



Frank Bold

Advokáti

A construction site with a crane and a surveyor in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter. The text is white and bold.

Spolupráce měst a investorů

Martin Fadrný, Frank Bold Advokáti

1. **Nové trendy, nová regulace, zelené finance**



Nové trendy a faktory

- Nový stavební zákon (NSZ)
- Evropský „Green Deal“ – nová regulace, zejm. v energetice, ale také „zelené finance“ a dotace
- Adaptační opatření na úrovni měst a projektů

Důsledky: složitost regulatorního prostředí, zpřísnění standardů a očekávání, nové příležitosti a zdroje financování

Přímo dopadnou na projekty na brownfieldech

Nový stavební zákon (NSZ)

- Od 1. ledna 2022: Vznik nové soustavy orgánů stavební správy v čele s NSÚ, vláda jmenuje předsedu NSÚ
- Od 1. července 2023: Účinné ostatní části zákona

Evropský Green Deal: „hard law“ s dopadem na developery

1. Nařízení o Taxonomii
2. Nařízení o zveřejňování informací v odvětví finančních služeb (SFDR)
3. Návrh standardu EU pro zelené dluhopisy (EU Green Bonds Standards)
4. Novela směrnice o nefinančním reportingu (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD)
5. Novela směrnice o energetické účinnosti (Energy Efficiency Directive, EED)
6. Novela směrnice o obnovitelných zdrojích energie (Renewable Energy Directive, RED)
7. Směrnice o společných pravidlech pro vnitřní trh s elektřinou (IEMD).

Evropský Green Deal: přístup k financím

- 1 Bilion EUR ročně – 500/500
- Nástroje veřejného sektoru: 500 miliard EUR v investicích (IROP, OP TAK, OPŽP, Národní plán obnovy, ModFond, Nová ZÚ)
- Nové finanční nástroje pro soukromý sektor: ESG/Taxonomie, NFR, Green bondy, Regulace investičních společností
- Udržitelné standardy ve veřejném zadávání

Green Deal: dotační příležitosti

Rezidenční development

- Nová zelená úsporám - výstavba, podmínky budou známy v průběhu 2021.
- Modernizační fond
 - RES+ - instalace nových nepalivových zdrojů obnovitelné elektřiny (VTE, FVE, TČ), cca 70 mld.
 - KOMUNERG – příprava energetických společností, cca 2 mld.

Office + retail + podniky

- Modernizační fond – jako předchozí
- OPTAK – snižování energetické náročnosti v podnikatelském sektoru, cca 80 mld. do roku 2027

Veřejný sektor

- OPŽP + Modernizační fond – snižování energetické náročnosti veřejných budov

Dále: Just Transition Fund (regiony postižené těžbou), Fond obnovy.....

Green Deal: Taxonomie, zelené financování

- Projektové financování zelených projektů → dokumentace souladu s Taxonomií pro půjčky / dluhopisy
- Klíčová bude schopnost prezentovat data s obsahem a ve formě odpovídající potřebám bank a investorů
- Pro naplnění některých parametrů ESG může být klíčová širší spolupráce v území (energetika, zeleň)

Projektové financování/TAXO

Požadované informace a kritéria dle Taxonomie, rezidenční dev.

| | | |
|---|--|---|
| <p>Požadované informace</p> <p>A. Klasifikace aktivit (popis a NACE kódy)</p> <ul style="list-style-type: none">- 9 oblastí- 98 aktivit | <p>1. Stavba nových budov</p> <ul style="list-style-type: none">• 10% nižší energetická náročnost než u budov s téměř nulovou spotřebou energie <p>2. Renovace</p> <ul style="list-style-type: none">• Zmenšení energetické náročnosti o 30% | <p>7. Akvizice</p> <ul style="list-style-type: none">• Energy Performance Certificate třídy A• 15% energeticky nejúspornějších na národní úrovni• Kritéria pro nové budovy |
| <p>A. Kritéria pro</p> <ul style="list-style-type: none">- mezní hodnoty významného příspěvku- absence negativních dopadů <p>A. Obrat, CAPEX, OPEX</p> <p>A. Due diligence</p> | <p>3. Úspory energie (izolace, okna, dveře, topení, atp.)</p> <ul style="list-style-type: none">• 2 nejvyšší energetické třídy <p>4. Nabíjecí stanice</p> <p>5. Řízení energetické výkonnosti</p> <p>6. OZE (na budovách)</p> | <p>Negativní dopady</p> <ul style="list-style-type: none">• Limity na spotřebu vody a emise VOC• 70% stavebního odpadu k recyklaci• Zemědělská půda, les, chráněné oblasti a ohrožené druhy |

Green Deal: Komunitní energetika

- Zavádí směrnice o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů (RED II) a o společných pravidlech pro vnitřní trh s elektřinou (IEMD).
- Virtuální energetická komunita umožňuje propojení výroben a členů z řad obcí, investorů i domácností, kteří od sebe mohou být fyzicky vzdáleni, do jedné virtuální elektrárny.
- Typy energ. společenství: bytové domy, veřejné budovy, průmyslové nebo zemědělské areály, chytré čtvrti, obecní, virtuální energ. komunita

Microgrid + FVE (zdroj) jako součást developerských projektů

- Investor připojí developovaný projekt jako jedno OM (VN nebo NN)
- Financuje výstavbu a spravuje veškeré technické zařízení sítě (trafostanice, kabely, rozvaděče, měření), administrace jednotlivých „podružných“ odběrných míst (měření, vyúčtování..)
- Obchodní model - investor a přeúčtovává náklady na dodávku elektřiny ze sítě + inkasuje za dodávku ze zdroje připojeného v OM

Adaptační opatření, podpora MZI

- Definice modrozelené infrastruktury, zahrnující všechny její prvky, v územním plánu (např. Olomouc, Brno, pražský „index“)
- Definice konkrétních „adaptačních opatření“, (energetická náročnost provozu, plochy zeleně, vodních plochy, spotřeba pitné vody) v rámci závazné metodiky pro výstavbu záměrů obce (VZ) a „stavebních manuálů“ pro developery (př. Jihlava).



Náběh legislativy v čase

1. 1. 2022

Směrnice o energetické účinnosti (EED)

- Požadavky na budovy (samoregulační a kontrolní systémy spotřeby)
- Snaha o snížení energetické účinnosti, využití OZE a snížení emisí ve stavebnictví

Taxonomie

- Zmírňování klima změn a adaptace

Nový stavební zákon

- Nová soustavy stavebních orgánů pod NSÚ

1. 1. 2024

Směrnice o obnovitelných zdrojích energie (RED)

- zjednodušení legislativy pro výrobu zelené energie

2023

Standardy

- Zelené dluhopisy (EUGBS)
- Nefinanční reporting (CSRD)

Nový stavební zákon

1. 1. 2030

Green Deal

- Podíl OZE na hrubé spotřebě energie v EU 40% do roku 2030, celkový cíl 55% redukce emisí
- Specifické cíle pro OZE v jednotlivých sektorech - stavebnictví alespoň 49 % podíl energie z OZE

Užívané právní nástroje

- Podpora MZI/ adaptačních opatření v rámci ÚP
- "Zelené" zadávání VZ ve výstavbě
- Předběžné tržní konzultace s dodavateli řešení
- Interní a externí manuály pro výstavbu
- Projekty rozvoje energetického hospodářství, virtuální elektrárny
- Tvorba konsorcií pro rozvoj území, mj. elegibilita pro granty
- Certifikace dle ESG/ taxonomie
- **Zásady/ metodiky pro spolupráci s developery, dev. smlouvy**

2. Spolupráce obcí a developerů: metodika/ zásady pro spolupráci, „developerské smlouvy“



Zásady/metodiky spolupráce měst s investory

- Dokument stanovující pravidla pro vstup investora do území konkrétního města
- Stanovují, jakým způsobem stavebník přispěje na budování veřejné infrastruktury (finanční příspěvek, nepeněžního plnění)
- Stavebníkům nabízí obec součinnost při přípravě a realizaci projektů
- Cílem Zásad je zajistit trvale udržitelný rozvoj výstavby ve spolupráci s investory
- Zásady mohou být jedním z nástrojů pro dosažení cílů v oblasti adaptace na klimatické změny a zlepšení životního prostředí ve městě

Příklady použití Zásad v praxi

Platné Zásady spolupráce s investory / pro výstavbu:

- [Zásady pro výstavbu ve městě Říčany](#)
- [Zásady pro spolupráci s investory v Jihlavě](#)
- [Zásady pro spolupráci s investory v Brně](#)
- [Zásady pro výstavbu města Břeclavi](#)
- [Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti](#)
- Zásady v MČ Prahy - [Praha 5](#), [Praha 7](#), [Praha 8](#), [Praha 10](#), [Praha 12](#), [Praha 22](#), [Dolní Chabry](#), [Nedvězí](#), [Šeberov](#).

Zásady připravujeme:

- [Metodika spolupodílu investorů do území - Praha](#)
- Karviná, Liberec, Pardubice

Základní právní rámec pro Zásady

- § 2 odst. 2 zákona o obcích: „Obec **pečuje o všestranný rozvoj svého území** a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též **veřejný zájem.**“
- Orgány obce musí podle § 5 odst. 3 stavebního zákona zajišťovat: „**ochranu a rozvoj hodnot území obce ...**“
- § 18 odst. 1 stavebního zákona , podle něhož je **cílem územního plánování** „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro **udržitelný rozvoj území**, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ...“
- *Jedinou možnou formou vydání Zásad je usnesení zastupitelstva obce – přílohou usnesení jsou samotné Zásady a přílohy Zásad (případně smluvní vzory).*
- *Potvrzeno Ministerstvem vnitra dne 23. 3. 2010 při prošetření zákonnosti postupu města Říčany při vydání „Zásad rozvoje města“.*
- *Důsledek uvedené právní formy: Zásady jsou (kvazi)dobrovolným dokumentem*

Investiční příspěvek a jeho legalita

Obec může požadovat tzv. investiční příspěvek – **potvrzeno Ministerstvem vnitra** ve věci Zásad města Říčany:

- **Investiční příspěvek není místním poplatkem** dle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,
- Investiční příspěvek není ani „místní“ daní (neexistuje zákon, který by takovouto daň upravoval);
- **Investiční příspěvek je smluvním plněním**, které obec může legitimně požadovat, za předpokladu přiměřenosti.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. 2. 2013, č.j. 33 Cdo 3225/2011 uvedl, že:

- Investiční příspěvek nelze pokládat za zpoplatnění připojení k vodovodu či kanalizaci ve smyslu § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích;

Plánovací smlouvy dle NSZ

- Plánovací smlouvy jsou veřejnoprávními smlouvami, které mohou obsahovat i soukromoprávní úpravu práv a povinností smluvních stran.
- Smluvními stranami je obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury na straně jedné a stavebník na straně druhé
- **Posílení významu plánovacích smluv - umožňují obcím a stavebníkům dohodnout se na spolupráci při povolování záměru a na jeho podobě výhodné pro obě strany, zejména k budování související infrastruktury při výstavbě**
- **Stavebník může poskytnout peněžité či věcné plnění**
- **Obec či kraj může výslovně poskytnout stavebníkovi součinnost včetně nepodávání námitek, odvolání či správních žalob.**
- **Ze strany obce či kraje možnost závazku změnit či neměnit ÚPD – působí jen vůči straně smlouvy**
- Podmiňující plánovací smlouva – ÚP či ÚR může její uzavření stanovit jako časově omezenou podmínku využití území (maximálně 4 roky)

Doporučený obsah Zásad

- **Úvod** – musí být zřejmý stav veřejné infrastruktury a budoucí vývoj
- **Vymezení pojmů použitých v zásadách**
- **Vymezení situací, na které se zásady vztahují** – v případě jakých záměrů obec vyžaduje uzavření smlouvy s investorem
- **Deklarovaný postoj obce k výstavbě a motivace investora**
- **Popis procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy s investorem**
- **Požadavky obce na plnění investora**
- **Závazky obce**
- **Způsob zajištění závazků ze smluv s investory**
- **Způsob vyhodnocování zásad a jejich změn ze strany obce**
- **Vzorové znění smlouvy (smluv) s investorem**

Win win řešení v následných smlouvách obce s investorem

- Paralelní projekty obce nebo konsorcia partnerů v území v jednom standardu
- Napojení projektu do širšího energ. celku nebo přímo virtuální elektrárny, výstavba zdrojů, služby pro přenosovou soustavu, kogenerace, teplo/ chlad, baterie, nabíjení, vodík
- Standardy pro MZI, biodiverzita, tepelné ostrovy, "přebírka", jasný standard péče
- "Stavební manuál"/ smlouva řeší složité prvky jako jsou zelené střechy nebo stěny
- Slevy a obídky ze strany obce např. na adaptační opatření
- řešení dopravy, podpora pěší a cyklistické dopravy
- Naplním parametry taxonomie (spotřeba, bilance, dopad na environment, kompenzace)
- Obec "vedle" staví ve standardu Green Public Procurement



Frank Bold Advokáti

Martin Fadrný, senior konzultant
martin.fadrny@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

