

Aktualizace Předběžného posouzení využití finančních nástrojů v Operačním programu Praha – pól růstu ČR v rámci politiky soudržnosti pro období 2014–2020

Zpracoval: odbor evropských
fondů MHMP

Praha, červen 2026

Obsah

Úvod.....	1
Aktuální stav a výchozí situace	1
Metodický přístup	2
1. Návrh oblastí pro znovuvyužití prostředků	2
1.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení	2
1.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov	3
2. Posouzení přidané hodnoty finančních nástrojů	5
2.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení.....	5
2.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov.....	7
3. Tržní analýza a vymezení tržní mezery	10
3.1 Financování soukromých školských zařízení.....	10
3.2 Financování rekonstrukcí památkově chráněných budov	13
4. Posouzení absorpční kapacity	16
4.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení.....	16
4.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov.....	18
5. Veřejná podpora	19
6. Návrh řešení a investiční strategie	20
6.1 Doporučený implementační model	20
6.2 Outsourcing skóringové kapacity.....	21
6.3 Forma finančních nástrojů.....	21
6.4 Distribuce finančních prostředků	21
6.5 Parametry finančních nástrojů.....	22
6.6 Alternativní implementační modely	23
7. Exit strategie	24
8. Harmonogram implementace	24
9. Principy řízení, kontroly a transparentnosti	25
9.1 Právní rámec	25
9.2 Řídicí a kontrolní mechanismy	26
9.3 Monitoring a evaluace.....	26
9.4 Transparentnost finančních toků	26
10. Rizika	26
11. Závěr	28

Úvod

Aktualizace Předběžného posouzení využití finančních nástrojů v Operačním programu Praha – pól růstu ČR v rámci politiky soudržnosti pro období 2014–2020 je zpracována v návaznosti na povinnost dalšího využití navracených finančních prostředků po skončení období způsobilosti výdajů finančních nástrojů (dále jen FN) INFIN 2018 a COVID Praha 2020.

Klíčové faktory aktualizace

Aktualizace je navázána na povinnosti stanovené v čl. 45 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 (dále jen obecné nařízení) které stanoví, že prostředky vrácené do finančních nástrojů musí být dále využívány v souladu s cíli příslušného programového období. Dokument „Aktualizace Předběžného posouzení využití finančních nástrojů v Operačním programu Praha – pól růstu ČR v rámci politiky soudržnosti pro období 2014–2020“ (dále jen Aktualizace Předběžného posouzení) navazuje na původní dokument „Předběžné posouzení využití finančních nástrojů zpracované pro Operační program Praha – pól růstu ČR 2014–2020“ (dále jen Předběžné posouzení) zpracovaného dle čl. 37 uvedeného nařízení a reflektuje změny relevantních podmínek od jeho zpracování.

Dokument vychází ze schválené Strategie znovuvyužití finančních prostředků z finančních nástrojů INFIN 2018 a COVID Praha 2020 z programového období 2014–2020 (usnesení Rady HMP č. 1135 ze dne 8. 6. 2026), která určila hlavní směr dalšího postupu. Podkladem pro tuto strategii jsou dva analytické dokumenty: *Analýza možností využití finančních nástrojů v prostředí MHMP* a *Analýza možností využití finančních nástrojů v prostředí MHMP II: implementační modely*, které identifikují potenciální oblasti využití finančních nástrojů a posuzují jejich možnosti implementace. Strategie je také konstruována v návaznosti na cíle Operačního programu Praha – pól růstu ČR pro období 2014 - 2020 (v oblasti vzdělávání).

Celkový objem dostupných finančních prostředků ke dni zpracování analýzy: 451 992 777,4 Kč (částka bude dále navýšena o úroky do doby znovuvyužití)

Od začátku roku 2025 jsou finanční prostředky zhodnocovány na spořicímu účtu HMP vedeném u České spořitelny, a.s. do doby, než dojde k jejich opětovnému využití (v roce 2024 byly prostředky zhodnocovány na termínovaném vkladu u téže instituce).

Aktuální stav a výchozí situace

V roce 2024 došlo k vracení většiny finančních prostředků z ukončených FN INFIN 2018 a COVID Praha 2020. Současně odbor evropských fondů MHMP ve spolupráci s dalšími odbory MHMP zahájil analytické práce na identifikaci oblastí s potenciálem pro opětovné využití těchto prostředků prostřednictvím finančních nástrojů v souladu s čl. 45 obecného nařízení.

V dokumentu *Analýza možností využití finančních nástrojů v prostředí MHMP* byl identifikován potenciál realizace FN v celkem 19 projektových vizích (oblastech).

V navazující Analýze možností využití finančních nástrojů v prostředí MHMP II: implementační modely byly následně podrobně rozpracovány tyto tři vize FN:

- 1) Zkapacitnění soukromých školských zařízení**
- 2) Rekonstrukce památkově chráněných budov**
- 3) Výměna zdrojů tepla ve veřejných budovách**

Rada HMP rozhodla o realizaci prvních dvou vizí FN, které budou předmětem této aktualizace Předběžného posouzení.

Metodický přístup

Aktualizace Předběžného posouzení finančních nástrojů je založena na kombinovaném metodickém přístupu, který zahrnuje sběr a vyhodnocení kvantitativních i kvalitativních dat s cílem objektivně identifikovat tržní mezery, ověřit absorpční kapacitu cílových skupin a posoudit možné implementační modely.

Hlavní kroky zahrnují:

- Sběr dat o absorpční kapacitě a potřebách cílových skupin – prostřednictvím strukturovaného dotazníku byly získány informace od cílových skupin o investičních záměrech, preferencích a očekávaných potenciálních příjemců podpory.
- Hloubkové rozhovory s vybranými respondenty – cílem bylo doplnit a upřesnit informace z dotazníků a získat podrobnější pohled na konkrétní bariéry, očekávání a rizika spojená s využitím finančních nástrojů.
- Konzultace s relevantními institucemi – jednání s MMR, NRB a SFPI poskytla informace o možnostech externí správy FN a o legislativních či procesních omezeních jednotlivých modelů implementace.
- Průzkum trhu – zahrnoval analýzu dostupných dat, studií a informací z komerčního a veřejného sektoru, za účelem identifikace tržních mezer a neoptimálních investičních situací.

Kombinace těchto postupů umožnila nejen posoudit reálnou absorpční kapacitu, investiční potřeby a připravenost cílových skupin, ale také ověřit proveditelnost jednotlivých implementačních modelů a podpořit výběr prioritních vizí FN pro jejich následnou realizaci.

1. Návrh oblastí pro znovuvyužití prostředků

1.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení

Cílem tohoto FN je podpora navyšování kapacity školské infrastruktury a tím i zvýšení dostupnosti vzdělávání na území hlavního města Prahy. FN bude určen pro neveřejné zřizovatele školských zařízení, kteří jsou schopni generovat zisk a tím zajistit návratnost finančních prostředků z FN.

Současný stav všech stupňů školství v Praze se vyznačuje postupně zvyšujícími se problémy s kapacitou škol. Podle dokumentu "[Prognóza obyvatel a veřejné](#)

[vybavenosti v Praze 2024–2050](#)" zpracovaného Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy nepokrývá kapacita škol v dostatečné míře potřeby rostoucího počtu obyvatel. Tento trend je zejména patrný v některých městských částech, kde dochází k vysokému populačnímu nárůstu, a to především v oblastech s novou bytovou výstavbou. U středních škol je dále třeba zohlednit, že jejich vytíženost zvyšují i studenti z obcí metropolitního regionu, pro které jsou pražské střední školy atraktivní svou širokou oborovou nabídkou a zároveň jsou i dobře dopravně dostupné.

Soulad s operačními programy

V kontextu naplnění podmínky stanovené v článku 45 obecného nařízení lze uvést, že realizace FN v oblasti zkapacitnění středních škol je v souladu s OP PPR, Specifickým cílem 4.1 Navýšení kapacity a zkvalitnění předškolního, základního a středního vzdělávání a zařízení pro poskytování péče o děti do 3 let a Integrovaným regionálním operačním programem (dále jen IROP), konkrétně se Specifickým cílem 3.1 Zvýšení kvality a dostupnosti infrastruktury pro vzdělávání a celoživotní učení, v jehož rámci probíhala podpora investic do výstavby, stavebních úprav a pořízení vybavení za účelem zajištění rovného přístupu ke kvalitnímu vzdělávání v programovém období 2014-2020.

1.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov

Na území hlavního města Prahy se nachází značné množství památkově významných objektů, movitých i nemovitých kulturních památek, které reprezentují různé architektonické styly a řadí metropoli mezi významná historická centra Evropy. Tyto objekty podléhají ochraně podle právních předpisů upravujících státní památkovou péči.

Ta je stanovena platnou legislativou, zejména zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Tento právní předpis stanovuje, že vlastník kulturní památky „je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Dále ukládá povinnost součinnosti s orgány památkové péče a vyžádání si závazného stanoviska, pokud provádí údržbu, opravu či rekonstrukci.“ Tato pravidla se uplatňují i na objekty, které samy nejsou kulturními památkami, ale nacházejí se v památkové rezervaci či památkových zónách.

Požadavky vyplývající z památkové ochrany významně zvyšují náklady na opravy a rekonstrukce oproti běžným stavebním projektům, zejména z důvodu použití specifických materiálů, technologií a restaurátorských postupů. Vlastníci v mnoha případech z důvodu finanční náročnosti opravy nerealizují, odkládají je či v případě rozsáhlejších rekonstrukcí etapizují práce do několika let.

V současnosti přitom neexistuje dostatečně rozvinutý systém cílené podpory, který by reflektoval zvýšené náklady spojené s plněním povinností vlastníků vyplývajících z památkové ochrany. Zvýhodněné návratné financování může vlastníkům usnadnit plnění zákonných povinností v oblasti památkové péče,

současně přispět ke zrychlení realizace rekonstrukcí a umožnit opakované využití navracených prostředků na podporu dalších projektů.

Památkově chráněné objekty vytvářejí významné pozitivní externality. Zachovalý stavební fond přispívá ke kvalitě veřejného prostoru, zvyšuje atraktivitu města pro obyvatele i návštěvníky, podporuje cestovní ruch a pozitivně ovlivňuje ekonomickou aktivitu v okolí. Přínosy rekonstrukcí se proto neomezují pouze na konkrétní nemovitost, ale mají širší společenský a hospodářský dopad. Kulturní památky a objekty nacházející se v památkových rezervacích a zónách nepředstavují pouze soukromý majetek jejich vlastníků, ale současně významnou součást historického, kulturního a urbanistického dědictví hlavního města Prahy. Jejich zachování přispívá ke kvalitě veřejného prostoru, identitě města i jeho mezinárodní atraktivitě.

Hlavním cílem, který by finanční nástroj podpořil, je zvýšení počtu oprav památkově chráněných objektů na území hl. m. Prahy ve vlastnictví fyzických i právnických osob, a to včetně církevních organizací. Podporované aktivity zahrnují stavební a restaurátorské práce, které povedou k zachování kulturního dědictví, zlepšení stavu budov a zvýšení atraktivity městského prostředí. Cílovou skupinou, která bude profitovat z výsledků (rekonstrukcí či oprav), budou především vlastníci budov, jejich obyvatelé, nájemci a návštěvníci kulturních památkově chráněných budov. Nepřímý pozitivní dopad se očekává také na místní i zahraniční turisty. Rekonstrukce a zlepšená udržitelnost zároveň nepřímo podpoří i lokální podnikatele (zejména v oblasti gastronomie a služeb).

Soulad s operačními programy

V kontextu naplnění podmínky stanovené v článku 45 obecného nařízení lze uvést, že realizace FN v oblasti oprav a rekonstrukcí památkově chráněných objektů je v souladu s IROP, konkrétně se Specifickým cílem 3.1 Zefektivnění prezentace, posílení ochrany a rozvoje kulturního dědictví, v jehož rámci probíhala podpora revitalizací a modernizací památkově chráněných budov, muzeí a knihoven v programovém období 2014–2020.

2. Posouzení přidané hodnoty finančních nástrojů

Přidaná hodnota finančních nástrojů spočívá v jejich schopnosti řešit identifikovanou tržní mezeru, tedy omezenou dostupnost a nevhodnost komerčního financování pro daný typ projektů, a to efektivnějším způsobem než alternativní formy podpory.

Ve srovnání s dotační podporou představují FN efektivnější způsob využití veřejných prostředků, zejména díky jejich návratnému charakteru. Zatímco dotační podpora umožňuje jednorázové financování investic, navrhované FN umožňují opětovné využití prostředků (revolving), čímž dochází k zvyšování objemu podpořených projektů a efektivity veřejných zdrojů.

FN ve formě návratné finanční výpomoci dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NFV) s dlouhodobou splatností zlepšují dostupnost financování a snižují jeho nákladovost pro konečné příjemce, čímž přispívají ke zvýšení ekonomické proveditelnosti projektů. Lze očekávat, že tato skutečnost se projeví ve vyšším objemu realizovaných investic, jejich rychlejší realizaci a zapojení širšího okruhu příjemců, než by bylo možné za čistě tržních podmínek.

2.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení

Identifikovaný problém

Kapacity školských zařízení v Praze jsou nedostatečné vzhledem k dlouhodobému populačnímu vývoji města. Podle dokumentu "[Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024-2050](#)" zpracovaného Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy nepokrývá kapacita škol potřeby rostoucího počtu obyvatel.

Podle výsledků prognózy by na středních školách HMP a MČ mohlo v roce 2030 chybět již 18,2 tis. míst, v roce 2050 pak 12,5 tis. míst pouze pro pražské žáky. Je tedy potřeba zvážit rozšíření kapacit pražských středních škol, zejména s ohledem na jejich vysokou atraktivitu i pro mimopražské žáky.

V případě základních škol ukazuje vývoj počtu dětí vycházející z realistické varianty demografické prognózy potřebu výstavby nových základních škol nebo rozšíření kapacit stávajících zařízení. Pokud by nedošlo ke zvýšení kapacit, v roce 2030 by na území Prahy chybělo více než 2,5 tis. míst a v roce 2050 přes 10,2 tis. míst.

U mateřských škol lze očekávat dočasné zmírnění nedostatku kapacit kolem roku 2030, následované opětovným nárůstem. Kapacitní nedostatek by mohl dosáhnout přibližně 4 tis. míst v roce 2030 a více než 16,7 tis. míst v roce 2050.

Aktuálně nejvýraznější deficit se týká zejména středního školství, a proto lze doporučit zaměřit se v první fázi především na tento stupeň. V případě plného nevyužití alokace bude možné otevřít FN také základním a mateřským školám.

Přidaná hodnota FN

Přidaná hodnota finančního nástroje v této oblasti spočívá zejména v odstranění bariér financování investic do rozšiřování kapacit soukromých škol a v umožnění realizace projektů, které by za tržních podmínek nebyly uskutečněny, případně by byly realizovány v omezeném rozsahu.

Konkrétně se jedná o:

- umožnění realizace investic do rozšíření kapacit škol díky zlepšení dostupnosti financování,
- nabídku výhodnějších podmínek (např. nulový úrok) oproti komerčním úvěrům,
- zachování návratnosti prostředků a jejich opakované využití pro další projekty,
- zvýšení celkového objemu realizovaných investic prostřednictvím kombinace veřejných a dalších zdrojů.

Realizace těchto investic prostřednictvím finančního nástroje umožní rozšíření kapacit bez potřeby jednorázového vynaložení veřejných prostředků formou nevratných dotací a zároveň zajistí návratnost vložených prostředků.

V podmínkách hl. m. Prahy, kde nejsou aktuálně k dispozici relevantní dotační programy, představuje hlavní alternativu financování využití komerčních úvěrů. Existuje sice teoretická možnost využití dotační podpory v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (44. výzva IROP – Střední školy), ale v aktuální době je její využitelnost téměř nulová. Více informací o možnostech komerčních úvěrů a dotačního titulu je uvedeno v kapitole 3.1 „charakteristika trhu“.

Finanční nástroj ve formě NFV tak přináší zásadní snížení nákladů financování. Při uvažované alokaci 300 mil. Kč (nižší odhad) a předpokládané době splatnosti NFV 10 let lze odhadnout, že příjemci podpory ušetří na úrokových nákladech přibližně 65–75 mil. Kč oproti komerčnímu financování (úrok 4,5 % p. a.). Tato úspora představuje významný ekonomický přínos, který zlepšuje finanční proveditelnost projektů a umožňuje realizaci investic, které by jinak byly odloženy, omezeny nebo vůbec neuskutečněny.

Očekávané výstupy a cíle implementace FN:

- navýšení celkové kapacity školských zařízení (středních, základních a mateřských škol),
- zlepšení dostupnosti vzdělávání na území hl. m. Prahy,
- snížení problémů s přeplněností škol v příslušných věkových skupinách,

- podpora vzdělávacího potenciálu v návaznosti na ekonomické potřeby trhu.

Pro aktualizaci Předběžného posouzení bylo realizováno dotazníkové šetření zaměřené na absorpční kapacitu a zájem o využití FN. Elektronické šetření proběhlo v období od 20. 1. do 6. 2. 2026 mezi soukromými školskými zařízeními.

Osloveno bylo celkem 259 subjektů (na základě dat z Rejstříku škol a školských zařízení), přičemž odpovědělo 65 z nich. Z tohoto počtu 61 subjektů projevilo zájem o využití finančních nástrojů, což indikuje vysokou relevanci tohoto typu podpory v daném segmentu.

Dotazník obsahoval celkem 17 otázek rozdělených do tří oblastí:

1. otázky na oblast absorpční kapacity;
2. otázky na oblast tržního selhání / finanční mezeru;
3. otázky na oblast nastavení FN.

V této kapitole jsou představeny výsledky zaměřené na přidanou hodnotu FN. Ostatní výstupy jsou rozpracovány v navazujících kapitolách.

Vyjádření zájmu navýšení kapacit

Na základě výsledků šetření lze očekávat zájem o navýšení kapacit v těchto stupních vzdělávání:

- 18 subjektů v kategorii SŠ,
- 19 subjektů v kategorii ZŠ,
- 18 subjektů v kategorii MŠ.

Otázka na počet nově vzniklých míst byla formulována pomocí intervalů (např. do 20, 21-50, 51-100 míst apod.), přičemž výsledky jsou vyjádřeny jako rozpětí minimálních a maximálních hodnot.

Odhadovaný rozsah nově vytvořených kapacit:

- střední školy (SŠ): cca 914–1 890 míst,
- základní školy (ZŠ): cca 977–1 990 míst,
- mateřské školy (MŠ): cca 459–1 170 míst.

Tyto výsledky potvrzují existenci konkrétních investičních záměrů, které mohou být prostřednictvím finančního nástroje podpořeny.

2.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov

Identifikovaný problém

Na území hl. m. Prahy se nachází značné množství památkově chráněných budov v nevyhovujícím technickém stavu. Vlastníci těchto budov (fyzické osoby, právnické osoby, včetně církví) nedisponují dostatečnými finančními prostředky na provedení nezbytných restaurátorských a stavebních prací, které jsou navíc spojeny se specifickými požadavky památkové péče a vyššími náklady oproti běžným rekonstrukcím či opravám.

Tato situace vede k postupné degradaci kulturního dědictví města a zhoršování stavebně-technického stavu objektů. Nedostatek dostupných finančních zdrojů zároveň způsobuje odkládání investic, jejich realizaci v omezeném rozsahu nebo jejich rozložení do delšího časového období. Konsekvencemi jsou delší zábory míst pro realizaci rekonstrukcí, delší doba, kdy je fasáda budovy schována pod lešením atd., což snižuje atraktivitu a komfort místa jak pro místní obyvatele, tak pro návštěvníky města.

Přidaná hodnota finančních nástrojů v této oblasti spočívá zejména v odstranění bariér financování rekonstrukcí památkově chráněných objektů a v umožnění realizace projektů, které by za stávajících podmínek nebyly uskutečněny, případně by byly realizovány v omezeném rozsahu nebo s časovým zpožděním.

V současnosti je hlavním veřejným nástrojem podpory Program pro vlastníky památkově významných objektů, jehož alokace pro rok 2026 činí 46,5 mil. Kč. Tento program však pokrývá pouze menší část investičních nákladů (max. 65 % způsobilých výdajů, maximálně 5 mil. Kč na projekt), a jeho kapacita je vzhledem k poptávce omezená.

Finanční nástroje proto nepředstavují náhradu dotační podpory, ale její možné doplnění, které umožňuje financování širšího spektra projektů a zajištění jejich realizace v plném rozsahu.

Přidaná hodnota:

- doplnění k omezeným dotačním zdrojům a rozšíření objemu dostupného financování,
- umožnění realizace projektů i pro vlastníky, kteří nedosáhnou na dotační podporu nebo jim dotace nepokrývá dostatečnou část nákladů,
- rozložení finanční zátěže v čase prostřednictvím dlouhodobého splácení,
- zlepšení dostupnosti financování pro specifický segment projektů s vyšší investiční náročností a delší návratností,
- zachování návratnosti prostředků a jejich opakované využití pro další projekty.

Finanční nástroje tak umožňují realizaci většího počtu projektů, urychlení investic a zvýšení jejich rozsahu, aniž by bylo nutné navyšovat objem nevratných veřejných prostředků.

Očekávané výstupy a cíle implementace FN:

- zvýšení počtu oprav a rekonstrukcí památkově chráněných objektů,
- zachování kulturního dědictví Prahy,
- zlepšení stavebně-technického stavu budov a zvýšení atraktivity městského prostředí,
- pozitivní dopad na cestovní ruch a návštěvnost kulturních památkově chráněných budov,
- nepřímá podpora ekonomických aktivit navázaných na cestovní ruch a služby.

Pro aktualizaci Předběžného posouzení bylo realizováno dotazníkové šetření zaměřené na absorpční kapacitu a zájem o využití finančních nástrojů. Šetření

proběhlo v období od 20. 1. do 6. 2. 2026 mezi vlastníky památkově významných objektů.

Osloveno bylo celkem 375 právnických osob, jejichž kontakty byly poskytnuty odborem památkové péče MHMP (zejména z databáze žadatelů o Program pro vlastníky památkově významných objektů). Současně bylo dotazníkové šetření od 23. 1. 2026 propagováno na facebookovém účtu Praha.eu.

Dotazník vyplnilo celkem 100 subjektů, z nichž 95 projevilo zájem o využití finančního nástroje. Výsledky tak potvrzují vysokou relevanci tohoto typu podpory v daném segmentu.

Dotazník obsahoval celkem 17 otázek rozdělených do tří oblastí:

1. otázky na oblast absorpční kapacity,
2. otázky na oblast tržního selhání/finanční mezeru,
3. otázky na oblast nastavení FN.

V této kapitole jsou představeny výsledky zaměřené na přidanou hodnotu FN, další výsledky týkající se absorpční kapacity, tržního selhání a nastavení FN jsou rozpracovány v následujících kapitolách.

Vyjádření zájmu rekonstruovat památkově chráněné objekty

Na základě dotazníkového šetření lze konstatovat, že existuje významná projektová zásoba připravovaných rekonstrukcí, přičemž 97 % respondentů plánuje realizaci investice v následujících pěti letech a naprostá většina z nich deklaruje zájem o využití finančního nástroje.

Tyto výsledky potvrzují existenci konkrétních investičních záměrů, které mohou být prostřednictvím finančního nástroje podpořeny.

Souhrnná přidaná hodnota obou navrhovaných FN

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že finanční nástroje představují vhodný a efektivní nástroj pro řešení identifikovaných investičních potřeb v obou sledovaných oblastech. Jejich přidaná hodnota spočívá zejména v možnosti návratného financování, opakovaného využití prostředků a doplnění omezených dotačních zdrojů. Finanční nástroje tak umožňují podpořit širší spektrum projektů a současně zvyšují efektivitu využití veřejných prostředků.

3. Tržní analýza a vymezení tržní mezery

3.1 Financování soukromých školských zařízení

Charakteristika trhu

Trh financování investic soukromých škol je specifický kombinací dlouhodobé investiční potřeby a omezené vhodnosti komerčního financování pro tento typ projektů. Investice do navyšování kapacit jsou z velké části vyvolány nedostatkem kapacit v hl. m. Praze, které vytváří stabilní a předvídatelnou poptávku po vzdělávacích službách.

Soukromé školské subjekty na tuto situaci reagují formulací investičních záměrů zaměřených na rozšíření kapacit, rekonstrukce či výstavbu nových zařízení. Tyto investice jsou z hlediska reálné ekonomiky racionální, neboť odpovídají existující či očekávané poptávce po vzdělávacích službách. Zároveň však jejich realizace je determinována možností dostupných zdrojů financování.

Z hlediska financování jsou příjmy škol tvořeny zejména normativními dotacemi MŠMT na žáka a školným. Veřejné prostředky jsou však určeny výhradně na financování vzdělávací činnosti a provozních výdajů a nelze je využít k financování investičních akcí. Schopnost škol financovat náročné investice je tak primárně omezena na vlastní zdroje, zejména školné, případně externí komerční financování.

Bankovní financování je dostupné, nicméně jeho parametry nejsou plně sladěny s ekonomickou povahou těchto investic.

Bariéry na straně nabídky financování

Analýza bankovního financování a výstupy konzultací ukazují, že standardní komerční úvěrové produkty nejsou plně přizpůsobeny specifikům investic do školské infrastruktury:

- banky standardně nefinancují 100 % investic, často požadují určité procento vlastních zdrojů (individuálně dle bonity a finančního zdraví subjektu, v hloubkových pohovorech dosahovala tako potřeba cca 30 %),
- úrokové sazby se dle sdělení bank pohybují aktuálně na úrovni 4–4,5 %,
- standardní doba financování je cca 10 let, přičemž následné refinancování je běžnou praxí,

- klíčovým omezením je nedostatečné zajištění úvěrů, zejména v situacích, kdy školy sídlí v pronajatých objektech případně realizují investice na základě práva stavby na majetku veřejného sektoru,
- bankovní instituce často preferují strukturování financování přes účelové společnosti (SPV), což pro školy zvyšuje transakční a administrativní náročnost.

Specifikem sektoru školství je také časový nesoulad mezi investicí a generováním příjmů. Zahájení příjmové fáze je podmíněno nejen realizací investice (nákup, rekonstrukce, výstavba), ale také administrativními povinnostmi, zejména navýšením kapacity nebo registrací nového oboru ze strany MŠMT (rejstříková kapacita). A dosažení této povinnosti může trvat až 24 měsíců od zahájení investice.

V současné době existuje také dotační titul z Integrovaného regionálního operačního programu, konkrétně 44. výzva zaměřená na infrastrukturu středních škol. Tato výzva však není zaměřena primárně na navýšování kapacit, ale na rekonstrukce a vybavení škol. Do této výzvy se zapojily i některé soukromé školy, které splňovaly podmínky způsobilosti. Přístup k této podpoře je však omezen vazbou projektů na Regionální akční plán hl. m. Prahy, v jehož rámci byly předem identifikovány prioritní projekty.

Možnost zařazení nových projektů do RAP je v průběhu implementace programu prakticky velmi omezená, neboť alokace i seznam prioritních projektů vycházejí z předchozího plánování absorpční kapacity a regionálních investičních priorit. Tento mechanismus významně omezuje okruh potenciálních příjemců a neumožňuje širší zapojení relevantních subjektů. V rámci hl. m. Prahy je tak podpořen pouze velmi omezený počet projektů s relativně nízkým celkovým objemem investic. Ačkoliv výzva formálně zůstává otevřená, bez předchozí vazby projektu na RAP je možnost získání podpory výrazně omezená.

Tržní mezera

Na základě demografických prognóz v segmentu středního školství se očekává nedostatek přibližně 18,2 tis. míst do roku 2030.

Pro účely kvantifikace investiční potřeby byl použit orientační náklad na vytvoření jednoho místa ve školském zařízení. Vzhledem k absenci přesných dat pro soukromý sektor byl aplikován interval vycházející z dostupných údajů pro veřejně zřizované školy (cca 1,2 mil. Kč na místo) a konzervativních odhadů.

Celkovou investiční potřebu do roku 2030 lze tak odhadnout v rozmezí přibližně 15–22 mld. Kč. Rozdíl mezi odhadovanou investiční potřebou a realizovanými investicemi tak představuje významnou investiční mezeru, která potvrzuje existenci neoptimální investiční situace v daném segmentu.

NFV s delším splátkovým kalendářem, možností odkladu splátek a případně nižšími zajišťovacími nároky mohou pomoci snižovat tuto mezeru a umožnit investice do rozšíření kapacity na poli soukromých škol.

V rámci dotazníku byly v souvislosti s tržní mezerou položeny následující otázky:

1. Jaký je Váš názor na aktuální nabídku komerčních úvěrů pro oblast školství?
2. Jak hodnotíte možnosti čerpat komerční úvěr právě pro Vaši školu?
3. Z jakého důvodu jsou pro Vás komerční úvěry nedostupné či obtížně financovatelné?
4. Které bariéry Vám doposud brání realizovat záměr na navýšení kapacit?

Na otázku č. 1 odpovědělo ze všech respondentů a všech typů škol (tj. z 61 subjektů):

- 37,7 %, uvedlo, že nabídka komerčních úvěrů je nedostatečně přizpůsobená jejich potřebám;
- 23 % nemá zkušenost s komerčními úvěry;
- 16,4 % se vyjádřilo, že využití úvěru je pro ně příliš nákladné (přičemž úvěry jsou typově vyhovující);
- 11 % uvádí, že získání úvěru je obtížné;
- Pouze 1 respondent z 61 uvádí, že nabídka komerčních úvěrů je dostatečná a úvěr je pro školy snadno dostupný.

Na otázku č. 2 k možnostem čerpat komerční úvěr z 61 respondentů odpovědělo:

- 44,3 %, že by byl pro ně komerční úvěr nedostupný;
- 39,3 %, že by jej zvládli splácet, ale na hraně jejich možností;
- 16,4 %, že by pro ně byl zvládnutelný.

Důvody nedostupnosti úvěru popisuje otázka č. 3, ve které odpovědělo 51 respondentů (10 jich uvedlo, že by pro ně úvěr byl zvládnutelný a dostupný). Mezi nejčastější důvody patří

- 37 % uvedlo jako důvod nedostupnosti vysokou úrokovou sazbu;
- 35 % uvedlo jako důvod nedostupnosti nedostatečné nebo problematické zajištění úvěru;
- 31 % uvedlo jako důvod nedostupnosti nedostatek finančních prostředků na spolufinancování, bonita apod.

Na otázku č. 4 týkající se bariér pro realizování záměru na navýšení kapacity školy odpovědělo 61 respondentů. Mezi nejčastější bariéry patří:

- 70,5 % uvedlo ekonomické důvody (například vysoká úroková sazba; nedostatek vlastních prostředků na spolufinancování; obtížné získání úvěru;
- 27,9 % uvedlo administrativní náročnost schvalovacích procesů;
- Jako další úvody respondenti v menší míře uvádějí: nejistotu v naplněnosti kapacity v budoucích letech, dlouhá návratnost investice.

Shrnutí: Z dotazníku vyplývá, že nabídka komerčních úvěrů je pro významnou část soukromých škol nedostupná a nepřizpůsobená jejich potřebám. Velkou bariérou jsou ekonomické důvody (zejména vysoké úrokové sazby apod.). Finanční nástroj s nižší úrokovou sazbou, případně bezúročná návratná finanční výpomoc s adekvátně nastavenými splátkami a formou zajištění může výrazně motivovat příjemce a nastartuje investice do této oblasti.

3.2 Financování rekonstrukcí památkově chráněných budov

Charakteristika trhu

Trh rekonstrukcí památkově chráněných objektů na území hl. m. Prahy je specifický kombinací vysoké technické náročnosti stavebních zásahů, regulatorních omezení památkové ochrany a omezené finanční kapacity vlastníků těchto objektů. Investice do obnovy památkově chráněných objektů nejsou primárně motivovány tvorbou zisku, ale spíše potřebou udržet budovy v provozuschopném stavu, splnit zákonné požadavky památkové ochrany a zachovat jejich kulturní hodnotu.

Významnou informací o struktuře potenciální poptávky po finančním nástroji přineslo dotazníkové šetření realizované mezi vlastníky památkově chráněných objektů. Z celkového počtu respondentů tvořilo 81 % společenství vlastníků jednotek (SVJ), 9 % církevní instituce, 6 % fyzické osoby a 4 % obchodní korporace. Struktura respondentů naznačuje, že právě SVJ představují skupinu s nejvyšším zájmem o financování rekonstrukcí památkově chráněných objektů prostřednictvím finančního nástroje. Tato skutečnost bude zohledněna při metodickém nastavení parametrů.

Investiční rozhodování v rámci SVJ probíhá kolektivně a je podmíněno schválením příslušnou většinou vlastníků jednotek. Financování rekonstrukcí je nejčastěji zajišťováno prostřednictvím dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku (v praxi často označovaných jako „fond oprav“) nebo externím úvěrovým financováním. Při rozhodování o realizaci investice hraje klíčovou roli schopnost vlastníků dlouhodobě nést související finanční závazky. Parametry financování, zejména výše měsíčních splátek úvěru, délka splatnosti a podíl vlastních zdrojů na financování investice, proto významně ovlivňují ochotu SVJ investici realizovat.

Financování rekonstrukcí památkově chráněných objektů je dosud zajišťováno standardní nabídkou bankovního financování a možností využití omezených veřejných dotačních titulů.

Dotační podpora je v současnosti reprezentována zejména „Programem pro vlastníky památkově významných objektů“ poskytovaným z rozpočtu HMP. Tento nástroj představuje jediný veřejný zdroj financování rekonstrukcí v daném segmentu na území Prahy. Jeho kapacita je však omezená jak celkovou alokací prostředků, tak nastavenými limity podpory na jednotlivé projekty. Dotační podpora tak pokrývá pouze malou část investičních nákladů a nemůže zajistit financování všech relevantních projektů. Lze ji proto vnímat jen jako doplňkový zdroj k bankovnímu financování nebo vlastním prostředkům vlastníků.

Ve velmi omezeném rozsahu lze využít i NZÚ Light, kdy zranitelné domácnosti (senioři, osoby pobírající invalidní důchod) mohou získat dotaci v maximální částce 400 tis. Kč. Pro právnické osoby a ostatní vlastníky nabízí program NZÚ bezúročné úvěry do výše 2 mil. Kč. Podpora je však spjata s podmínkou energetických úspor, které se prokazují energetickým hodnocením či rozdílem ve spotřebě energie porovnáním původního a nového stavu po rekonstrukci.

Připravovaný finanční nástroj bude zaměřen i na financování opatření, která nejsou v rámci NZÚ podporována, zejména obnovu fasád, střech, konstrukčních prvků a další práce nezbytné pro zachování technického stavu a památkové hodnoty objektů.

Bariéry na straně nabídky financování

Bankovní financování je obecně dostupné, avšak je primárně nastaveno na standardní investiční projekty s předvídatelným cash-flow a standardizovanou strukturou zajištění. U památkových objektů se vyšší technická a realizační nejistota promítá do přísnějších požadavků na zajištění úvěru a důkladného posouzení schopnosti splácení.

Analýza bankovního financování a výstupy konzultací ukazují, že standardní komerční úvěrové produkty nejsou plně přizpůsobeny specifikům investic do památkově chráněných nemovitostí:

- banky standardně nefinancují 100 % investic, často požadují určité procento vlastních zdrojů (individuálně dle bonity a finančního zdraví subjektu),
- úrokové sazby se dle sdělení bank pohybují aktuálně na úrovni 4–4,5 %.

Tyto parametry mohou představovat významnou překážku zejména pro SVJ, u kterých je předpoklad, že budou tvořit hlavní cílovou skupinu připravovaného finančního nástroje. Požadavek na vlastní spolufinancování, úrokové zatížení a další podmínky komerčního financování mohou u rozsáhlejších rekonstrukcí představovat významnou bariéru, zejména pro SVJ, tj. vést k vysokému zatížení vlastníků jednotek a odkládání potřebných investic.

Tržní mezera

Na základě dotazníkového šetření byla identifikována investiční poptávka ve výši 94 projektů rekonstrukcí památkově chráněných objektů. Při průměrné investiční náročnosti necelých 4 mil. Kč na projekt, představuje celková investiční potřeba přibližně 373 mil. Kč.

S ohledem na omezenou dostupnost komerčního financování, identifikovanou v šetření, lze odhadnout, že pouze část této poptávky je realizovatelná za tržních podmínek. Při konzervativním odhadu míry realizace ve výši 40–50 % vzniká tržní mezera v rozsahu přibližně 200 mil. Kč.

V rámci dotazníku byly v souvislosti s tržní mezerou položeny následující otázky:

1. Jaký je Váš názor na aktuální nabídku komerčních úvěrů?
2. Jak hodnotíte konkrétně Vy možnost čerpat komerční úvěr pro Váš záměr?
3. Z jakého důvodu jsou pro Vás komerční úvěry nedostupné či obtížně financovatelné?
4. Které bariéry vám nejvíce brání v realizaci rekonstrukce?
5. Jak by ovlivnila Váš projekt nemožnost čerpání FN?

Na otázku č. 1 odpovědělo ze všech respondentů (tj. z 94 subjektů):

- 36 % uvedlo, že je pro ně nabídka úvěrů typově vyhovující, ale využití úvěru je příliš nákladné;
- 31 % uvádí, že nemají zkušenost s komerčními úvěry;
- 23 % uvedlo, že nabídka úvěrů je nedostatečně přizpůsobená jejich potřebám;
- 17 % uvádí, že získání úvěru je pro ně obtížné;
- pouze 2 % respondentů má zkušenosti s úvěry.

Na otázku č. 2 k možnostem čerpat komerční úvěr odpovědělo 94 respondentů:

- 46 % by úvěr zvládlo splácet, ale bylo by to na hranici jejich možností;
- 45 % uvedlo, že by pro ně byl úvěr nedostupný;
- pro 10 % by byl úvěr zvládnutelný.

Důvody nedostupnosti komerčních úvěrů popisuje otázka č. 3, ve které odpovědělo 85 respondentů:

- 72 % mezi důvody uvedlo vysokou úrokovou sazbu;
- 31 % uvedlo nedostatečné nebo problematické zajištění úvěru;
- 25 % uvedlo nedostatek finančních prostředků na spolufinancování, bonita;
- 11 % uvedlo v otázce výše č. 2, že by pro ně úvěr byl zvládnutelný.

Na otázku č. 4 týkající se bariér odpovědělo 94 respondentů, kteří uvádějí tyto největší bariéry realizovat záměr rekonstrukce:

- 55 % respondentů považuje za největší bariéru vysokou úrokovou sazbu, kdy dlouhodobé splácení není ekonomicky udržitelné;
- 41 % považuje za největší bariéru výši cen stavebních prací a materiálů;
- 40 % považuje za největší bariéru nedostatek vlastních prostředků na spolufinancování.
- Jako další důvody respondenti v menší míře uvádějí: administrativní náročnost stavebního řízení, náročné vstupní podmínky u bank, neshody mezi spoluvlastníky nemovitostí a nedostatečné zajištění úvěru z pohledu banky.

Pokud by finanční nástroj nebyl k dispozici a vlastníci by jej nemohli využít (otázka č. 5), tak:

- 47 % uvádí, že by byla rekonstrukce odložena;
- 27 % uvádí, že by byla rekonstrukce rozdělena na etapy;
- 15 % uvádí, že by byla rekonstrukce realizována v menším rozsahu;
- 10 % respondentů uvádí, že by museli čerpat komerční úvěr;
- Pouze 1 % respondentů uvádí, že by neexistence FN na ně neměla zásadní dopad.

Shrnutí: Z dotazníku jednoznačně vyplývá, že nabídka komerčních úvěrů je pro vlastníky památkově chráněných budov nepřizpůsobená jejich potřebám a velkou bariérou jsou ekonomické důvody (zejména vysoké úrokové sazby apod.). Finanční nástroj s nízkou úrokovou sazbou, případně bezúročná návratná finanční výpomoc a adekvátně nastavenými splátkami a formou zajištění může výrazně motivovat příjemce a nastartuje investice do této oblasti. Pouze na 1 % respondentů by

neexistence FN neměla zásadní dopad, většina respondentů by rekonstrukce nerealizovala, případně rozdělila na etapy či realizovala v menším rozsahu.

4. Posouzení absorpční kapacity

Posouzení absorpční kapacity je založeno na kombinaci kvantitativního dotazníkového šetření mezi potenciálními konečnými příjemci a kvalitativního vyhodnocení jejich investičních záměrů. Cílem je ověřit existenci dostatečné poptávky po finančním nástroji a posoudit její vztah k plánované alokaci prostředků, včetně časového rozložení této poptávky.

Dotazníkové šetření bylo realizováno samostatně pro dvě oblasti podpory:

- soukromé školy, kde bylo osloveno celkem 259 subjektů evidovaných v Rejstříku škol a školských zařízení,
- vlastníci památkově chráněných objektů, kde bylo osloveno 375 právnických osob z databáze odboru památkové péče MHMP. Současně bylo dotazníkové šetření propagováno na facebookovém účtu Praha.eu

V případě památkově chráněných objektů nebyly z důvodu ochrany osobních údajů (GDPR) přímo osloveny fyzické osoby, které však tvoří významnou část vlastníků. Fyzické osoby a další právnické osoby se však do šetření mohly zapojit v rámci zveřejněného odkazu na dotazník prostřednictvím facebookového účtu Praha.eu. Výsledky šetření proto představují konzervativní odhad absorpční kapacity v této oblasti.

Cílem posouzení absorpční kapacity je ověřit existenci dostatečné poptávky po finančním nástroji a posoudit její vztah k plánované alokaci prostředků.

4.1 Zkapacitnění soukromých školských zařízení

Metodika posouzení

Posouzení absorpční kapacity v oblasti soukromých škol vychází z výsledků dotazníkového šetření mezi potenciálními příjemci a z vyhodnocení jejich investičních záměrů, finančních možností a připravenosti projektů k realizaci.

Obsahuje zejména:

- výsledky dotazníkového šetření mezi neveřejnými zřizovateli škol,
- identifikované investiční záměry a odhad jejich finančního objemu,
- finanční situaci subjektů, včetně jejich schopnosti spolufinancování a splácení podpory,
- míru připravenosti projektů k realizaci.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 65 respondentů, přičemž míra návratnosti a relevance odpovědí umožňuje považovat výsledky za dostatečně reprezentativní pro posouzení absorpční kapacity.

Na absorpční kapacitu bylo v rámci dotazníkového šetření zformulováno celkem 9 otázek:

1. Plánujete v následujících 2–5 letech navýšení kapacity školy?
2. Využili byste finanční podporu v podobě zvýhodněného úvěru s nízkou až nulovou úrokovou sazbou při realizaci Vašeho záměru?
3. Znáte již nyní předpokládanou celkovou investici pro navýšení kapacity? Pokud ne, prosím odhadněte.
4. V jakých letech byste zamýšleli zahájit čerpání?
5. O kolik míst zvažujete kapacitu navýšit?
6. V jakém stupni školství by k navýšení došlo?
7. Typ plánované investice (možno více) směřující k navýšení kapacity?
8. V jaké fázi se aktuálně nachází příprava Vašeho záměru?
9. V jaké fázi se nachází řízení o stavební povolení (pokud je relevantní)?

Vyhodnocení

Výsledky šetření ukazují velmi silný zájem o navyšování kapacit i vysoký zájem o využití finančního nástroje:

- 87,7 % respondentů plánuje navýšení kapacit,
- 92 % respondentů by využilo finanční nástroj.

Identifikovaný objem plánovaných investic činí celkem přibližně 1,15 až 1,76 mld. Kč, což představuje významnou investiční poptávku v daném segmentu. V kategorii středních škol představují identifikované investiční záměry finanční objem přibližně 715 až 905 mil. Kč, což představuje nejvýznamnější část z celkové investiční poptávky.

Tento objem výrazně převyšuje plánovanou alokaci finančního nástroje, což indikuje dostatečnou absorpční kapacitu.

Investice směřují především do rekonstrukcí a rozšíření stávajících objektů, v menší míře do pořízení nových nemovitostí.

Realizace těchto projektů by vedla k navýšení kapacit v rozsahu přibližně 914 až 1 890 míst. Orientační investiční náklad na vytvoření jednoho místa se tak pohybuje v rozmezí cca 0,4 až 1,0 mil. Kč, což odráží rozdílnou povahu projektů.

Významná část projektů je plánována k realizaci v krátkodobém až střednědobém horizontu, zejména v letech 2026–2029.

Absorpční kapacita v této oblasti tak indikuje nízké riziko nedočerpání prostředků a potvrzuje vhodnost využití finančního nástroje.

Shrnutí: Na základě provedeného dotazníkového šetření lze konstatovat, že absorpční kapacita v oblasti zkapacitnění soukromých školských zařízení je vysoká. Identifikovaný objem plánovaných investic ve výši cca 1,15–1,76 mld. Kč výrazně převyšuje dostupnou alokaci finančního nástroje, což potvrzuje existenci silné poptávky po financování. Výsledky dále ukazují, že významná část projektů je připravena k realizaci v krátkodobém až střednědobém horizontu, zejména v letech 2026–2029. Současně se část projektů nachází v ranější fázi přípravy, což může ovlivnit tempo čerpání v počáteční fázi implementace. Absorpční kapacita v této oblasti tak potvrzuje nízké riziko nedočerpání prostředků a vhodnost využití finančního nástroje jako formy podpory.

4.2 Rekonstrukce památkově chráněných budov

Metodika posouzení

Absorpční kapacita je stanovena na základě kombinace kvantitativního dotazníkového šetření mezi vlastníky památkově chráněných budov a kvalitativní analýzy jejich investičních záměrů.

Posouzení zohledňuje zejména:

- výsledky dotazníkového šetření mezi vlastníky objektů,
- identifikované investiční potřeby a rozsah plánovaných oprav,
- finanční situaci vlastníků a jejich schopnost spolufinancování a splácení podpory,
- míru připravenosti projektů k realizaci.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo relevantních 99 respondentů. Je nutné zohlednit, že dotazníkové šetření nezahrnovalo fyzické osoby jako významnou skupinu vlastníků památkově chráněných objektů. Skutečná absorpční kapacita tak může být ve skutečnosti vyšší.

Na absorpční kapacitu bylo v rámci dotazníkového šetření zformulováno celkem 6 otázek:

1. Plánujete v průběhu následujících dvou až tří let opravu či rekonstrukci Vaší nemovitosti?
2. Využili byste finanční podporu v podobě zvýhodněného úvěru s nízkou až nulovou úrokovou sazbou při realizaci oprav/rekonstrukce Vaší nemovitosti?
3. Jaká je předpokládaná/odhadovaná celková investice?
4. V jakých letech byste zamýšleli zahájit čerpání?
5. V jaké fázi se aktuálně nachází příprava Vašeho záměru?
6. V jaké fázi se nachází řízení o stavební povolení (pokud je relevantní)?

Vyhodnocení

Identifikovaný objem plánovaných investic činí celkem přibližně 347,5 až 887,5 mil. Kč. Ve vztahu k předpokládané alokaci finančního nástroje ve výši 100 mil. Kč je zřejmé, že identifikovaná poptávka výrazně převyšuje dostupné prostředky.

Dominantní roli v celkové poptávce hrají SVJ a bytová družstva, která tvoří většinu identifikovaných projektů a zároveň generují největší počet menších investičních akcí.

Z hlediska časového horizontu realizace:

- 51 % respondentů plánuje zahájení čerpání v letech 2026–2027,
- 39 % v letech 2028–2029,
- 7,4 % v letech 2030–2031,
- zbytek respondentů nedokáže termín přesně určit.

Výsledky ukazují, že významná část projektů je připravena k realizaci v krátkodobém až střednědobém horizontu, zatímco část projektů vstupuje do delší přípravné fáze.

Shrnutí: Na základě provedeného dotazníkového šetření lze konstatovat, že v oblasti rekonstrukce památkově chráněných budov existuje významná investiční poptávka. Identifikovaný objem plánovaných investic ve výši cca 617,5 mil. Kč převyšuje alokaci předpokládanou pro tuto oblast, a to i přesto, že šetření nezahrnovalo všechny relevantní skupiny vlastníků.

Z hlediska časového rozložení je významná část projektů připravena k realizaci v krátkodobém horizontu (2026–2027), zatímco zbývající část projektů bude realizována postupně v návaznosti na jejich přípravu.

Absorpční kapacita v této oblasti tak indikuje dostatečný rozsah poptávky po financování a nízké riziko nedočerpání prostředků finančního nástroje.

5. Veřejná podpora

Poskytnutí veřejné podpory v rámci finančních nástrojů musí být v souladu s pravidly EU upravenými v:

- čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie
- obecném nařízení o blokových výjimkách (dále jen „GBER“)
- nařízení č. 2023/2831 a č. 2023/2832, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis

Na základě provedené analýzy se předpokládá, že veřejná podpora bude poskytována primárně na úrovni konečných příjemců. Pro finanční nástroje v obou případech, tj. jak v případně zkapacitnění soukromých školských zařízení, tak v případě rekonstrukcí památkově chráněných budov lze řešit veřejnou podporu využitím následujících režimů veřejné podpory:

- podpora de minimis,
- GBER.

Konkrétní nastavení veřejné podpory se může lišit podle typu podporované oblasti:

- v oblasti školské infrastruktury bude nutné zohlednit charakter činnosti příjemců a případnou hospodářskou povahu poskytovaných služeb,
- v oblasti rekonstrukce památkově chráněných budov bude posuzováno, zda dochází k podpoře hospodářské činnosti, případně bude využito odpovídajících ustanovení GBER nebo režimu de minimis.

Detailní nastavení režimu veřejné podpory, včetně konkrétní právní kvalifikace jednotlivých typů projektů, bude rozpracováno v navazujících metodických a implementačních dokumentech.

6. Návrh řešení a investiční strategie

6.1 Doporučený implementační model

Na základě analýz, zejména posouzení absorpční kapacity, tržních selhání a možností implementace, je doporučen **model in-house realizace finančních nástrojů** v rámci Magistrátu hlavního města Prahy.

Tento model je zvažován zejména s ohledem na charakter podporovaných projektů, potřebu flexibilního nastavení parametrů a relativně omezený objem alokace.

V rámci jednání s možnými externími správci, konkrétně s Národní rozvojovou bankou (NRB) a Státním fondem podpory investic (SFPI), byly identifikovány následující závěry: u NRB byla z pohledu této instituce omezená vhodnost zapojení s ohledem na relativně nízký objem disponibilních prostředků, u SFPI byly zaznamenány procesní a legislativní limity vyplývající z jeho právního rámce a zároveň i vyšší náklady spojené s externí správou, které snižují efektivitu implementace. Tyto skutečnosti potvrzují, že preferovanou variantou je interní realizace obou vizí FN.

Výhody a nevýhody modelu in-house:

Model in-house realizace finančních nástrojů přináší zejména tyto přínosy:

- umožňuje flexibilní nastavení a úpravu parametrů finančního nástroje v návaznosti na vývoj absorpční kapacity a potřeb cílových skupin,
- zajišťuje přímou kontrolu nad výběrem projektů a alokací prostředků,
- eliminuje náklady spojené s externí správou,
- zajišťuje přímou kontrolu a řízení alokace ze strany MHMP,
- umožňuje rychlejší implementaci bez nutnosti výběrového řízení na správce,
- přispívá k budování interní kapacity a know-how v oblasti finančních nástrojů.

Nevýhody a rizika:

- model vyžaduje pořízení kvalitního skóringového a hodnotícího nástroje pro objektivní hodnocení bonity žadatelů, což přináší jednorázové i provozní náklady,
- implementace znamená zvýšené administrativní a personální zatížení pro odbory MHMP, které budou spravovat výzvy, hodnocení projektů a monitoring,
- nezbytné je také odborné zaškolení pracovníků a nastavení interních procesů.

S ohledem na výše uvedené je model in-house považován za vhodný, za předpokladu doplnění o externí nástroje pro hodnocení rizik a bonity žadatelů.

6.2 Outsourcing skóringové kapacity

Pro zajištění objektivního a efektivního hodnocení bonity žadatelů je doporučeno využití externího skóringového nástroje. Využití aplikace CRIBIS společnosti CRIF umožňuje integraci dat z veřejných registrů (katastr nemovitostí, insolvenční rejstřík, centrální evidence exekucí, sankční seznamy).

Výchozí podmínky:

- MHMP již disponuje licencemi na základní verzi nástroje,
- systém lze rozšířit o pokročilé moduly (např. iRating).

Odhad nákladů pro Zkapacitnění SŠZ:

- Základní aplikace CRIBIS: již dostupná (25 existujících licencí)
- Dodatečné dotazy (100 subjektů): cca 27 500 Kč bez DPH
- Jednorázová platba za modul iRating (FN): 50 000 Kč bez DPH
- Roční poplatek za údržbu a podporu: 20 000 Kč bez DPH

Odhad nákladů pro Rekonstrukce památkově chráněných budov:

- Modul iRating je vhodný pro fyzické osoby a SVJ
- Odhad: cca 50 000 Kč bez DPH (jednorázově)
- Roční poplatek: 20 000 Kč bez DPH

Využití externího skóringového nástroje významně snižuje riziko nesplacení a zvyšuje transparentnost a objektivitu hodnotícího a rozhodovacího procesu.

6.3 Forma finančních nástrojů

Na základě analýzy potřeb cílových skupin a tržních podmínek je doporučeno využití návratné finanční výpomoci dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NFV).

Hlavní charakteristiky:

- poskytnutí finančních prostředků za výhodnějších podmínek než na běžném trhu,
- úroková sazba nižší než tržní, resp. nulová úroková sazba (návratná finanční výpomoc),
- dlouhodobá fixace sazby,
- možnost odkladu splátek (zejména u soukromých škol),
- možnost předčasného splacení bez sankcí,
- individuální nastavení dle typu příjemce, např. delší doba splatnosti.

6.4 Distribuce finančních prostředků

Doporučené rozdělení celkové alokace (451 992 777,4 Kč):

Finanční nástroj	Alokace	Podíl
Zkapacitnění soukromých školských zařízení	301 328 518,3 Kč	2/3
Rekonstrukce památkově chráněných budov	150 664 259,1 Kč	1/3

Celkem	451 992 777,4 Kč	100 %
---------------	-------------------------	--------------

Toto rozdělení je orientační a vychází z:

- odhadované absorpční kapacity,
- struktury investiční poptávky.

6.5 Parametry finančních nástrojů

Navržené doporučené parametry finančních nástrojů vycházejí z výsledků dotazníkového šetření, identifikovaných tržních selhání a běžné praxe v oblasti financování obdobných projektů.

Zkapacitnění soukromých školských zařízení:

Parametr	Hodnota
Forma FN	NFV
Minimální výše NFV	0,5 mil. Kč
Maximální výše NFV	50 mil. Kč
Úroková sazba	0 % p. a.
Doba splatnosti	max. 10 let
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti, případně další zajišťovací instrumenty
Spolufinancování	0 % vlastních zdrojů
Oprávnění příjemci	Právnícké osoby (o.p.s., z. s., s.r.o., atd.)

NFV na rekonstrukce památkově chráněných budov:

Parametr	Hodnota
Forma FN	NFV
Minimální výše NFV	0,5 mil. Kč
Maximální výše NFV	10 mil. Kč
Úroková sazba	0 % p. a.
Doba splatnosti	max. 10 let
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti, případně další zajišťovací instrumenty
Spolufinancování	0 % vlastních zdrojů
Oprávnění příjemci	SVJ, právnícké osoby (malé a střední podniky), bytová družstva, případně fyzické osoby

Poznámka o stratifikaci: Parametry finančního nástroje mohou být diferencovány podle typu příjemce. V případě fyzických osob lze uvažovat o mírnějších podmínkách, zejména nižším požadavku na spolufinancování, delší době splatnosti nebo alternativních formách zajištění.

Aby byly finanční nástroje pro konečné příjemce dostatečně atraktivní oproti komerčnímu financování, je doporučeno stanovit částku od které bude požadováno zajištění NFV. Není přiměřené ani žádoucí požadovat zástavní právo k nemovitosti v hodnotě desítek mil. Kč při NFV ve výši statisíců či nižších jednotek milionů korun.

Detailní a závazné nastavení parametrů finančních nástrojů, zejména minimální a maximální výše NFV, doba splatnosti, zajištění NFV, bude rozpracováno v navazujících metodických a implementačních dokumentech.

6.6 Alternativní implementační modely

Na základě *Analýze možností využití finančních nástrojů v prostředí MHMP II: implementační modely* a s ohledem na institucionální možnosti byly posouzeny následující alternativní modely implementace finančních nástrojů.

Varianta 1: In-house realizace FN v rámci MHMP

- MHMP realizuje FN přímo prostřednictvím odborů MHMP.
- Výzvy připravuje a vyhlašuje odbor evropských fondů MHMP ve spolupráci s věcně příslušnými odbory (odbor památkové péče, školství, mládeže).
- Hodnocení bonity žadatelů je zajištěno prostřednictvím externích nástrojů (outsourcing skóringu).

Vhodná pro: obě oblasti podpory (školství i památkově chráněných budovy).

Časový harmonogram: zahájení implementace do 6 měsíců od schválení.

Varianta 2: Realizace prostřednictvím externího správce (Státní fond podpory investic / Národní rozvojová banka)

- Externí instituce zajišťuje implementaci FN (vyhlášení výzev, výběr projektů, monitoring).
- V případě SFPI je nutné zajistit odpovídající institucionální, vládní schválení podmínek programu FN.
- Obě instituce disponují zkušenostmi s implementací finančních nástrojů.

Vhodná pro: obě oblasti podpory (školství i památkově chráněných budovy).

Nevýhody: Poplatky za správu snižují objem prostředků dostupných pro konečné příjemce; delší časová náročnost přípravy a implementace, v případě realizace NRB by muselo dojít k navýšení alokace FN.

Časový harmonogram: zahájení implementace do 6 měsíců od schválení.

Doporučení:

Na základě porovnání variant je jako primární doporučen model in-house realizace finančních nástrojů, a to zejména z důvodu:

- efektivnosti nákladů (absence poplatků za externí správu),
- flexibility v nastavování parametrů,
- přímé kontroly nad alokací prostředků ze strany MHMP,
- možnosti rozvoje interních kapacit.

Model in-house lze v budoucnu doplnit či upravit na základě výsledků prvotní implementace.

7. Exit strategie

Exit strategie finančních nástrojů je založena na principu průběžného znovuvyužití (revolvingu) navrácených prostředků v souladu s čl. 45 obecného nařízení. Cílem je zajistit dlouhodobou udržitelnost podpory a maximalizaci efektivity využití veřejných zdrojů.

Krátkodobý až střednědobý horizont (2026–2031):

- realizace finančních nástrojů a poskytování podpory konečným příjemcům,
- postupné splácení poskytnutých NFV a generování návratných zdrojů (jistina a úroky),
- plnění povinnosti znovuvyužití prostředků dle čl. 45 obecného nařízení.

Dlouhodobý horizont (2031+): NFV budou dále reinvestovány v rámci:

- pokračování v implementovaných finančních nástrojích (v případě jejich ověřené efektivity),
- rozšíření podpory na další identifikované vhodné oblasti,
- financování dalších strategických priorit hl. m. Prahy.

Znovuvyužití prostředků bude probíhat v souladu s pravidly pro finanční nástroje, přičemž bude zajištěno jejich oddělené sledování a transparentní vykazování. Prostředky budou využívány primárně ve stejných nebo obdobných oblastech podpory, případně v jiných oblastech, kde bude prokázána existence tržní mezery a dostatečné absorpční kapacity.

Předpoklady úspěšné realizace exit strategie:

- kontinuita institucionálního a politického zajištění pro pokračování FN,
- pozitivní vyhodnocení prvotní implementace,
- dostatečná absorpční kapacita v jednotlivých podporovaných oblastech,
- funkční systém správy a evidence návratných prostředků.

8. Harmonogram implementace

Harmonogram implementace finančních nástrojů je orientační a vychází z předpokládaného schválení dokumentu „Aktualizace Předběžného posouzení“ a zahrnuje jednotlivé kroky přípravy, spuštění a realizace finančních nástrojů.

Fáze	Plánované termíny	Obsah
------	-------------------	-------

Přípravná fáze	leden–červenec 2026	Finalizace analýz a aktualizace Předběžného posouzení
Schválení Aktualizace Předběžného posouzení využití finančních nástrojů	srpen 2026	Schválení volenými orgány hl. m. Prahy
Příprava metodik a dokumentace	duben–říjen 1. část, prosinec 2. část 2026	Příprava interních postupů, smluvní dokumentace, metodických příruček, výzev
Schválení a vyhlášení výzev	říjen 2026	Vyhlášení prvních výzev pro příjem žádostí
Příjem a výběr projektů	prosinec 2026–únor 2027	Příjem žádostí, jejich hodnocení, schválení projektů, resp. návratné finanční výpomoci
Schvalování žádostí a uzavírání smluv	březen–květen 2027	Doporučení žádostí ke schválení / zamítnutí, uzavírání smluv s konečnými příjemci
Realizace FN	březen 2027– prosinec 2031	Poskytování NFV, monitoring, splácení
Reinvestice prostředků	od roku 2032	Znovuvyužití navrácených prostředků

9. Principy řízení, kontroly a transparentnosti

9.1 Právní rámec

Implementace finančních nástrojů bude realizována v souladu s relevantní právní úpravou na úrovni EU a ČR.

Na úrovni EU bude klíčovým rámcem zejména:

- čl. 45 Nařízení (EU) č. 1303/2013, který stanovuje povinnost znovuvyužití finančních prostředků,
- příslušná nařízení upravující využití finančních nástrojů v programovém období.

Na národní úrovni bude implementace respektovat zejména:

- zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, který upravuje hospodaření s veřejnými prostředky,
- zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze,
- zákona č. 215/2004 Sb. o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory,
- relevantní metodické pokyny Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Při návrhu parametrů finančních nástrojů a poskytování podpory budou zohledněny všechny relevantní právní předpisy EU i České republiky.

9.2 Řídicí a kontrolní mechanismy

Implementace finančních nástrojů bude doprovázena systémem vnitřních kontrolních mechanismů, který zahrnuje:

- jasné vymezení rolí a odpovědností jednotlivých odborů MHMP,
- víceúrovňové posuzování žádostí (formální kontrola, věcné hodnocení, finanční posouzení),
- využití nástrojů pro hodnocení bonity žadatelů (např. scoringové nástroje),
- průběžnou kontrolu plnění podmínek ze strany konečných příjemců,
- interní auditní a kontrolní činnost.

9.3 Monitoring a evaluace

Pro zajištění efektivního řízení finančních nástrojů bude zaveden systematický monitoring a evaluace, zahrnující:

- průběžné sledování čerpání finančních nástrojů,
- pravidelný reporting klíčových indikátorů,
- roční vyhodnocení FN,
- adjustace parametrů na základě získaných zkušeností,
- informování volených orgánů hl. m. Prahy o průběhu implementace.

9.4 Transparentnost finančních toků

Pro zajištění transparentnosti a dohledatelnosti finančních toků budou nastavena následující opatření:

- vedení oddělené účetní evidence pro každý FN,
- jednoznačná identifikace všech finančních toků (poskytnutí, splácení, reinvestice),
- archivace a uchování dokladů po dobu 10 let,
- pravidelné zpřístupňování souhrnných informací voleným orgánům hl. m. Prahy.

Tato opatření zajistí vysokou míru kontroly nad využíváním prostředků a umožní jejich efektivní řízení v dlouhodobém horizontu.

10. Rizika

Při implementaci finančního nástroje založeného na poskytování návratných finančních výpomocí je nezbytné počítat s několika typy rizik, která mohou ovlivnit jak efektivitu samotného nástroje, tak jeho finanční udržitelnost. Přestože návratná finanční výpomoc představuje atraktivní formu podpory cílové skupiny, z hlediska řízení financování se jedná o nástroj, u něhož je nutné věnovat zvýšenou pozornost zejména úvěrovému, operačnímu a právnímu riziku. Současně je vhodné zohlednit i riziko nízké absorpce a riziko defaultu (selhání či nesplacení).

Riziko nesplácení

Nejvýznamnějším rizikem je riziko nesplácení poskytnutých NFV ze strany konečných příjemců. Bezúročný charakter financování může u části žadatelů vytvářet dojem nižší závaznosti tohoto produktu, což může negativně ovlivnit

platební disciplínu. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby byl před poskytnutím úvěru důsledně posuzován ekonomický a finanční stav žadatele, zejména jeho schopnost splácet závazky v průběhu celé doby trvání NFV.

Operační riziko

Další významnou oblastí je operační riziko spojené s nastavením a realizací celého procesu. To zahrnuje zejména správné vyhodnocení žádostí, administraci smluvní dokumentace, evidenci čerpání, monitoring splácení a reporting. Nedostatečné personální, metodické nebo technické zabezpečení může vést ke zpoždění implementace, zvýšení nákladů a ke snížení celkové efektivity finančního nástroje. Z tohoto důvodu je nezbytné standardizovat procesy, jasně definovat interní postupy a dostatečně realizace personálně zajistit. Důležité dále bude nastavení kontrolních mechanismů pro schvalování žádostí, uzavírání smluv, evidenci čerpání a reporting.

Právní a regulatorní riziko

Poskytování NFV musí být realizováno v souladu s příslušnou právní úpravou, zejména se zákonem č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Rizikem je především nedostatečné smluvní ošetření nebo porušení informačních povinností vůči příjemci NFV. V takovém případě může dojít nejen ke vzniku právních sporů, ale i k ohrožení uznatelnosti a správnosti celého finančního nástroje. Z tohoto důvodu budou do procesu přípravy angažováni právníci, aby právní rizika byla minimalizována.

Riziko nízké absorpce

Implementace finančního nástroje může být ohrožena i nízkým zájmem ze strany konečných příjemců. Příčinou může být administrativní náročnost, nedostatečná informovanost potenciálních žadatelů nebo skutečnost, že podmínky vstupu nesplňuje dostatečný počet subjektů. Nízká absorpce následně omezuje efektivitu vynaložených veřejných prostředků a může snižovat přidanou hodnotu celého nástroje. Aby bylo toto riziko minimalizováno, tak bude vedena přímá informační kampaň na potenciální konečné příjemce. Dále bude snaha připravit NFV co nejsrozumitelněji a jednoduše.

Riziko koncentrace portfolia

Pokud se NFV bude soustředit do omezeného počtu příjemců, vzniká riziko koncentrace. V případě negativního ekonomického vývoje tak může být ohrožena větší část portfolia současně, což zvyšuje pravděpodobnost ztrát. Z tohoto důvodu bude snaha o diverzifikaci portfolia podle velikosti NFV.

Celkově lze konstatovat, že NFV může být účinným nástrojem podpory, avšak pouze za předpokladu kvalitního řízení rizik a důsledného nastavení implementačních pravidel. Klíčovou roli bude hrát posouzení žadatelů, průběžný monitoring, smluvní ošetření závazků a jasně definovaný mechanismus vymáhání pohledávek. I přes práci s riziky, jejich předcházením a řízením je možné, že část příjemců NFV svým závazkům nedostojí. Při realizaci finančního nástroje je tedy nutné s tímto počítat.

11. Závěr

Aktualizace Předběžného posouzení potvrzuje realizovatelnost, potřebnost a přidanou hodnotu dvou navržených finančních nástrojů zaměřených na řešení klíčových investičních potřeb na území hl. m. Prahy. Identifikované projektové vize reagují na významné tržní nedostatky a investiční mezery:

1. Zkapacitnění soukromých škol – reaguje na dlouhodobý a strukturální nedostatek kapacit zejména ve středním školství, ale i v základním a předškolním vzdělávání. NFV umožní neveřejným zřizovatelům realizovat investice, které by za standardních tržních podmínek byly obtížně realizovatelné, a současně přispěje ke zvýšení dostupnosti vzdělávání.
2. Rekonstrukce památkově chráněných budov – reaguje na nedostatečnou dostupnost financování pro vlastníky památkově chráněných objektů a přispívá k ochraně kulturního dědictví Prahy a zlepšení stavu městského prostředí. FN doplňuje omezené dotační zdroje pro majitele, kteří nemají přístup na běžný trh.

Na základě provedených analýz absorpční kapacity, přidané hodnoty a implementačních možností lze konstatovat, že:

- finanční nástroje představují vhodný a efektivní nástroj veřejné intervence,
- poptávka po financování v obou oblastech významně převyšuje dostupnou alokaci,
- riziko nedostatečného čerpání prostředků je nízké.

Na základě provedené analýzy je doporučeno realizovat oba finanční nástroje v modelu in-house, který umožňuje:

- přímou kontrolu nad nastavením a alokací prostředků,
- vyšší flexibilitu při úpravách parametrů,
- minimalizaci nákladů na správu,
- rozvoj interních kapacit Magistrátu hl. m. Prahy.

Doporučené rozdělení alokace reflektuje identifikovanou absorpční kapacitu:

- 2/3 prostředků pro zkapacitnění soukromých školských zařízení,
- 1/3 prostředků na rekonstrukce památkově chráněných budov.

Implementace finančních nástrojů by měla být zahájena v průběhu roku 2026, přičemž klíčovým předpokladem úspěchu je včasná příprava metodických postupů, nastavení hodnoticích a kontrolních mechanismů a zajištění odpovídajících administrativních kapacit.

V průběhu celé implementace je nezbytné zajistit kontinuální monitoring a evaluaci efektivity, která bude podkladem pro případné adjustace a dlouhodobé zlepšování systému.

Finanční nástroje tak představují strategický nástroj umožňující:

- efektivní a návratné využití veřejných prostředků,
- mobilizaci soukromých investic,

- dlouhodobě udržitelnou podporu rozvoje města.

Implementace finančních nástrojů přispěje k plnění strategických cílů hl. m. Prahy.