicky, přes stránky a objednat si schůzku. Služba je rozdělena do 3 fází:

- Fáze 1 (předprojektová fáze) zahrnuje: [1]
    - Realizaci kompletní studie domu, zajištění specialisty (poradenská síť) (příklad, příloha č. 1).
        - Návrh renovace a potřebných prací.
        - 2 – 4 schůzky s klientem (min. jedna v domě).
        - Min. úspora 40 % (jinak není podepsána smlouva).
    - Nabídnutí financování (finanční poradce – in-house konzultant). Viz kapitola financování.

[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 zaplacena 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.

        - Smlouva je podepsána po fázi 1.
    - Návrh rekonstrukce dělá specialista (v 80 % není potřeba stavební povolení). Pokud je potřeba stavební povolení pro rekonstrukci je projekt předán architektovi.
    - Specialista je klíčovou osobou celé rekonstrukce (vytváří návrh, studii, zjednodušený projekt, řeší rekonstrukci, plní roli stavebního dozoru).
- Fáze 2 (rekonstrukce) zahrnuje:
    - Přípravu zjednodušeného projektu (pokud je potřeba stavební povolení – řeší architekt).
    - Zajištění realizačních společností. Zajištění lokálních dodavatelů (ESCO společnosti) – jsou certifikované, kontraktované přímo HAUTS DE FRANCE. Služba proto odpovídá za kvalitu.
    - Dozor a poradenství před i při stavbě je součástí služby.
- Fáze 3 (monitoring po rekonstrukci) zahrnuje:
    - Monitorování spotřeby po dobu 5 let.
        - Jakmile je dům zrekonstruován, technik SPEE nadále podporuje majitele nemovitosti (min. s každoroční návštěvou).
        - Tato podpora 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 rekonstrukci a porovnat s odhadovanými hodnotami za účelem úplného posouzení rekonstrukce. (Morcrette, 2019)
- Finanční pomoc (zpoplatněna částkou 660 Eur)
    - Zhodnocení finanční situace majitele nemovitosti.
    - Zajištění předběžného financování rekonstrukce a technické pomoci.

2.1. Navržená podoba OSS

Poskytování služeb v OSS je jasně definovaná a rozdělená činnost. Jednotlivé fáze na sebe navazují a vždy končí výstupem nebo závěrem, po kterém následuje / nebo nemusí následovat další krok.

- 1. fáze – Vstupní konzultace s odborníkem
    - Zahrnuje úvodní osvětu, základní zjištění stavu nemovitosti, základní zjištění potřeb a možností klienta.
- 2. fáze – Předprojektová příprava

    - Zahrnuje návštěvu nemovitosti, návrh optimálního rozsahu rekonstrukce, základní rozpočet, možnosti dotací a energetické hodnocení.
- 3. fáze – Financování rekonstrukce z externích zdrojů (mimo možné dotace)
    - Zahrnuje posouzení klienta a nabídnutí zvýhodněného úvěru/hypotéky.
- 4. fáze – Projektová příprava
    - Zahrnuje tvorbu projektu, technické řešení a využití zdrojů energie.
- 5. fáze – Realizace rekonstrukce
    - Zahrnuje realizaci rekonstrukce, dohled stavebního dozoru, projektanta a dotační administrativu.
- 6. Fáze – Monitoring
    - Zahrnuje monitoring a reporting.

Komplexní službu, jakou je One-Stop shop, je vhodné rozdělit mezi specialisty tak, aby jednotlivé fáze byly odborně zajištěny. Zároveň musí rozdělení respektovat časovou náročnost jednotlivých kroků a administrativní/organizační náročnost. Z tohoto pohledu je zapotřebí, aby se jednotliví specialisté soustředili na úkony, ve kterých jsou specializováni, a nezajišťovali administrativní činnosti.

Specialista	Činnosti
Konzultant	Hlavní koordinátor, zajišťuje úvodní konzultaci, provádí celým procesem, hlavní kontaktní osoba pro klienta, zajišťuje žádost a administraci NZÚ
Energetický specialista	Konzultuje předprojektovou přípravu, konzultuje projekt, zajišťuje energetické hodnocení rekonstrukce
Projektant / architekt	Zajišťuje předprojektovou přípravu, tvorbu projektu, autorský dozor
Finanční poradce	Zajišťuje financování rekonstrukce
Stavební dozor	Konzultace projektu, stavební dozor
Realizační společnost	Konzultace projektu, realizace rekonstrukce

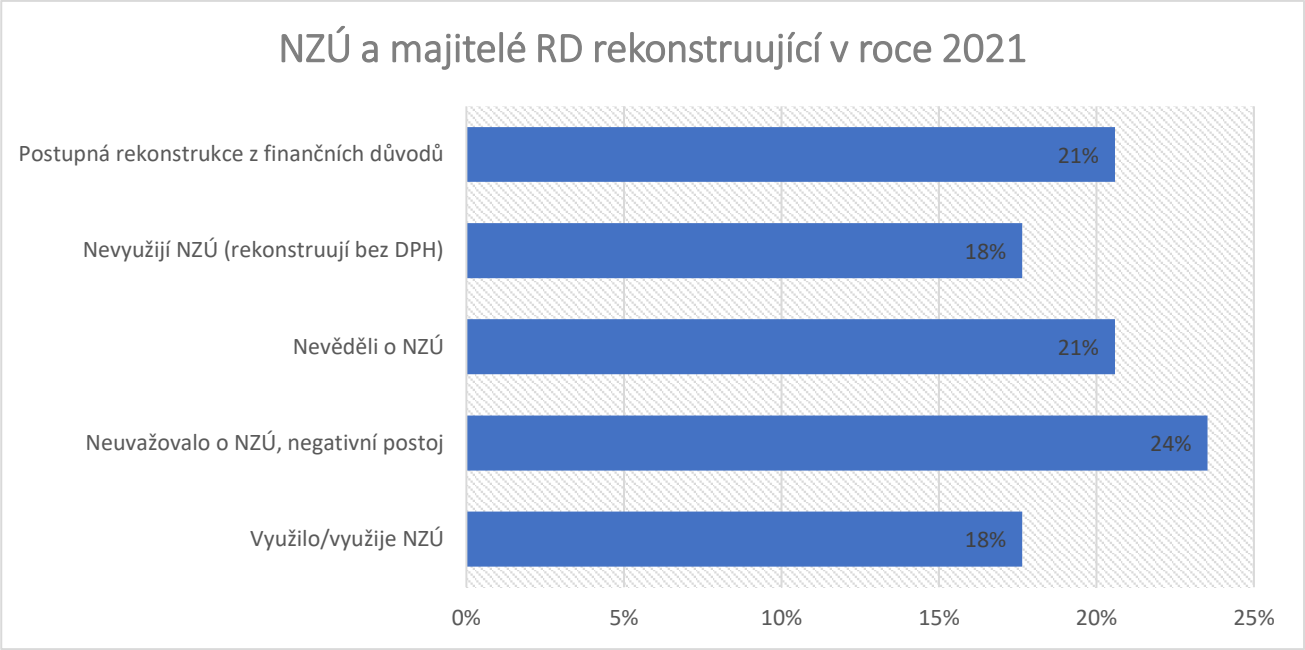
2.2. Externí analýza

Cílem externí analýzy je shrnout stávající situaci v České republice s ohledem na uplatnění a roli OSS.

- Služba typu OSS není v současné době na trhu v České republice dostupná. V letech 2010-2012 nabízelo podobnou službu jako OSS konsorcium firem vedené společností Saint-Gobain. Tato služba však byla z různých důvodů ukončena.
- Z právního hlediska je služba OSS (realizována soukromým sektorem) ve své podstatě uskutečnitelná bez významných překážek.
    - Má-li se jednat o komplexní OSS (v jehož rámci je zajišťováno i financování rekonstrukce), je nutné spojit OSS buď se stávajícími finančními poradci, kteří splňují podmínky ČNB, případně s finanční institucí, která by úvěry nabízela a sjednávala.

- Veřejná podpora OSS je však podmíněna úpravou/vytvořením adekvátního dotačního titulu (případně jako část stávající struktury EKIS pod MPO).
- V případě OSS, který by byl plně dotovaný veřejnou podporou, by byla vhodnou alternativou právní forma Státní příspěvkové organizace nebo Státního fondu.
- Projektové a architektonické kanceláře ve své podstatě nabízejí zjednodušenou formu OSS, neboť jsou klientovi schopni zajistit zpracování projektu, vyřízení dotace NZÚ (včetně optimalizace) a autorský dozor (případně dozor stavební).
    - Nenabízejí přesah do financování. Často také nezohledňují NZÚ, neoptimalizují projekt z pohledu energetické spotřeby a využití OZE.
    - Předprojektová příprava je minimalizována, projektová část taktéž.
- Poradenské společnosti, které jsou součástí EKIS, nabízejí bezplatné poradenství, avšak pouze v intencích daných pravidel. Při vhodném rozšíření a změně podpory EKIS mohou svoji činnosti rozšířit o předprojektovou a projektovou přípravu. Zároveň již dnes nabízejí administraci a zajištění NZÚ.
    - Vhodná podpora by tedy mohla poradenské společnosti motivovat ke komplexnější (technické) podpoře renovací domů.
- Omezené lidské zdroje
    - Kvalitních projektantů, architektů a energetických specialistů projektujících a optimalizující rodinné domy s ohledem na požadavky EBDP (Energy Performance of Buildings Directive) a NZÚ je nedostatek. Není výjimkou, že projektanti ani nepracují v souladu s existujícími právními předpisy.
    - Pro rozšíření služby a absorpci většího množství klientů (32 % majitelů RD by službu OSS využilo pro komplexní rekonstrukci, tedy cca 7 200 klientů ročně) není na trhu dostatek kvalitních specialistů.
    - Pro potřeby OSS, vzdělávací program pro nZEB a energetickou optimalizaci je jednou ze základních nutností.
- V ČR je ročně renovováno okolo 45 tis. rodinných domů. 63 % jsou částečné renovace (např. obálka budovy, nebo vnitřní prostory objektu). Komplexní renovace je prováděna u cca 17 tis. rodinných domů ročně.
- Z průzkumu provedeného mezi vlastníky rodinných domů zaměřeného na potřeby, postoje, motivace a bariéry rekonstrukcí rodinných domů, vyplynulo, že přibližně 3/4 rekonstrukcí rodinných domů jsou prováděny nekvalitně a neodborně. Potenciál energetických úspor na rodinných domech se pohybuje mezi 60-80 %, ale často není realizováno ani 40 %. Mezi hlavní překážky komplexních rekonstrukcí patří:
    - Financování (70 % respondentů preferuje financování z vlastních zdrojů). Vlastní zdroje představují v průměru 75 % zdrojů z investice.
    - Nedostatek času na přípravu, dohled nad průběhem rekonstrukce, omezení v chodu domácnosti a nutnost zajistit si náhradní bydlení.
    - Nízká ochota využívat profesionální firmy a poradce (34 % respondentů provádí rekonstrukci svépomocí s využitím přátel a rodiny).

    - Nízké využití programu Nová zelená úsporám z důvodu nedostatku informací a podpory ze strany architekta/projektanta rekonstrukce.
    - Nízká ochota využívat externí financování (úvěry, dotace, finanční podpora státu/obce/kraje) a neochota respondentů se zadlužovat.
- Využití státní podpory
    - Majitelé rodinných domů mají nízké povědomí o dotačních možnostech a existenci poradenské sítě EKIS. Znalost dotačního titulu NZÚ je často pouze na všeobecné úrovni.
    - Část majitelů rodinných domů má povědomí o NZÚ, avšak soudí, pro ně není vhodná.
    - Poradenská síť EKIS je málo známá a málo využívaná jak ze strany majitelů RD, tak i architektů a projektantů.
    - OSS musí předcházet kvalitní osvěta, marketing a propagace. Nízké povědomí o úsporách, kvalitních rekonstrukcích a možné podpoře od státu je jedním z limitujících faktorů uplatnění OSS.
- Klíčovým faktorem kvalitní rekonstrukce je předprojektová příprava a osvěta majitelů RD. Část z nich přitom o dotaci z NZÚ žádat nechce, případně dotaci nepotřebují, avšak pomoc s projektem a zejména pak konzultaci s nezávislým expertem by rádi využili.
    - Z hloubkového průzkumu CPD mezi 34 majiteli RD, kteří v roce 2021 rekonstruovali, případně měli v plánu rekonstrukci své nemovitost (min. zateplení, výměna oken, případně komplexní rekonstrukce), vyplynulo, že:
        - 6 majitelů využilo/využije NZÚ.
        - 8 majitelů neuvažovalo o NZÚ, neboť o ni nemají zájem (vnímají ji negativně).
        - 7 majitelů by i žádalo, ale nevěděli o NZÚ, a ani jim o to neřekl projektant.
        - 6 majitelů NZÚ nevyužije, neboť je pro ně zbytečná (rekonstrukci provádí bez dokladů, po domluvě s firmou bez odvodů DPH a po domluvě s projektantem, je pro ně žádost administrativa, která jim rekonstrukci neušetří).
        - 7 majitelů rekonstruuje postupně, neboť nemají dostatečné finanční prostředky na komplexní rekonstrukci.



Obrázek 1 NZÚ a majitelé RD rekonstruující v roce 2021 (zdroj: vlastní průzkum)

Mezi důležitá zjištění průzkumu týkající se OSS dále patří:

- Dostatečné externí financování je motivací pro 44 % domácností k provedení větší rekonstrukce.
- Nízkopříjmová skupina obyvatel nemá možnost komplexní renovace, která by přinesla zásadní snížení celkové spotřeby energie, neboť nesplní úvěrové podmínky bank a zároveň neexistuje nástroj, který by i přes rostoucí ceny energií umožňoval splátku úvěru z energetických úspor.
- Komplexní poradenství a podpora při rekonstrukci je motivací pro 44 % domácností k provedení větší rekonstrukce.
- Komplexní podporu (službu OSS) by využilo 32 % respondentů. Jako hlavní důvody byly uvedeny kvalitní dokumentace, splnění podmínek a zajištění žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám.
- OSS je vhodným nástrojem pro řešení energetické chudoby – lze jej uplatnit i pro nízkonákladová opatření u domácností, která však mohou mít okamžitý dopad na rozpočet domácností.

2.2.1. Majitelé RD - Hlavní bariéry

Tabulka níže shrnuje hlavní bariéry majitelů RD s ohledem na komplexní rekonstrukce a způsob řešení skrze OSS.

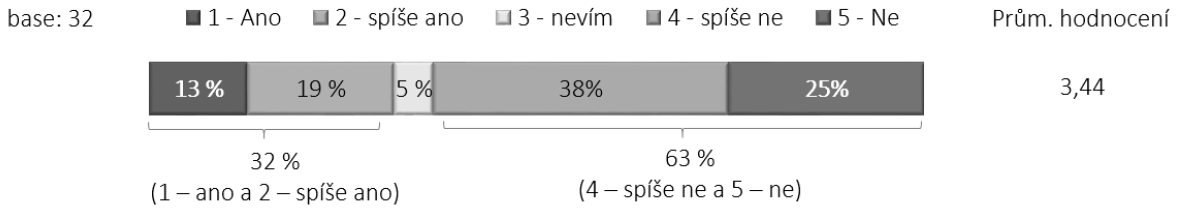
Bariéra	Řešení OSS
Nedostatečné znalosti stavebně-technických opatření a řešení souvisejících s úsporami energie. Vysoké transakční náklady vzhledem k nízké výši úvěru	OSS poskytuje majiteli RD informace o stavebně-technických opatřeních a řešeních souvisejících s úsporami energie. Současně bude majitel RD informován o optimálním řešení renovace nemovitosti.

Averze k novým technologiím a postupům	OSS osvětlí klientovi výhody komplexní renovace a optimální řešení rekonstrukce nemovitosti s ohledem na využití nových technologií a postupů.
Averze k úvěrům (neochota zadlužit se)	OSS poskytuje výhodné financování ve srovnání s běžnými úvěry. Jedním z předpokladů OSS je, že splácení úvěru začne až ve fázi rekonstrukce, aby náklady spojené s projektovou přípravou neodradily klienty hned na začátku.
Dlouhá návratnost investic	OSS předpokládá, že díky vysoké míře úspor a optimalizaci projektu bude klient schopen splácet rekonstrukci z cca 50 % z dosažených úspor.
Vysoké transakční náklady spojené s renovací a zajištěním jednotlivých odborníků/společností.	OSS pomáhá majitelům domů v průběhu celého procesu rekonstrukce a poskytuje jim jednotlivé odborníky. Tím se snižují transakční náklady spojené s renovací a zajištěním jednotlivých odborníků/firem.
Nedůvěra v nabízené služby. Převážná většina domácností renovuje své nemovitosti postupně a s vlastní pomocí.	V současné době je v ČR nedostatek kvalitních stavebních firem a řemeslníků. OSS může toto selhání trhu do značné míry napravit a nabídnout klientům kvalitní a prověřené odborníky, případně nabídnout kvalitní a zkušený stavební dozor.
Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Majitelé RD často nemají dokumentaci současného stavu, nemají finanční prostředky pro její zajištění. Neznají povinnost.	V rámci OSS je poskytována projektová dokumentace a je zajištěno splnění povinností stanovených vyhláškou. V rámci OSS lze řešit i situaci, kdy majitel RD nemá žádnou dokumentaci – „předprojektová příprava“ vytvořená ve fázi III může po dílčím doplnění sloužit jako pasport RD a splňovat minimální požadavky dle vyhlášky.

2.2.2. Shrnutí průzkumu mezi majiteli RD k OSS a financování (dodatečný průzkum v roce 2021)

Níže jsou uvedeny klíčové otázky z průzkumu mezi majiteli RD k OSS a financování.

Q6. – Nechali byste si zpracovat nezávislým odborníkem před-projektovou přípravu vaší rekonstrukce (rozsah, základní rozpočet, základní energetické hodnocení + využití technologií, možnosti dotace aj.)

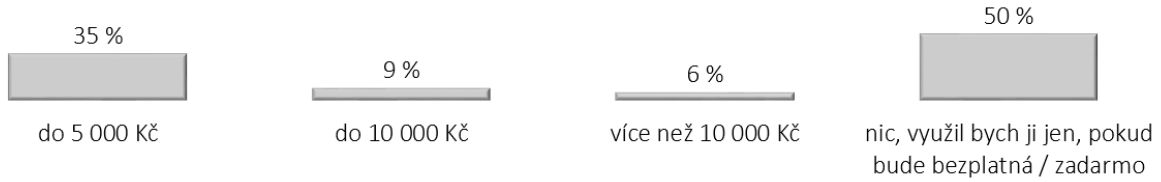


- Proč by si nechali zpracovat? – 32 %
    - „Kvůli využití dotací.“
    - „Porovnání cen.“
    - „Úspora času, možnost vidět přepokládané finance na rekonstrukci.“
    - „Pro možnou inspiraci a radu.“
    - „Může to být pro mě přínosné, mohu dostat dobré rady, inspiraci.“
    - „Sam/a bych nevymyslela pořádný projekt.“
    - „Musíme mít nějaký přehled o tom, jak stavba bude vypadat a jaký bude rozpočet za materiál.“
- Proč by si nenechali zpracovat? – 63 %

- „Cena projektu by v našem případě převýšila přínos.“
- „Zbytečné výdaje navíc (vyhozené peníze, je to drahé)“.
- „Nemám k nim důvěru.“
- „Nepotřebuji to (nevidím důvod, mám svoji hlavu).
- „Znamenalo by to další náklady a firma, která to pak bude realizovat, si stejně prosadí své.“

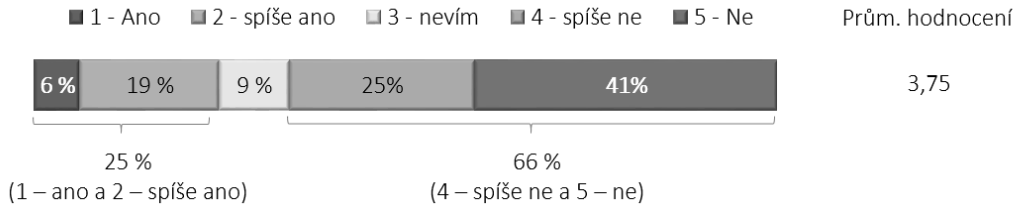
Q7. – Kolik byste za tuto službu byli ochotni zaplatit? – ZPRACOVÁNÍ PŘED-PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY NEZÁVISLÝM ODBORNÍKEM

base: 32



Q13. – Využili byste rady nezávislého odborníka při rekonstrukci Vaší nemovitosti? *(který Vás celým procesem rekonstrukce provede a doporučí ověřené projektanty, stavební dozor, stavební společností atd.)*

base: 32

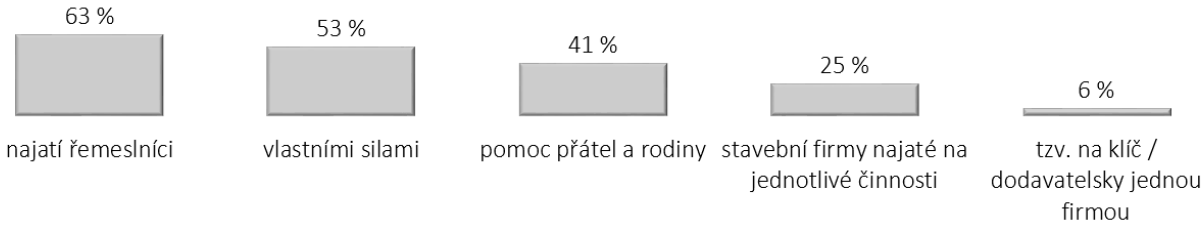


- Proč by využili rad nezávislého odborníka? – 25 %
  - „Kdybych si sama nevěděla rady.“
  - „Může mi dobře poradit.“
  - „Úspora času, zkušenosti.“
  - „Vyzná se, má své známe v této oblasti.“
  - „Pomohl by stanovit seznam potřebného materiálu a poladit postup prací.“
- Proč by nevyužili rad nezávislého odborníka? – 66 %
  - „Kvůli financím, je to dost drahé.“
  - „Rekonstrukce nebude tak složitá.“
  - „Kdybych stavěla nový barák, tak ano.“
  - „Další zbytečné náklady navíc.“
  - „Máme vybranou firmu, pracovníci provedenou.“

- „Je to drahé a zbytečné.“

Q11. – Jakou formu – způsob rekonstrukce plánujete?

base: 32



Při porovnání postupné a větší rekonstrukce byla rozšířena původní otázka v průzkumu z roku 2020 ověřující vliv dostatku financí na rozsah rekonstrukce. Otázka Q23 potvrdila stav, kdy 63 % majitelů upřednostňuje z různých důvodů postupnou rekonstrukci. Níže uvedená otázka Q24 pak v podstatě taktéž potvrdila výsledky původního průzkumu, tedy, že dostatek financí a vhodný finanční produkt změní mínění u 29 % respondentů (původní průzkum uvádí 44 %).

Q23. – Co je pro Vás lepší varianta – postupné menší rekonstrukce nebo větší rekonstrukce najednou? Proč jedna nebo druhá varianta?

Proč POSTUPNÁ? – 63 %

- Méně stresu a více času na kvalitu
- Lepší rozložení nákladů
- časově se to dá rozvrhnout
- postupná rekonstrukce se může dělat "za chodu„
- Vždycky se snažíme si maximum nákladů hradit ze svého
- Je to jednodušší
- Udělat několik menších a postupných výměn a rekonstrukcí je pro mne lepší, protože si na tyto rekonstrukce mohu postupně našetřit peníze, mohu je provádět "za chodu", nemusím si na ně vyčlenit tolik volného času.

Proč VĚTŠÍ REKONSTRUKCE NAJEDNOU? – 37 %

- Jen jeden nepořádek
- Starosti a nepořádek najednou
- Jednou, kvalitně a napořád
- D důvodu rychlejší obyvatelnosti nemovitosti
- Finančně výhodnější, méně nepořádku, rychleji ukončená rekonstrukce
- Rychleji řeším problém, méněkrát úklid po rekonstrukci
- Úspora casu, úspora následného úklidu

Q24. – Jaká by byla optimální varianta výše uvedeného, pokud byste nemuseli řešit finance?

Proč POSTUPNÁ? – 34 %

- Opět postupná rekonstrukce, nejde jen o peníze, ale i o čas, menší rekonstrukce nejsou na čas tak náročná
- Nemusím se nikam stěhovat, mohu stále bydlet v rekonstruovaném domě
- lépe zvládnutelná
- další fáze mohu dle potřeby měnit
- Menší šance že dojdou finance
- Z důvodu krátkého časového úseku, kdy se v domě provádějí nějaké práce

Proč VĚTŠÍ REKONSTRUKCE NAJEDNOU? – 66 %

- Všechno hned hotové a čisté
- starosti a nepořádek najednou
- Rekonstrukce by se mohla časově protáhnout, aby se dosáhlo vetší kvality
- Najala bych si firmu na kompletní rekonstrukci domu a mezitím odjela třeba na dovolenou. Bylo by vše jednodušší a bez práce.
- bylo by to rychleji hotové
- Co nejdříve se mohu vrátit k normálnímu životu
- Vše najednou
- Úspora všeho okolo rekonstrukce

2.3. Interní analýza

Po analýze okolního prostředí (externí analýza) jsou níže shrnuty klíčové kompetence a specifické vlastnosti OSS. Zhodnoceny jsou rovněž zdroje potřebné pro chod OSS.

2.3.1. Klíčové kompetence a specifické vlastnosti OSS

- Vysoká odbornost nabízených služeb.
- Schopnost zajistit „celou cestu“ majitele rodinného domu rekonstrukcí.
- Provázání s lokálními společnostmi/profesionály v jednotlivých fázích OSS.
- Zajištění dostatečného množství odborníků.
- Osvěta a informovanost
    - Základem úspěchu je informovanost klienta o výhodách kvalitní a komplexní rekonstrukce.
    - OSS by v prvé řadě mělo být schopno jasně promovat benefity a skrze osvětu a zvýšení informovanosti zvýšit poptávku po komplexních rekonstrukcích.
- Provázání s finančním sektorem (finanční poradce, finanční instituce).
- Nabídnutí výhodného finančního produktu (zvýhodněného úvěru oproti běžně dostupným úvěrům).
    - Dostatečně zvýhodněný úvěr (ať již jakkoli) je jedním z klíčových přidaných hodnot OSS z pohledu klienta.
    - Může se jednat o zvýhodněnou úrokovou sazbu, specifický způsob splácení, bankovní záruku a podobně.
- Flexibilita – analýza majitelů RD definovala 5 specifických skupin majitelů RD, přičemž každá skupina vyžaduje obměněnou službu (větší či menší důraz na úsporu energie, finanční náročnost investice, averze k úvěrům, nadstandartní kvalitu a podobně).
    - OSS musí být schopno nabídnout alternativu, která bude majiteli RD vyhovovat tak, aby byl schopen svoji nemovitost komplexně a kvalitně rekonstruovat.
- Maximální úspora času
    - Jednotlivé kroky OSS a jejich vstupy/výstupy musí být automatizovány a vycházet z předpřipravených výstupů a podkladů.
- Rozdělení odborných činností mezi experty
    - Služba OSS je složena z činnosti několika expertů (energetický specialista, projektant/architekt, finanční poradce, konzultant, stavební dozor), přičemž cílem je, aby konzultant (junior specialista) zajišťoval chod OSS z pohledu klienta, administroval celý proces a zajištoval komunikaci. Odborní (senior) experti pak mohou optimalizovat svůj čas na jednotlivých výstupech.
- Kvalitní CRM a automatizace procesu

- Pro potřeby OSS je nutností zajištění odpovídajícího CRM, který bude schopný podpořit automatizaci celého procesu (emailová komunikace, ukládání výstupů, evidence jednotlivých fází, vzory, podklady, metodiky a podobně). Zároveň je nutné CRM přizpůsobit velkému množství externích pracovníků (např. CRM s vazbou na Outlook je nevyhovující, neboť externisté mají často své vlastní CRM a docházelo by ke kolizím).

2.3.2. Zdroje

Z pohledu OSS jsou níže ve stručnosti zhodnoceny zdroje potřebné pro chod OSS.

- Fyzické zdroje a lokální působnost
  - OSS by mělo disponovat dostatečnou sítí poboček / organizací zajišťujících kontakt s klientem. Poradenská síť je klíčovým prvkem OSS.
- Lidské zdroje
  - Lidské zdroje (specialisté) vytváří přidanou hodnotu OSS.
  - Kvalitních projektantů, architektů a energetických specialistů projektujících a optimalizující rodinné domy s ohledem na požadavky EBDP a NZÚ je nedostatek.
  - Pro rozšíření služby a absorpci většího množství klientů (32 % majitelů RD by službu OSS využilo pro komplexní rekonstrukci, tedy cca 7 200 klientů ročně) je nedostatek lidských zdrojů limitujícím faktorem.
  - Pro potřeby OSS, vzdělávací program pro nZEB a energetickou optimalizaci je jednou ze základních nutností.
  - Způsob zapojení expertů do OSS
    - Konzultanti – interní zaměstnanci (podpůrné činnosti)
    - Energetický specialista
      - Kombinace interních zaměstnanců, externistů případně spolupracujících organizací. Interní zaměstnanci zajištují odbornost a kontrolu. Externisté slouží pro pokrytí výkyvů poptávky.
    - Projektanti / architekti
      - Kombinace interních zaměstnanců a externistů případně spolupracujících organizací. Interní zaměstnanci zajištují odbornost a kontrolu. Externisté slouží pro pokrytí výkyvů poptávky.
    - Finanční poradci
      - Externisté případně spolupracující organizace.
    - Stavební dozor
      - Externisté případně spolupracující organizace.

Níže uvedená tabulka shrnuje průměrný počet hodin, které daný expert stráví při zajištění své činnosti v rámci OSS pro jednoho klienta.

Konzultant	45 hodin
Energetický specialista	20 hodin
Projektant/architekt (+související specialisté)	100 hodin
Finanční poradce	5 hodin
Stavební dozor	35 hodin
Celkem	205 hodin

- Finanční zdroje OSS
    - Udržitelnost OSS spočívá v nezávislosti OSS na dotacích kryjících provozní náklady. OSS by měl být primárně ekonomicky soběstačný obchodní model. V soukromém sektoru postavený na příjmu od klienta (za OSS) a od partnerů (např. z provizí, z certifikací a podobně).
    - S ohledem na současný stav v České republice a zahraniční zkušenosti je však určité finanční zapojení státu pro chod OSS zásadní.
    - Doporučené formy podpory jsou:
        - Podpora tvorby výstupů jednotlivých fází OSS (předprojektové přípravy, projektu, stavebního dozoru), přičemž příjemcem/žadatelem je klient (nikoli OSS). Cílem je podpořit činnosti/výstupy, které jsou často klienty přehlížené/neřešené, mají však významný dopad na kvalitu rekonstrukce.
        - Podpora zvýhodněných bankovních produktů.
        - Informační kampaň na podporu komplexních rekonstrukcí.

Má-li být OSS úspěšný, musí být velmi jednoduché porovnání přínosů a nákladů rekonstrukce nemovitosti pro klienta s podporou OSS vyšší, nežli v momentě, kdy si rekonstrukci zajistí jiným způsobem (bez dotací, svépomocí/alternativně). Následující tabulka porovnává náklady/přínosy rekonstrukce z pohledu klienta s OSS (s NZÚ) a bez OSS (bez NZÚ) (průměrná modelová investice RD).

Náklady	S využitím OSS (Kč s DPH)	Bez využití OSS (Kč s DPH)
OSS administrace (platba klienta)	50 000 Kč	0 Kč
Předprojektová studie	20 000 Kč	0 Kč
Projekt (+optimalizace)	150 000 Kč	120 000 Kč
Stavební dozor*	25 000 Kč	0 Kč
Výše investice**	1 600 000 Kč	1 300 000 Kč
Celkové náklady	1 845 000 Kč	1 420 000 Kč
Přínosy		
Dotace (Nová zelená úsporám)***	300 000 Kč	0 Kč
Energetická úspora (15 let)****	34 200 Kč ročně (513 000 Kč)	22 800 Kč ročně (342 000 Kč)
Celkové přínosy	813 000 Kč	342 000 Kč
Bilance	1 032 000 Kč	1 078 000 Kč

*10 kontrolních návštěv v průběhu rekonstrukce

** Předpoklad, že část nákladů u varianty bez OSS je bez odvodů DPH, při splnění vyhlášky 264/2020 o energetické náročnosti budov

***Pro zjednodušení je u varianty bez OSS nepředpokládáno využití NZÚ (avšak majitelé RD samozřejmě žádají o NZÚ i bez OSS)

**** nediskontované náklady, energetická úspora s OSS 60 % (22,8 MWh), bez OSS 40 % (11,4 MWh), původní spotřeba RD 38 MWh/ročně, vytápění plynem (cena 1,5 Kč/kWh)

Výše uvedená kalkulace je zjednodušené porovnání přínosů a nákladů tak, jak jsou vnímány klienty. Jedná se o shrnutí pilotního testování OSS s majiteli RD, kde jim byla na jejich nemovitostech prováděna kalkulace a porovnání očekávaných přínosů kvalitní rekonstrukce s využitím OSS a bez využití OSS. Jednotlivé náklady a přínosy jsou proto orientační a zaokrouhlené. U renovací s/bez dotací z NZÚ hraje při porovnání důležitou roli vztah majitele RD k možnosti zajištění prací „bez odvodů DPH“ po předchozí domluvě s realizační firmou/řemeslníky. V rámci pilotního testování byla nejprve provedena kalkulace tak, jak by majitelé RD rekonstruovali nemovitost podle svého vlastního názoru a následně byla rekonstrukce a jednotlivá opatření optimalizována. Porovnávána je komplexní rekonstrukce (obálka budovy, zdroj energie). Konkrétní příklad je uveden v příloze č. 1.

Z tabulky vyplývá, že vyšší finanční náročnost spojená s OSS (předprojektová příprava, kvalitní projekt, činnosti konzultanta) výrazně sníží benefity kvalitní komplexní renovace. V tabulce nejsou zohledněny příjmy OSS od partnerů (např. z provizí, z certifikací a podobně, které by přeneseně část nákladů klientovi ponížily), neboť ty jsou uvažovány k pokrytí chodu OSS.

Zároveň není řešen finanční dopad a přesah kvalitní rekonstrukce a dozoru při provádění rekonstrukce. Ocenění jistoty a kvality je u majitelů RD subjektivní a vychází i z jejich vztahu k rekonstrukci.

2.4. SWOT

Informace k OSS uvedené v externí a interní analýze jsou ve zjednodušené a přehledné formě shrnuty ve SWOT analýze.

Interní analýza	*S (Strenghts)* - Vysoká odbornost nabízených služeb - Schopnost zajistit „celou cestu“ majitele rodinného domu rekonstrukcí - Zajištění externího financování - Vyšší úspora energie	*W (Weaknesses)* - Potřeba dotační zdrojů (projektová příprava, podpora kvalitní rekonstrukce v rámci NZÚ) - Vyšší finanční náročnost
Externí analýza	O (Opportunities) - Nedůvěra v nabízené služby (projektanty, stavební firmy obecně). Přibližně polovina domácností renovuje své nemovitosti postupně a svépomocí - Růst cen energie - Nový segment trhu – nová služba	*T (Threats)* - Disponibilní finanční prostředky majitelů RD. Potřeba zvýhodněných úvěrů pro oslovení i nízko-příjmových skupin - Rekonstrukce bez DPH - Lidské zdroje (nedostatek kvalitních expertů) - Nízké povědomí o kvalitních rekonstrukcích a nabízených dotacích - Averze k novým technologiím - Averze k externímu financování

3. Zvýhodněný úvěr

Zvýhodněný úvěr je úvěr s úrokovou sazbou nižší než tržní (např. 1 p. b.), přičemž může být doplněn o další benefity/úlevy, například delší doba splácení, bankovní záruka, započítání budoucích úspor z projektu do bonity klienta a podobně.

V rámci analýzy je uvažována varianta, kdy zvýhodněný úvěr je poskytován soukromou finanční institucí, přičemž toto zvýhodnění je státem/samosprávou podpořeno skrze dotovanou částku. Jedná se o formu partnerství veřejného a soukromého sektoru, kdy stát poskytuje finanční podporu finanční instituci, která dále klientovi poskytne preferenční úrokovou sazbu v případě energeticky úsporného projektu (např. zvýhodnění pro domy v energetické třídě A (dle vyhlášky 264/2020 Sb.).

Uvažovaná varianta předpokládá tok finančních prostředků skrze Státní fond životního prostředí (finanční prostředky mohou být poskytnuty přímo fondem, případně mohou být poskytnuty vládou a administrovány fondem) buď přímo finanční instituci případně přes třetí subjekt (např. NRB).

Mezi cíle zvýhodněných úvěrů patří:

- Zvýšit počet kvalitních renovací v ČR.
- Podpora stávající NZÚ, případně vzniknutému OSS.
- Pomoci nízkopříjmovým a zranitelným skupinám realizovat rekonstrukce svých nemovitostí a bojovat tak proti energetické chudobě.
- Instalace nových OZE, např. fotovoltaických elektráren.
- Urychlení energetického přechodu a snížení emisí.

Zvýhodněné úvěry – státem/samosprávou podpořené úvěry jsou běžným finančním produktem v evropských zemích (Francie, Benelux, Německo, Itálie, Rumunsko a další) 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.

Další možností je podpora nástroje OSS (viz kapitola 2). Jako vhodný vzorem pro OSS v České republice je služba SPEE Picardie. One Stop Shop v Pikardii (Le Service Public de l'Efficacité Energétique, SPEE), jakožto integrovaná služba zajišťující renovaci rezidenčních budov nabízí zvýhodněný úvěr, který financuje celou rekonstrukci (včetně předprojektové přípravy).

Financování renovace v rámci SPEE Picardie:

Majitel nemovitosti může pro renovaci využít několik možných finančních nástrojů a podpor, které lze i vzájemně kombinovat. Na začátku (fáze I) je zhodnocena finanční situace majitele nemovitosti. Vždy je zajištěno předběžné financování renovace a technické pomoci (tj. majitel nemovitosti získá úvěr na celou renovaci a splácí až po dokončení investice). Půjčka je splácena zejména z dosažených

úspor energie (v průměru 62 % z výše měsíční splátky). V rámci OSS může majitel nemovitosti využít následující možnosti financování:

- Půjčka s nulovou úrokovou sazbou (eco-PTZ).
    - Jedná se o státní půjčku do výše 30 000 EUR 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 zasmluvněné banky.
        - Banka přiděluje půjčku s nulovou sazbou za standardních podmínek poskytování úvěru. Jakmile je půjčka poskytnuta, má žadatel tři roky na realizaci projektu. Na konci projektu musí předložit bance standardní formulář s vyúčtováním nákladů.
        - Odpovědnost za správné provedení rekonstrukce 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 od HAUTS DE FRANCE
    - 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 (Le Service Public de l'Efficacité Energétique, SPEE).
    - Půjčku lze kombinovat s jinými formami podpory.
    - Hauts de France zajišťuje celou investici
        - V případě dotací na renovace nemovitosti podepisuje klient souhlas s převodem peněz Hauts de France a je touto částkou splacena část z půjčky.
    - Rodinné domy platí jako součást smlouvy o zajištění rekonstrukce vstupní poplatek ve výši € 1550 nad rámec půjčky.
    - Haust de France disponuje speciálním povolením poskytovat půjčky spjaté s technickou pomocí a rekonstrukcí – Haust de France není finanční instituce.

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

Za účelem zajištění půjčky od HAUTS DE FRANCE byl zřízen renovační fond HAUTS DE FRANCE. Ve fondu jsou využívány finanční prostředky z následujících zdrojů:

- Počáteční vklad regionální rady ve výši 8 mil €.
- EIB půjčky – 35,5 mil €.
- Service fee (od klientů) – 1,65 mil €.
- Dotace (ELENA, ERDF…) – 4,7 mil €.
- Certifikáty od stavebních společností – 2,3 mil €.

- Průměrná struktura zdrojů na rekonstrukci:
  - Dotace – 13 %
  - Financování klientem – 17 %
  - Financování Hauts de France – 70 %.

Renovační fond HAUTS DE FRANCE může být vhodnou inspirací pro vznik renovačního fondu v rámci SFŽP případně SFPI za účelem podpory nízkopříjmových skupin, které nemají dostatečné finanční zdroje pro zajištění komerčního úvěru. Pro tento renovační fond by mohly být využity i finanční prostředky z EIB.

3.1. Uvažovaná podoba zvýhodněného úvěru

Zvýhodněný úvěr by měl sloužit na před- a do-financování rekonstrukce podpořenou dotací z programu Nová zelená úsporám. Ze znalosti trhu se dá předpokládat, že běžná výše jistiny úvěru bude 500 tis. až 1 mil. Kč a délka splatnosti 10 až 15 let.

Vlastnosti zvýhodněného úvěru:

- Nízká úroková míra srovnatelná s nabízenou úrokovou mírou hypotečních úvěrů (které jsou v mediálním prostoru nejvíce komunikovány).
- Úvěr poskytnutý bez zajištění zástavou renovované nemovitosti.
- Úvěr poskytován stavebními spořitelnami.
- Portfoliová záruka poskytovaná NRB doplněná úrokovou dotací.
  - Garance jednotlivého úvěru do 80 % zbývající jistiny a celkově na portfoliu do výše 10 % poskytnutých úvěrů.
  - Způsobilost pro zařazení do portfolia by zajišťoval akceptační dopis Státního fondu životního prostředí (programu Nová zelená úsporám) v oblastech podpory A.2 a A.3, tedy garance toho, že projekt je navržen tak, aby splnil podmínky kvalitní a celkové renovace.
- Úroková dotace na úrovni 1 až 2 p. b.
- Možnost splácet úvěr až v průběhu rekonstrukce.

3.2. Externí analýza

Cílem externí analýzy je shrnout stávající situaci v České republice s ohledem na uplatnění zvýhodněných úvěrů:

- Zvýhodněné úvěry na bydlení jsou v ČR poskytovány SFPI, který podporuje nové bydlení mladých lidí. Více viz https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/
    - Jedná se o vhodnou alternativu pro zvýhodněné úvěry poskytované stavebními spořitelnami.
- Část bankovního sektoru nabízí zvýhodněné úvěry odrážející hodnocení budovy v PENB již nyní (např. ČSOB, viz https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka/na-usporne-bydleni).
- V ČR je ročně renovováno okolo 45 tis. rodinných domů. Z průzkumu provedeného mezi vlastníky rodinných domů zaměřeného na potřeby, postoje, motivace a bariéry rekonstrukcí rodinných domů, vyplynulo, že:
    - 70 % respondentů preferuje financování z vlastních zdrojů. Vlastní zdroje představují v průměru 75 % zdrojů z investice.
    - Majitelé RD mají nízkou ochotu využívat externí financování (úvěry, dotace, finanční podpora státu/obce/kraje). 70 % respondentů je averzní vůči zadlužení.
    - Pouze 16 % respondentů si dokáže představit, že by si rekonstrukci **nechali udělat na klíč i ve spojení s financováním.**
    - Pro 8 z 10 respondentů je nejvhodnější forma financování rekonstrukce **vlastními zdroji.**
    - 25 % respondentů by **využilo zvýhodněný úvěr/hypotéku na rekonstrukci**.
- Poskytování zvýhodněných úvěrů bankovním sektorem je s ohledem na následnou úpravu stávajících produktů jednotlivých bank a jejich IT systémů problematické. Pro bankovní sektor je to jak administrativní, tak ekonomická překážka. Poskytování zvýhodněných úvěrů se jim s ohledem na velikost trhu a očekávaných objemů úvěrů nevyplatí.
    - Vhodné jsou stavební spořitelny, neboť už nyní cílí na stejný segment klientů, poskytuje úvěry v obdobné výši a jeho produkty jsou podporovány státem a tedy vnímány jako důvěryhodnější než běžné bankovní úvěry.
- Zvýhodněné úvěry jsou vhodnou alternativou pro podporu stávajících dotačních titulů cílících na komplexní renovace rodinných domů.
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Splnění požadavků daných zákonem (zejména dokumentace aktuálního stavu) je pro majitele starších rodinných domů, kteří uvažují o rekonstrukci jedním z omezení. Zároveň platí, že jsou averzí proti nutnosti financování projektové přípravy. Zahrnutí těchto nákladů do úvěru by výrazně zvýšilo zájem o externí financování.

3.2.1. Majitelé RD - Hlavní bariéry

Tabulka níže shrnuje hlavní bariéry majitelů RD k finančním produktům.

Bariéra	Řešení skrze zvýhodněné úvěry
Primární financování z vlastních úspor	Zvýhodněný úvěr s nízkým úrokem omezí primární využívání vlastních zdrojů. „Levnější peníze“ umožní rozsáhlejší rekonstrukce.
Averze k zadlužení	Zvýhodněné úvěry sníží averzi. Splácení úvěru až ve fázi rekonstrukce umožní, aby náklady spojené s projektovou přípravou neodradily klienty hned na začátku.
Dlouhá návratnost investic	Vyšší míra úspor díky komplexní renovaci a optimalizaci projektu umožní klientovi splácet rekonstrukci z cca 50 % z dosažených úspor.
Úspora financí není hlavní motivací	Potenciální úspora finančních prostředků plynoucích z rekonstrukce nemovitosti je nízká a na straně klienta není často relevantní. Klient nevnímá úsporu energie v budoucnu jako zásadní faktor při svém rozhodování o podobě rekonstrukce. Zvyšující cena energie umožní další rozvoj finančních produktů a poptávky po úsporách energie.
Finanční omezení	Investice cílící na vyšší úsporu energie jsou zpravidla finančně náročnější, nežli běžně realizovaná postupná opatření. Pro mnoho domácností se jedná o klíčovou ekonomickou bariéru, neboť jsou při svém uvažování o investici limitováni výší úvěru, který jim může být poskytnut. Finanční instituce posuzuje klienta bez přihlédnutí ke kvalitě projektu. Tím je klient omezen a upřednostňuje levnější varianty s nižšími úsporami. Portfoliová záruka poskytovaná NRB doplněná úrokovou dotací může umožnit i nízko-příjmovým majitelům RD rekonstruovat své nemovitosti.

3.3. Interní analýza

Po analýze okolního prostředí (externí analýza) jsou níže shrnuty klíčové kompetence a specifické vlastnosti zvýhodněných úvěrů. Zhodnoceny jsou rovněž zdroje potřebné pro zajištění poskytování zvýhodněných úvěrů.

3.3.1. Klíčové kompetence a specifické vlastnosti zvýhodněných úvěrů

- Poskytování úvěru bankovním sektorem / stavebními spořitelnami.
- Pro nízkopříjmové skupiny obyvatel poskytování zvýhodněných úvěrů alternativně přes Státní fond podpory investic.
    - Nastavení hodnocení bonity klienta pro zvýhodněné úvěry vychází z příjmu domácnosti a výši dosažených úspor rekonstrukcí.
- Jednoduchý administrativní systém řešící portfoliovou záruku (např. podpora poskytována čtvrtletně na základě soupisu poskytnutých úvěrů).
    - Banky / Stavební spořitelny promítnou zvýhodněné úvěry do svých IT systémů a také nastaví reporting zaručených či dotovaných úvěrů směrem k NRB/SFŽP.
    - Zisk z nových úvěrů může být pro stavební spořitelny akceptovatelným argumentem pro uskutečnění takového zásahu.
    - Pro způsobilost jednotlivých částí garančního schématu klient doloží pouhý jeden dokument navíc (akceptační dopis pro zahrnutí do garančního schématu a rozhodnutí o dotaci pro úrokovou dotaci).

- Osvěta a informovanost
    - Základem úspěchu je informovanost klienta o výhodách kvalitní a komplexní rekonstrukce a nastaveném úvěrovém schéma.
- Flexibilita – analýza majitelů RD definovala 5 specifických skupin majitelů RD
    - Zvýhodněné úvěry by měly nabízet alternativu pro nízkopříjmovou skupinu obyvatel[3].
- Zajištění kvality rekonstrukce
    - Provázanost s NZÚ je vhodná pro komplexní rekonstrukce RD, které jsou ovšem realizovány domácnostmi s vyššími příjmy. Dotace z NZÚ je využívána zejména segmentem „technologických nadšenců“, kteří však často disponují dostatečnými příjmy.
    - Zvýhodněný úvěr podpoří skupinu se středními příjmy, která by z důvodu finančního omezení dotaci z NZÚ nevyužila a raději rekonstruovala po domluvě se stavebníky v režimu „bez odvodů DPH“. Vhodná je propojenost se službou typu OSS.
    - Pro podporu nízkopříjmových obyvatel by mělo být zajištěno, aby míra administrativy (projektová dokumentace, žádost NZÚ, PENB atd.) byla co nejmenší. Vhodná je propojenost se službou typu OSS. Stávající podoba NZÚ může být v případě zajištění zvýhodněného úvěru pro tuto skupiny překážkou rekonstrukce domu.
        - Úroveň složitosti žádosti (včetně podkladů a příloh) by měla zohledňovat očekávaná finanční omezení na straně majitelů RD.
        - Důležitým bodem bude zajištění dokumentace ze státem poskytované podpory případně přímo z poskytnutého úvěru, aby majitel RD měl minimální náklady před rekonstrukcí.
- Rozsah úvěru by měl zahrnovat nejen samotné náklady rekonstrukce, ale i související předprojektovou a projektovou přípravu, stavební dozor a reporting.
- Splácení úvěru by mělo začít nejdříve v průběhu rekonstrukce, optimální je po skončení celé rekonstrukce.

3.3.2. Zdroje

Z pohledu zvýhodněných úvěrů jsou níže ve stručnosti zhodnoceny potřebné zdroje.

- Fyzické zdroje a lokální působnost
    - Zvýhodněné úvěry musí zajišťovat dostatečná síť poboček. S ohledem na síť poboček stavebních spořitelen (eventuálně) bank, je kapacita zdrojů dostačující.
- Lidské zdroje

[3] Pro určení nízkopříjmové skupiny může být využit např. Indikátor „Reálný čistý peněžní příjem na obyvatele“, který udává index reálného čistého peněžního příjmu na obyvatele. Indikátor je vytvořen v rámci TAČR projektu TL01000303 a měří, kolik zboží a služeb si může průměrný obyvatel daného regionu koupit za svůj příjem ve srovnání s průměrným obyvatelem Česka. U průměrného obyvatele Česka by indikátor nabýval hodnoty 1,000. Limit pro zvýhodněný úvěr může být tedy například zmíněná hodnota 1,00.

- Stávající lidské zdroje stavebních spořitelen (eventuálně) bank jsou dostačující. Pro poskytování zvýhodněných úvěrů je potřebné jejich proškolení, které však není překážkou.
- Stávající lidské zdroje na straně poskytovatele a SFŽP musí být rozšířeny (očekávaný zájem okolo 32 % majitelů RD, tj. 14 400 klientů ročně).

- Finanční zdroje
  - Pro odhad možného objemu zvýhodněných renovačních úvěrů byly použity tyto předpoklady:
    - V rámci Nové zelené úsporám jsou asi 2 mld. Kč dotace ročně poskytovány na kvalitní renovace budov. To je asi 6 mld. Kč celkové investice. Pokud by se počet projektů zdvojnásobil, půjde o celkové investice asi 12 mld. Kč. Předpoklad je, že nejméně polovina žadatelů by využila také zvýhodněné před- a do-financování svého projektu.
  - Objem trhu lze tedy po plném rozjezdu nového produktu (0,5 až 2 roky) předpokládat na úrovni 10 - 12 mld. Kč. Pro stavební spořitelny by šlo o ztrojnásobení objemu jejich stávajícího trhu.
    - 14 400 klientů ročně, průměrná výše úvěru 0,75 mil. Kč, tj. 10,8 mld. Kč ročně.
  - V kalkulaci je počítáno s 1/3 úvěrů pro nízkopříjmové domácnosti, kde je výše úvěru do 0,5 mil. Kč. Nejedná se tedy o komplexní rekonstrukce.

Má-li být podpora prostřednictvím zvýhodněného úvěru úspěšná, musí být velmi jednoduché porovnání přínosů a nákladů rekonstrukce nemovitosti pro klienta s podporou zvýhodněného úvěru vyšší, nežli v momentě, kdy si rekonstrukci zajistí jiným způsobem (bez dotací, svépomocí/alternativně). Následující tabulka porovnává náklady rekonstrukce z pohledu klienta s využitím zvýhodněného úvěru + NZÚ (začátek splátky po realizaci investice, úvěr zahrnuje mimořádnou splátku z dotace, financování projektové přípravy a souvisejících nákladů) a bez (vlastní zdroje 120 000 Kč na projekt). Je uvažován spotřebitelský úvěr na rekonstrukci s úrokem 5 % (splatnost 15 let). Alternativně je hodnocena varianta s využitím hypotéky na rekonstrukci (úrok 2,5 %, splatnost 15 let, 20 % vlastní zdroje) a postupná rekonstrukce bez využití NZÚ + zvýhodněný úvěr, svépomocí, spotřebitelský úvěr (viz vysvětlivky pod tabulkou).

V případě, kdy klient financuje rekonstrukci nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru (v případě, kdy nemusí dokládat faktury a banka prověřuje stav na základě odhadu nemovitosti) a po domluvě se stavební společností je část nákladů bez odvodů DPH, je tato alternativa nejvýhodnější. Nutnou podmínkou je však zajištění vlastních zdrojů (380 000 Kč).

	S využitím NZÚ + zvýhodněný úvěr (2 p.b.)	Bez využití NZÚ + zvýhodněný úvěr	Bez využití NZÚ + zvýhodněný úvěr, s využitím hypotéky na rekonstrukci	Postupná rekonstrukce bez využití NZÚ + zvýhodněný úvěr, svépomocí, spotřebitelský úvěr
Projekt, optimalizace, administrativa NZÚ, reporting	160 000 Kč	120 000 Kč	120 000 Kč	30 000 Kč*

Výše investice**	1 600 000 Kč	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč	1 200 000 Kč***
Celkové náklady	1 760 000 Kč	1 420 000 Kč	1 420 000 Kč	1 230 000 Kč
Dotace (NZÚ)****	300 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Energetická úspora (15 let)****	34 200 Kč ročně (513 000 Kč)	22 800 Kč ročně (342 000 Kč)	22 800 Kč ročně (342 000 Kč)	17 000 Kč ročně (255 000 Kč)*****
Výše měsíční splátky	10 082 Kč	10 280 Kč	6 934 Kč	9 435 Kč
Výše měsíční platby za energie	1 900 Kč	2 850 Kč	2 850 Kč	3 333 Kč
Celkové platba	11 982 Kč	13 130 Kč	9 784 Kč	12 768 Kč

**Pro rekonstrukci není řešen projekt, pouze „dokumentace stávající stavu" na úrovni pasportu nemovitosti. Tj. minimum pro splnění legislativní povinnosti dané vyhláškou č. 499/2006 Sb.*

*** Předpoklad, že část nákladů u varianty bez NZÚ je bez odvodů DPH, při splnění vyhlášky č. 264/2020 o energetické náročnosti budov.*

**** Navýšení celkových nákladů z důvodů postupné rekonstrukce, snížení nákladů skrze svépomoc.*

***** Nediskontované náklady, energetická úspora s NZÚ 60 % (22,8 MWh), bez NZÚ 40 % (11,4 MWh), původní spotřeba RD 38 MWh/ročně, vytápění plynem (cena 1,5 Kč/kWh).*

****** postupná rekonstrukce přináší průměrnou nižší roční úsporu, neboť je rozložena do více let (uvažováno 12 let realizace investice, Postup: 1. rok výměna oken a dveří, zateplení střechy + zdroj, 5. rok - zateplení obvodových stěn, 10. rok - alternativně jiné). Je využito spotřebitelského úvěru na 5 let o částce 500 000,-Kč, přičemž zbývajících 200 000,-Kč je na investici v 10. roce.*

3.4. SWOT

Informace uvedené v externí a interní analýze jsou ve zjednodušené a přehledné formě shrnuty ve SWOT analýze.

	Kladné stránky	Záporné stránky
Interní analýza	*S (Strenghts)* - Existující síť spořitelen / bank - Oslovení širšího spektra klientů - Podpora NZÚ a vyšší úspora energie - Státní podpora	*W (Weaknesses)* - Dodatečná potřeba dotační zdrojů (projektová příprava, podpora kvalitní rekonstrukce v rámci NZÚ) v případě oslovení nízkopříjmových skupin obyvatelstva
Externí analýza	O (Opportunities) - Nedůvěra v nabízené produkty. Přibližně polovina domácností renovuje své nemovitosti postupně a svépomocí - Averze k úvěrům (neochota zadlužit se) - Růst cen energie	*T (Threats)* - Finanční prostředky majitelů RD. Zajištění schopnosti splácet - Rekonstrukce bez DPH (konkurenční nevýhoda) - Celkový růst úroků - Nízké povědomí o kvalitních rekonstrukcích a nabízených dotacích

4. Shrnutí

Zmíněné nástroje jsou vhodné a uplatnitelné v podmínkách České republiky. Oba dva nástroje mají potenciál oslovit širokou klientelu a výrazně podpořit kvalitní rekonstrukce rodinných domů.

Hlavní cíle obou nástrojů by měly být:

- Zlepšit podmínky na trhu a vytvořit nabídku nástrojů v oblasti rekonstrukcí domů, za účelem podpoření poptávky po kvalitních rekonstrukcích budov a zlepšení energetické náročnosti.
- Zjednodušit přístup ke stávajícím podpůrným programům (zejména NZÚ).
- Zlepšit povědomí a zvýšit důvěru ke stávajícím podpůrným programům.
- Vytvořit dlouhodobě funkční nástroj, který bude schopen pomoci různým skupinám majitelů RD.
- Zajistit podpůrné odborné poradenství umožňující dosahování vysoké úrovně úspor (60 - 80 % oproti původní spotřebě RD).
- Zajistit technickou a finanční pomoc nízkopříjmových domácnostem.

4.1. Postoj domácností k rekonstrukcím a finančním nástrojům

Z pohledu využívání finančních nástrojů a vztahu domácností k rekonstrukcím existují v ČR 3 základní skupiny:

- Domácnosti s vyššími příjmy (technologický nadšenec, snílek, pragmatik)
  - Rekonstruují komplexně s využitím NZÚ, případně bez NZÚ a bez/s DPH s vysokou mírou úspor (60 – 80 %).
    - Domácnosti, které mají vazby na stavební sektor, jsou často schopni dosáhnout na finančně výhodnou rekonstrukci bez odvodů DHP.
  - Využívají komplexní služby projektantů a architektonických kanceláří.
    - Projekční kanceláře již dnes zajišťují „technickou“ část OSS.
  - OSS (i nedotovaný) a zvýhodněné úvěry by byly využity čistě z pragmatického důvodu.
    - Domácnosti, které chtějí kvalitně a bezstarostně rekonstruovat by OSS využívaly i bez dodatečné dotace ze strany státu. Významným benefitem je pro ně zajištění „kompletní cesty rekonstrukcí“ a za to jsou ochotni zaplatit.
- Domácnosti se středními příjmy (snílek, pragmatik, opatrný)
  - Rekonstruují s využitím NZÚ, případně bez NZÚ a bez/s DPH s vyšší mírou úspor (40 - 80 %).
    - Domácnosti, které mají vazby na stavební sektor, jsou často schopni dosáhnout na finančně výhodnou rekonstrukci bez odvodů DHP.
    - Hlavní motor šedé ekonomiky stavebnictví u RD.
    - Již řeší finanční stránku rekonstrukce a optimalizují rozsah a hloubku rekonstrukce.

  - Využívají projektanty, ale jejich cílem je minimalizovat náklady na projekt.
    - Projekt ve své podstatě využívají, ale lze-li na něm ušetřit/vynechat ho, vždy tak učiní.
  - OSS (dotovaný) a zvýhodněné úvěry jsou pro ně nástroj, jak lépe rekonstruovat.
    - OSS podporující předprojektovou přípravu/stavební dozor by pro ně byl velkým benefitem a motor ke kvalitnější rekonstrukci.
    - Zvýhodněný úvěr by zajistil vyšší finanční prostředky pro komplexní rekonstrukci.
- Domácnosti s nižšími příjmy (šetřílek, pragmatik, opatrný)
  - Rekonstruují bez NZÚ, postupně, s nižší mírou úspor (do 40 %).
  - Nevyužívají projektanty, nemají dokumentaci stavby.
  - OSS (výrazněji dotovaný) a zvýhodněné úvěry jsou nástroj, jak lépe rekonstruovat.
    - Sociálně zaměřený OSS podpořený zvýhodněným úvěrem v úrovni nulové zelené půjčky.
    - Podpora levné projektové přípravy, dílčích rekonstrukcí s cílem pomoci rekonstruovat RD jak jen je to možné.
    - Projekt v podobě „pasportu RD definující stávající stav“ rozšířený o návrh opatření a PENB vypočítaném na základě těchto opatření.

5. Literatura

Boza-Kiss Benigna, Bertoldi Paolo, One-stop-shops for energy renovations of buildings, European Commission, Ispra, 2018, JRC113301

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

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

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

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

6. Příloha č. 1

Porovnání rekonstrukce rodinného domu (NZÚ - A.2). Kalkulace rok 2021.

Provedená opatření:

- Zateplení obvodových stěn;
- Zateplení střechy;
- Zateplení konstrukce nad nevytápěným suterénem;
- Výměna oken a dveří.

Objem budovy s upravovaným vnitřním prostředím:	605,5 m^3
Celková plocha hodnocené obálky budovy:	486,1 m^2
Objemový faktor tvaru budovy:	0,80 m^2/m^3
Celková energeticky vztažná plocha budovy:	197,6 m^2
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí:	18,6 %
Původní spotřeba na vytápění:	59,522 MWh/rok (zemní plyn), 5,4 MWh/rok (elektřina)

Obrázek 2 Rekonstruovaný RD, vizualizace (zdroj: vlastní)

CENTRUM PASIVNÍHO DOMU

Parametry rekonstrukce

	Důkladná rekonstrukce (NZÚ) v rámci OSS	Důkladná rekonstrukce (NZÚ)	Rekonstrukce (při splnění vyhlášky 264/2020)	Částečná/postupná rekonstrukce
Zateplení obvodových stěn	Styrotherm Plus 70 tl. 120 mm	Styrotherm Plus 70 tl. 120 mm	Styrotherm Plus 70 tl. 100 mm	DEK EPS 70F 70 mm
Zateplení střechy	Isover EPS 150 tl. 160 mm	Isover EPS 150 tl. 160 mm	Isover EPS 150 tl. 100 mm	DEK EPS 70F 100 mm
Zateplení konstrukce nad nevytápěným suterénem	Isover TF Profi tl. 60 mm	Isover TF Profi tl. 60 mm	Isover TF Profi tl. 60 mm	DEK EPS 70F 50 mm
Výměna oken a dveří	okna Uw = 0,79 W/(m2.K), dveře Ud = 1,10 W/(m2.K)	okna Uw = 0,79 W/(m2.K), dveře Ud = 1,10 W/(m2.K)	okna Uw = 1,00 W/(m2.K), dveře Ud = 1,10 W/(m2.K)	okna Uw = 1,00 W/(m2.K), dveře Ud = 1,10 W/(m2.K)
Výměna kotle + otopná soustava	Kondenzační kotel Vaillant sestava VUW 306/5-5 (30 kW)	Junkers Cerapur Comfort ZSBR 28-3 + elektrokotel	Junkers Cerapur Comfort ZSBR 28-3 + elektrokotel	Původní kotel + Původní elektrokotel
Průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy	0,35 W/(m2.K)*	0,37 W/(m2.K)*	0,44 W/(m2.K)	0,58 W/(m2.K)
Vytápění (zemní plyn)	18,9 MWh/rok	19,4 MWh/rok	24 MWh/rok	31 MWh/rok
Příprava teplé vody**	3,5 MWh/rok	3,5 MWh/rok	3,5 MWh/rok	3,5 MWh/rok
Ostatní elektřina	1,9 MWh/rok	1,9 MWh/rok	1,9 MWh/rok	1,9 MWh/rok
Energetická úspora***	40,6 MWh/rok	40,1 MWh/rok	35,5 MWh/rok	28,5 MWh/rok
Ekonomické hodnocení				
Celkové náklady investice (včetně projektové a předprojektové přípravy)	1 960 000,- Kč	1 630 000,- Kč	1 335 000,- Kč*****	930 000,- Kč******
Dotace	420 000,- Kč	420 000,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Náklady po odečtení dotace	1 440 000,- Kč	1 210 000,- Kč	1 335 000,- Kč	930 000,- Kč
Úspora provozních nákladů****	62 270,- Kč	52 130,- Kč	46 150,-Kč	37 050,- Kč
Prostá doba návratnosti (po odečtení dotace)	23,1 let	23,2 let	28,9 let	25,8 let

**Kvalitní projekt a provedení rekonstrukce vedoucí k vyšší úspoře, nové rozvody vytápění, kondenzační kotel, přesvědčení klienta pro komplexní rekonstrukci (nové rozvody atd.). Nejsou započítány další související náklady (např. nová koupelna atd.).*

***S OSS kondenzační kotel, ostatní elektrokotel.*

****Výpočtová spotřeba, reálná spotřeba před rekonstrukcí byla nižší (předpoklad 30 %).*

*****Cena plynu 1,3 Kč/kWh, elektřina 4,5 Kč/kWh, v případě OSS, 5,4 Kč Kč/kWh.*

******Částečná úspora DPH, levnější provedení rekonstrukce, bez projektové dokumentace. Není prováděna dokumentace současného stavu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.*

*******Částečná úspora DPH, levnější provedení rekonstrukce, bez projektové dokumentace, každý rok realizováno do 25 % rekonstrukce, 5 let investice. Není prováděna dokumentace současného stavu dle 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.*