



**Frank Bold**  
Advokáti



Zdravá města, obce, regiony  
České republiky

A construction worker wearing a white hard hat and a high-visibility yellow safety vest over a blue and white striped shirt. The worker is holding a surveying instrument, possibly a total station, and looking towards the right. The background is a blurred construction site with scaffolding and other workers.

# Zásady pro spolupráci obcí s developery a investory, „developerské smlouvy“

Martin Fadrný, Frank Bold Advokáti

**Ve Frank Bold** jsme Zásady připravili pro

- **Jihlavu, Brno, Liberec**
- Do konce ledna o přijetí Zásad hlasují v **Praze** a **Pardubicích**
- **Mnichovo Hradiště, Břeclav, Čeladnou...**

Zásady mají např. Říčany, Tábor, Praha 5, Praha 7 a další MČ Prahy, i menší obce např. Dolní Chabry, Nedvězí, Šeberov.



# Přínos: opora v turbulentním prostředí

Přínosy dohody pro developera i pro obec:

- Stabilita, efektivita, lze počítat a plánovat
- Využití příležitostí
- Vyšší kvalita řešení v území

Faktory prostředí: nový stavební zákon (???), evropský „Green Deal“ přináší novou regulaci, zejm. v energetice i „zelené finance“ a dotace, potřeba adaptačních opatření na úrovni měst a projektů.

# Dobrá praxe: ekonomická analýza projektu jako podklad pro realistickou investorskou smlouvu

Zjištění **očekávaných provozních nákladů potřebné nové infrastruktury pro město**, porovnání s realistickým odhadem **příjmu z RUD**, zjištění synergií a příležitostí.

Může sloužit jako podklad pro investorskou smlouvu nebo pro jednání s investorem.

# Evropský Green Deal jako příležitost

1 Bilion EUR ročně – 500/500. **Nové finanční nástroje pro soukromý sektor: ESG/Taxonomie**, nefinanční reporting, Green bondy, regulace investičních společností.

**Dotace pro veřejný i soukromý sektor:** 500 miliard EUR v investicích (IROP, OP TAK, OPŽP, Národní plán obnovy, Modernizační Fond, Nová ZÚ).

**Pro naplnění některých parametrů ESG/Taxonomie může být klíčová dohoda o širší spolupráci v území: energetika, adaptační opatření.**

## Příklad: projektové financování/TAXO/rezidenční development

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

# Příklad: 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



# Příklad: Adaptační opatření, podpora MZI

Definice konkrétních „adaptačních opatření“ v rámci „stavebních manuálů“ pro developery (př. Jihlava) nebo v jednotlivých developerských smlouvách.

Příklady opatření: energetická náročnost provozu, plochy zeleně, vodních plochy, spotřeba pitné vody.

# Příklady řešení do smluv obce s investorem

- Projekty obce n. konsorcia partnerů v území v jednom „ESG“ standardu který naplní parametry taxonomie (spotřeba, bilance, dopad na environment, kompenzace)
- Napojení projektu do širšího energ. celku / virtuální elektrárny, výstavba zdrojů, služby pro přenosovou soustavu, kogenerace, teplo/ chlad, baterie, nabíjení, vodík
- Standardy pro MZI, biodiverzita, tepelné ostrovy, "přebírka", jasný standard péče
- Slevy a pobídky ze strany obce na adaptační opatření

# Zveme na workshop 25. ledna 2022

  
**Frank Bold**  
Advokáti

## Zásady spolupráce s investory

jako nástroj pro povzbuzení  
udržitelných řešení v obcích  
a městech



25. ledna 2022  
15.00–16.30



Platforma  
ZOOM



Registrace:  
[bit.ly/workshopleden](https://bit.ly/workshopleden)

Registrujte se na [bit.ly/workshopleden](https://bit.ly/workshopleden)

# E-book: Komunitní energetika a samosprávy

- Čeká nás obrovský boom komunitní energetiky
- Připravovaný nový energetický zákon, který poprvé upraví komunitní energetiku (od 1. 1. 2024)
- Připravovaná vyhláška ERÚ pro bytové domy (od 1. 1. 2023)
- Dotační programy
- Pilotní projekty
- Sdílení know-how a multiplikace projektů
- E-book ke stažení na [bit.ly/boldOZE](https://bit.ly/boldOZE)



# E-book: Bold Future. Udržitelné stavitelství



- Ve spolupráci s experty z oblasti architektury, developmentu a samospráv jsme v roce 2021 vydali volně dostupnou elektronickou publikaci o trendech v udržitelném stavitelství
- Vedle aktuálních trendů z oblasti **zelených financí, obnovitelné energetiky a modrozelené infrastruktury** obsahuje také **katalog 20 konkrétních opatření**, jež mohou využít při plánování stavebních projektů a rozvoje měst
- Stahujte na [boldfuture.cz/ebook](https://boldfuture.cz/ebook)



# Frank Bold

## Advokáti

Martin Fadrný  
Senior konzultant  
[martin.fadrny@fbadvokati.cz](mailto:martin.fadrny@fbadvokati.cz)  
+420 775 154 079

[www.fbadvokati.cz](http://www.fbadvokati.cz)

