



Možnosti a meze dlouhodobé spolupráce s dodavateli u veřejných investic

Červen 2025

Jan Šnajdr, ředitel, infrastrukturní poradenství



U investičních záměrů podporujeme klienty ve všech klíčových etapách přípravy projektů

Projektový záměr

- Definice záměru a možností
- Průzkum trhu potenciálních provozovatelů
- Ověření rozsahu
- Analýza finančních předpokladů
- Očekávaný dopad do rozpočtu města

Výstup:
Strategie projektu

Projektová dokumentace

- Strukturování smluvní dokumentace
- Finanční analýza
- Finanční model a peněžní toky
- Hodnocení variantních řešení
- Analýza hlavních rizik a jejich minimalizace
- Posouzení dostupnosti a výhodnosti zdrojů financování
- Vymezení rozsahu a struktury předmětu projektu
- Nastavení kvalifikačních a hodnotících kritérií

Výstup:
Komplexní projektová dokumentace

Výběrové řízení

- Asistence při výběru dodavatele
- Posouzení výhodnosti jednotlivých nabídek
- Jednání s uchazeči
- Finalizace smluvní dokumentace

Výstup:
Podpis smlouvy

Oblastmi našeho zájmu jsou velmi pestré skupiny infrastrukturních projektů

Sociální a zdravotní služby



- Nemocnice / polikliniky
- Specializovaná zdravotnická zařízení
- Domovy pro seniory
- Terénní sociální služby

Sport a kultura



- Lyžařské areály
- Sport. a multifunkční areály
- Volnočasové rekreační areály
- Kongresová centra
- Muzea / divadla
- Historické objekty

Doprava



- Veřejná autobus. a železniční dopravní obslužnost
- Vozové parky MHD
- Regionální letiště
- Dopravní terminály
- Parkovací domy
- Technologie v dopravě

Energie a životní prostředí



- Teplárenství
- Odpadové hospodářství
- Vodohospodářství, kanalizace, ČOV
- Technické služby, veřejné osvětlení
- Alternativní zdroje

...a mnoho dalších

Průzkum trhu s potenciálními dodavateli / spolu investory musí být věcný, je nutné si stanovit realistické cíle a postupy

Z dlouhodobé praxe vycházíme vždy z nutnosti ověření zájmu trhu o realizaci daného projektu. Získaná zpětná vazba umožní lépe definovat dlouhodobě funkční a udržitelnou spolupráci. To je základní složkou úspěchu každého projektu. K účelům zorientování se klienta v jeho potřebách uvádíme základní předpoklady nutné k úspěšné realizaci projektu.

Zadání (rozsah, čas, zdroje, místo, lokalita)		Jak toho dosáhnout ? (odborný interní a externí tým zadavatele)	
Jaký je projektový záměr?	Vymezení lokality Projektu	Jaké činnosti je schopen zajistit sám zadavatel, co očekává od svých smluvních partnerů a budoucího investora / provozovatele?	Jak chce klient projekt financovat? Má sám dostatečné zdroje?
Jaký je cíl a předmět projektu?	Jaké jsou majetkoprávní vztahy?		Jaké jsou další plánované investiční akce?
Kdo je koncovým uživatelem projektu?	Jak zvýšit zájem investorů / smluvních partnerů?	Kdo je projektový manažer na straně zadavatele?	Prodej či pronájem, životnost aktiv versus délka financování ?
Existuje reálná poptávka?			

Financující banky sledují několik klíčových faktorů s cílem dlouhodobé finanční udržitelnosti záměru

FAKTORY ÚVAH FINANCUJÍCÍCH BANK

Při tvorbě strategie zadavatele pro externí financování je klíčové posoudit podmínky financování, včetně úrokových sazeb a poplatků, a možnosti přizpůsobit splátky peněžním tokům žadatele / projektu za účelem sladění příjmů a výdajů a dlouhodobost, tj. možnost rozložit splátky na delší časové období s cílem sladit příjmy a výdaje spojené s realizací dané veřejné služby. Výsledné podmínky financování budou ovlivněny následujícími faktory:

- **Plán využití úvěru:** Jasný plán využití prostředků s označením vlastnictví pozemků a dalších součástí projektu.
- **Finanční zdraví:** Analýza rozpočtu města, včetně příjmů, výdajů a zadlužení, s ohledem na maximální možnou roční splátku.
- **Kredibilita dlužníka:** Historie splácení úvěrů a celková úvěrová reputace.
- **Zajištění:** Informace o zajištění úvěru, pokud je to požadováno, například formou zástavy nemovitosti nebo jiného majetku.
- **Podmínky:** Způsob splácení a konečná splatnost zdrojů. U měst možnost úvěrů až na 40 let.
- **Životní cyklus investice:** Časová náročnost na údržbu a obnovu.
- **Riziková analýza:** Rizika projektu a jejich možný vývoj.
- **Due diligence:** Analýza technických, finančních a právních aspektů s ohledem na předložené podklady. Zajištění všech potřebných dokumentů, jako jsou pravomocné stavební povolení, smlouvy s dodavateli a další relevantní dokumenty.
- **Pojištění:** Zajištění projektu a ustanovení garancí.
- **Specifické podmínky:** Podmínky specifické pro projekt, ovlivňující jeho rizikovost a časovou náročnost přípravy financování.

Doplňující informace:

Maximální angažovanost finančních institucí se odvíjí od jejich interních pravidel a metodik, včetně odvětvových a klientských limitů, a zohledňuje aktuální zadluženost subjektu. Kromě toho je třeba vzít v úvahu stávající nefinanční závazky, které mohou ovlivnit podmínky přijetí dalšího financování. Externí financování je limitováno volnými peněžními toky žadatele a ochotou finančních institucí poskytnout dodatečné zdroje. Cena financování závisí na rizikovosti projektu a kredibilitě dlužníka, což se promítá do úrokové sazby.

Projekty s různou mírou koncesních spoluprací na úrovni obcí a měst v České republice se rozvíjejí již řadu let



DZR Roudnice nad Labem



DPS Litomyšl



Revitalizace areálu HnM



Bazén Poděbrady



TVC Holešov



Multifunkční čtvrť Tábor

Využití modelu PPP je již dnes agendou klíčových veřejných zakázek v oblasti dopravní infrastruktury (D4, D35, PRAK, atd.)



D4



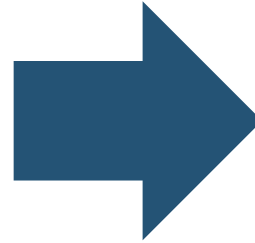
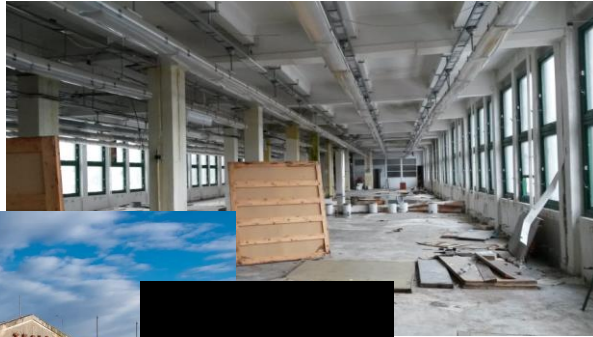
PRAK



D35

V mnoha případech je to právě soukromý kapitál, který pomáhá vrátit do municipalit život prostřednictvím nové zástavby a revitalizací

Město Pardubice



Nadzemní parkovací domy jako efektivní řešení pro zklidnění dopravy v okolí FN Bulovka



FN Bulovka se dlouhodobě potýká s problematickým a nemocnici značně zatěžujícím nedostatkem parkovacích míst jak pro své zaměstnance (doktory, sestry a zbylý zdravotnický personál), ale taktéž i pro samotné pacienty a návštěvy. Obtížnou situaci, která komplikuje denní provoz v areálu má za cíl vyřešit parkovací dům.



Studie proveditelnosti se komplexně zabývala realizací nadzemního parkovacího domu. Zahrnovala analýzu stávající situace a srovnání s obdobnými objekty v ČR, posouzení ekonomiky provozu parkovacích domů, technický návrh konstrukce včetně dopravního napojení, a predikci poptávky na základě aktuální vytiženosti. Součástí byl rovněž návrh optimalizace výnosů, přehled možných realizačních scénářů a detailní finanční model pokrývající horizont 20 let stavební a provozní fáze.

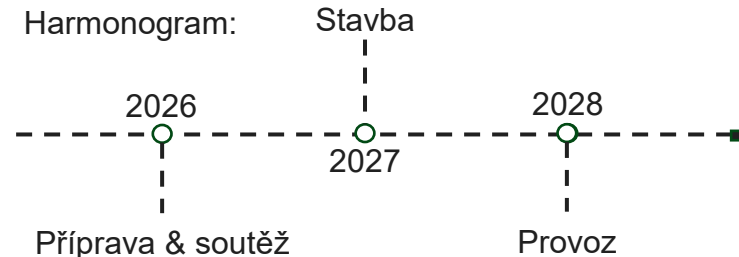


Doporučením bylo realizovat objekt formou PPP DBFM. Nemocnice by zůstala vlastníkem, ale koncesní partner projekt navrhne, postaví, z většiny zafinancuje a 17 let udržuje; FN Bulovka mu za to bude hradit poplatek za dostupnost kolem 40 mil. Kč ročně, který by se měl z velké části pokrýt z výnosů parkovného. V současné době FN soutěží architektonicko-dispoziční studii.



- 530 parkovacích míst
- Cenová politika dle FN

	D	B	F	O	M
Dodavatel:	✓	✓	✓	✗	✓



I velké projekty mohou najít nové investory – klíčové je „levné“ financování a jasné projektové řízení ze strany Zadavatele ve směru k investorovi



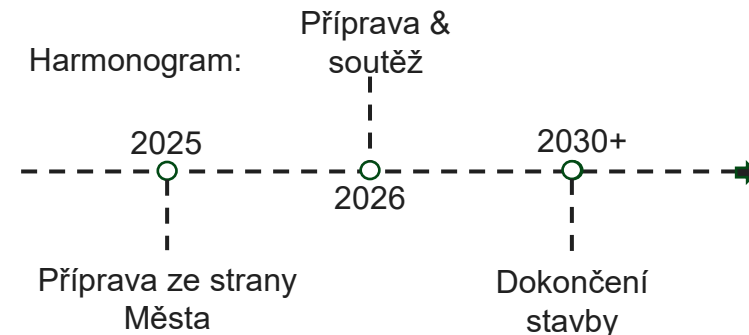
Město Žatec čelí zásadní otázce: zda a jak revitalizovat areál bývalého Dreherova pivovaru. Všechny objekty v areálu jsou v současnosti ve velmi špatném technickém stavu, který znemožňuje jejich plné veřejné či soukromé využití. Havarijní stav, způsobený především poškozením střech, ohrožuje statiku budov i jejich okolí. Z aktualizovaného stavebně-technického průzkumu již vyplývá nutnost provést alespoň minimální konzervační zásahy.



Studie proveditelnosti se komplexně zabývala návrhem urbanistického využití pozemku o rozloze 9,1 ha. Součástí byla finanční analýza finančního zdraví města a možnosti financování investice z městských zdrojů. Analytickou částí zabývající se možnými funkčními prvky revitalizovaných objektů s ohledem na místní konkurenci v dojezdové vzdálenosti. Studie dále obsahovala návrh harmonogramu, identifikaci nezbytných změn a doporučení.



Studie doporučila zajistit všechny klíčové pozemky a stanovit odpovědnou osobu za koordinaci projektu. Dále navrhla aktivní vyhledávání investorů ze stavebních firem, podnikatelů a hotelových provozovatelů. Město v současnosti činí kroky k přípravě území pro budoucí revitalizaci a výstavbu. Celkem je nutné vykoupit až 7 hektarů pozemků, aby bylo možné celé okolí sjednotit a mít jej plně pod kontrolou města.



Kontaktní osoba

Ing. Jan Šnajdr

ředitel infrastrukturního poradenství

Česká spořitelna, a.s., útvar Corporate Finance

Budějovická 1518/13a, Praha 4, 140 00

Tel.: +420 607 681 180

E-mail: jan.snajdr@csas.cz

Murphyho zákon:

„Jestliže jde vše podle plánu, stala se někde chyba.“

