



Spolufinancováno Evropskou unií  
Systém pro obchodování s emisemi  
Modernizační fond



Ministerstvo  
životního prostředí



STÁTNÍ FOND  
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ČESKÉ REPUBLIKY

---

# KRITÉRIA VYHODNOCENÍ ÚVĚROVÉ ZPŮSOBILOSTI, POKYNY K ZAJIŠTĚNÍ A POŽADOVANÉ PODKLADY

---

PŘÍLOHA Č. 3 VÝZVY KOMUNERG 1/2025

Primárně bude hodnocení úvěrové způsobilosti prováděno ze strany Státního fondu životního prostředí ČR (dále také „SFŽP“ nebo „Fond“) na ukazatelích právnické osoby žadatele. V případě, že bude třeba do hodnocení zahrnout i jednotlivé členy spadající do této právnické osoby, bude třeba předložit ze strany žadatele stanovy případně jiná smluvní ujednání mezi jednotlivými členy o tom, jak se budou podílet na splácení půjčky. Stejně tak bude následně požadováno smluvní ujednání o zajištění půjčky.

## 1. UKAZATELE HODNOCENÍ ÚVĚROVÉ ZPŮSOBILOSTI PRO OBCE

Ukazatel	Vzorec výpočtu
S/P	Maximální roční úhrn splátek všech úvěrů včetně půjčky SFŽP v době splácení půjčky / (Daňové příjmy + 1/2 Nedaňové příjmy)
CZ/A	(Cizí zdroje + Požadovaná půjčka) / (Aktiva + Hodnota projektu)

## 2. KATEGORIE HODNOCENÍ A DÍLČÍ UKAZATELE U PODNIKATELSKÝCH A OSTATNÍCH SUBJEKTŮ

Kategorie	Dílčí ukazatel	Vzorec výpočtu
Tržní velikost	Výnosy	Celkové výnosy
	Bilanční suma	Celková aktiva
Výnosnost a účinnost	EBITDA	(HV před zdaněním + odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku + nákladové úroky) / celkové výnosy
Finanční páka a likvidita	Debt service coverage ratio	(HV za účetní období + odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku + nákladové úroky) / (maximální úhrn ročních splátek v letech splácení půjčky + nákladové úroky)
	Běžná likvidita	Oběžná aktiva / krátkodobé závazky
	Koeficient samofinancování	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Projekt	Výnosnost projektu	(Současná hodnota příjmů – Současná hodnota nákladů) / Současná hodnota nákladů
	Vnitřní výnosové procento	Vnitřní výnosové procento
	Návratnost	Diskontovaná doba návratnosti / Životnost

Každému dílčímu ukazateli bude přiřazeno hodnocení (rating) na stupnici od 1 do 5 (1 nejlepší, 5 nejhorší), podle výsledku výpočtu.

Dle poměrů jednotlivých dílčích ukazatelů a jednotlivých kategorií bude vypočítán výsledný rating, na jehož základě bude příjemce zařazen do kategorií úvěrové způsobilosti.

Při hodnocení úvěrové způsobilosti bude posouzeno historické i plánované (po dobu splácení) cashflow žadatele. Negativní vyhodnocení tohoto kritéria může znamenat zamítnutí žádosti.

### 3. VÝSLEDEK POSOUZENÍ ÚVĚROVÉ ZPŮSOBILOSTI ŽADATELE A EKONOMIKY PROJEKTU

Úvěrová způsobilost	Závěr hodnocení
pozitivní/1	Lze doporučit, je předpoklad splácení půjčky.
pozitivní/2	Lze doporučit, je předpoklad splácení půjčky. Jedná se však o žadatele s nižší úvěrovou způsobilostí.
negativní	Nelze doporučit, riziko splácení půjčky je vysoké.

### 4. POŽADOVANÉ PODKLADY PRO VYHODNOCENÍ ÚVĚROVÉ ZPŮSOBILOSTI

Požadovaný podklad	Poznámka
Informaci o zůstatku nesplacených úvěrů a plánované výši úvěrů	Ke dni zpracování žádosti včetně rozpisu splátek do jednotlivých let realizace projektu a příp. i do let, ve kterých bude probíhat splácení případné půjčky, o kterou žadatel žádá ze zdrojů SFŽP ČR.
Informace o vlastních zdrojích žadatele spolu s příslušnými podklady	Žadatel dodá informaci, jakým způsobem budou pokryty vlastní zdroje projektu a doloží relevantními dokumenty.
Ekonomické doklady pro vyhodnocení úvěrové způsobilosti	Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát za poslední dvě uzavřená období. Toto není třeba dokládat u žadatelů, kteří mají podklady dostupné na monitoru státní pokladny <a href="http://monitor.statnipokladna.cz">http://monitor.statnipokladna.cz</a> .  U svazků měst a obcí navíc: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zřizovací listinu a stanovы svazku</li> <li>- Vyčíslení podílu spolufinancování na projektu (vlastních zdrojů) jednotlivých obcí svazku</li> </ul>

Písemný souhlas zřizovatele příspěvkové organizace zřízené podle zákona č. 250/2000 Sb.	S podáním žádosti o půjčku a oprávněním uzavřít smlouvu s Fondem.
Výkaz cash flow včetně komentáře k příjmům žadatele	Za poslední dvě uzavřená období Nepředkládají obce, města a kraje.
Přehled budoucího cashflow žadatele	Po dobu splácení půjčky Nepředkládají obce, města a kraje.
Zprávu auditora	U subjektů podléhajících auditu
Daňové přiznání	Aktuální uzavřené, potvrzené příslušným finančním úřadem

## 5. POŽADOVANÉ PODKLADY PRO ZAJIŠTĚNÍ PŮJČKY

Požadovaný podklad	Poznámka
Orientační informaci o předpokládaném zajištění půjčky	Žadatel postupuje dle pokynů k zajištění pohledávek uvedených níže.

SFŽP ČR je oprávněn v případě potřeby požadovat další ekonomické dokumenty a doplňující údaje.

## 6. POKYNY PRO ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK

Kategorie zajištění dle kvality	Zajištění
High (vysoké zajištění)	Úvěr je plně kryt dostatečně hodnotným zajištěním, tedy zástavou nemovitosti, bankovní zárukou, termínovaným vkladem s vinkulací v souladu s pokyny nebo trvalým či inkasním příkazem v souladu s pokyny.
Normal (standardní zajištění)	Úvěr je zajištěn obvyklým způsobem, tedy ručením 3. osobou nebo vinkulací významných současných příjmů. Vymahatelnost zajištění může být v čase omezená.
Low (nízké zajištění):	Úvěr je pouze budoucími příjmy projektu bez významného majetkového krytí.

Fond vyžaduje vždy minimálně 100 % zajištění.

### OBECNÉ USTANOVENÍ

- Tento metodický pokyn upravuje postupy Fondu při hodnocení a zajištění zápůjček a povinnosti žadatelů a příjemců podpory při předkládání odpovídajícího zajištění zápůjčky.
- Povinnost Fondu mít řádně zajištěny pohledávky z půjček vzniklé s péčí řádného hospodáře vyplývá z platné legislativy, zejména ze zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím

vystupování v právních vztazích, zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole a dalších zákonů v platném znění.

- Půjčku lze zajistit jedním typem zajištění nebo kombinací různých typů zajištění, a to včetně případné kombinace zajištění půjčky a dohody o budoucím vkladu zástavního práva po dokončení realizace podporovaného projektu. Pro zajištění lze případně využít i nemovitosti s již existující zástavou ve prospěch Fondu u jiné půjčky, a to po projednání se zástupcem Fondu.
- Pokyny pro zajištění pohledávek představují rámcové vymezení problematiky, skutečné zajištění jednotlivé pohledávky bude stanoveno s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám dané půjčky a může se u jednotlivých projektů a typů zajištění (při zabezpečení řádného zajištění pohledávek Fondu) od uvedených pokynů lišit.

### AKCEPTOVATELNÉ TYPY ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK

V případě obcí, měst, dobrovolných svazků obcí a krajů (dále jen „územně samosprávné celky“ nebo „ÚSC“) a akciových společností s majetkovou účastí státu ve kterých výkon akcionářských práv vykonávají vždy organizační složky státu (§ 3 zákona č. 219/2000 Sb.), například Ministerstvo financí ČR, další ministerstva, přičemž souhrn akcionářských práv za všechny organizační složky státu musí činit 100 %<sup>1</sup> může být zajištění realizováno **automatickým inkasním příkazem nebo trvalým platebním příkazem**. Tyto příkazy mohou být měněny pouze se souhlasem Fondu. Tato forma je Fondem akceptována pouze u žadatelů s prokázanou úvěrovou způsobilostí na úrovni „pozitivní / 1“ (dále jen „P/1“).

### Zástava nemovitostí

- Fond akceptuje pouze nemovitosti pojištěné, kvalitní z hlediska velmi dobrého dlouhodobého technického stavu, vhodné lokace a bezproblémové prodejnosti, což musí být doloženo znaleckým posudkem.
- Budovy a stavby Fond akceptuje do zástavy zásadně s pozemky, včetně pozemků, které umožňují přístup k nemovitosti z veřejné komunikace.
- Subjektem, který dává majetek do zástavy (zástavním dlužníkem), může být právnická osoba s oprávněním působit v České republice či fyzická osoba s místem trvalého pobytu v České republice. Zástavní dlužník nemusí být totožný s příjemcem půjčky.
- Fond požaduje, aby zástavní dlužník byl skutečným a výlučným vlastníkem zastavované nemovitosti a tato nemovitost nebyla již zatížena jiným zástavním právem (neplatí pro zástavní právo Fondu), případně na ní nevázlo neúnosné věcné břemeno a nebyla pronajata nesnadno vypověditelnou smlouvou. Pokud na nemovitosti vázne smlouva nájemní, pacht nebo obdobná smlouva, nesmí být výpovědní lhůta delší než 6 měsíců – nutno doložit prohlášením odpovědného zástupce nebo příslušnou smlouvou. Toto se netýká lesních a zemědělských pozemků, kde je u nájemních nebo pachtovních smluv požadováno, aby výpovědní lhůta byla maximálně 1 rok. Toto ustanovení bude zakotveno v zástavní smlouvě a v případě nepravdivého tvrzení má Fond právo od smlouvy odstoupit. Požadavek na výpovědní lhůtu se netýká nájemních smluv uzavřenými s nájemníky bytů.

---

<sup>1</sup> Netýká se ostatních obchodních korporací s majetkovou účastí státu ani státních podniků.

- Mezi vhodné typy nemovitostí pro účely zástavy patří zejména:
  - administrativní budovy ÚSC,
  - bytové a ostatní nemovitosti určené k trvalému bydlení,
  - objekty vhodné pro podnikatelské účely, výrobní objekty, sklady a areály podnikatelských subjektů. Ke Znaleckému posudku podle příslušné vyhlášky je nutno předložit Znalecký posudek tržního ocenění.
  - zemědělské pozemky, pozemky s lesními porosty, vinohrady, sady,
  - objekty občanské vybavenosti
  - stavební části a pozemky speciálních objektů, ČOV, elektráren apod. Ke Znaleckému posudku podle příslušné vyhlášky je nutno předložit Znalecký posudek tržního ocenění.
- Omezení nemovitostí pro účely zástavy:
  - Budovy a stavby veřejně prospěšných zařízení jako školy (s výjimkou mateřských škol), zdravotní zařízení, zařízení sociální péče, požární zbrojnice, budovy městské policie, vodojemy, vodovody, úpravny vody nebo budovy zemědělské výroby či stavby, které jsou těžko provozně oddělitelné od ostatních nezastavených staveb – nelze akceptovat.
  - Mateřské školy je možné vzít do zástavy jen v případě, že obec / zřizovatel doloží prohlášení příslušného orgánu zřizovatele, že v případě realizace zástavního práva je možno přemístit provoz mateřské školy.
  - Pozemky s lesními porosty je možno vzít do zástavy jen v případě, že po dobu splácení půjčky (a ještě po roce předpokládaného ukončení splácení) se nepřepokládá těžební zásah, který by jejich hodnotu snížil o více než 5 %.
  - Objekty zapsané v seznamu kulturních památek je možné brát do zástavy pouze od ÚSC po předchozím souhlasu Fondu. V zástavní smlouvě bude závazek zástavce, že úhrada, kterou stát zaplatí v případě přednostní koupě, bude převedena Fondu.
- Pokud na nemovitosti již je v Katastru nemovitostí zapsána na listu vlastnictví zástava ve prospěch jiného věřitele, musí být zástavní právo ve prospěch Fondu zapsáno vždy v 1. pořadí.
- Požadované podklady pro vyhodnocení nemovitostí pro účely zástavy:
  - Výpis z katastru nemovitostí – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Z dokumentu musí jasně vyplývat vlastníci nemovitostí.
  - Snímek z pozemkové mapy – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Zastavovaná nemovitost musí být v mapě vhodně označena (šrafovaně, barevně). Pokud bude dávana do zástavy nová nemovitost, která není zanesena katastrálním úřadem do pozemkové mapy (číselně), je možno přiložit kopii prvopisu geometrického plánu nemovitosti obsahující doložku potvrzující její soulad s údaji v katastru nemovitostí, jak to upravuje § 85 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
  - Znalecký posudek – originál (ne starší než 6 měsíců). Ocenění nemovitostí musí být provedeno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ve zvláštních případech zástavy nemovitostí (výrobní objekty, sklady, areály firem apod.) vyžaduje Fond Znalecký posudek –



tržní ocenění zástav. Ve Znaleckém posudku musí být nemovitosti specifikovány v souladu s tím, jak jsou vedeny v katastru nemovitostí, tj. s uvedením parcelních čísel pozemků navržených k zastavení a popisných či evidenčních čísel staveb navržených k zastavení, vždy s uvedením parcelního čísla pozemku, na kterém se stavba nachází, aby bylo jednoznačně určeno, o jaké nemovitosti se jedná. V případě pochybností o hodnotě zástavy či použitých oceňovacích metodách si Fond vyhrazuje právo posouzení neakceptovat, požadovat posouzení zástavy jiným znalcem na náklady žadatele nebo zajistit vlastní posouzení.

- Fotodokumentace – dvě aktuální fotografie zastavované nemovitosti pro dokreslení představy o zástavě, pokud nejsou součástí Znaleckého posudku. Fotografie zemědělských a lesních pozemků se nepředkládají.
  - Pojištění nemovitostí – je nutno předložit kopii pojistné smlouvy uzavřené pro případ poškození či zničení nemovitosti s vyznačením zastavované nemovitosti
  - Vinkulace pojistného plnění – pojistné plnění je nutné vinkulovat v plném rozsahu možné pojistné události ve prospěch Fondu a doklad o vinkulaci předložit společně s podepsanou zástavní smlouvou před zahájením financování.
  - Prohlášení v případě nájemních smluv u zastavovaných nemovitostí
  - Prohlášení v případě zastavení mateřské školy
  - Souhlas vlastníka budovy se zástavou pokud je odlišný od příjemce půjčky
- **Hodnota zástavy**
    - Riziko změny cen nemovitostí v čase Fond minimalizuje navýšením hodnoty zastavených nemovitostí nad 100% celkové pohledávky v době hodnocení podkladů pro uzavření zástavní smlouvy a dále Fond postupuje způsobem stanoveným v dalších bodech tohoto MP
    - Reálný stav nemovitostí v čase a jejich hodnotu ve vztahu k nesplacenému zůstatku půjčky Fond ověřuje v rámci správy úvěrového portfolia, včetně monitorovacích návštěv přímo v místě nemovitosti. Pro příjemce platí ustanovení bodu 1 f) tohoto Metodického pokynu.
    - Pro orientační propočtení požadované hodnoty nemovitosti (zástavy) je směrodatný koeficient:

*jistina a předpokládaný úrok / hodnota zástavy dle znaleckého posudku*

Standartní koeficient pro příjemce s ratingem a úvěrovou způsobilostí na stupni P / 1 činí 1,18. Hodnota nemovitosti uvedená ve znaleckém posudku tedy pro zajištění půjčky v plné výši musí odpovídat 1,18násobku součtu jistiny půjčky a předpokládaného úroku.

- Fond je oprávněn požadovat navýšení standartního koeficientu až o 0,12 bodu v případě, že rating a úvěrová způsobilost žadatele je v době hodnocení před uzavřením smlouvy na stupni „pozitivní / 2“ (dále jen „P / 2), tedy s mírným rizikem.
- **Zástavní smlouva**
    - Na základě prověření a odsouhlasení předložených podkladů vyhotoví Fond zástavní smlouvy, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky, respektive zástavnímu dlužníkovi. Příjemce půjčky, respektive zástavní dlužník požádá o vklad



zástavního práva ve prospěch Fondu na příslušném katastrálním úřadu. Příjemcem půjčky/zástavní dlužník následně předloží Fondu podepsané zástavní smlouvy, výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vkladem zástavního práva ve prospěch Fondu a vinkulace pojistného plnění ve prospěch Fondu. Ve výjimečných případech může Fond umožnit příjemci čerpání půjčky pouze na základě potvrzeného vkladu zástavního práva katastrálním úřadem.

### **Zajištění pohledávek bankovní zárukou**

- Žadatel předkládá Fondu příslib bankovní záruky, ze kterého je zřejmé, jak bude bankovní záruka koncipována, tj. na jakou výši a u jaké banky bude uzavřena. Ručení musí být dále koncipováno tak, aby platnost záruční listiny nekončila dříve než 3 měsíce po předpokládaném ukončení splácení půjčky. Bankovní záruka musí pokrýt celou nominální výši pohledávky (jistinu a úroky) v poměru 1:1. Bankovní záruku žadatel nechává vypracovat až na základě Smlouvy o poskytnutí podpory.
- Ve Smlouvě o poskytnutí podpory bude zakotvena podmínka, že finanční prostředky Fondu budou uvolněny až po předložení a kontrole originálu záruční listiny.
- Fond přijímá bankovní záruky pouze od bank s oprávněním podnikat na území České republiky a podléhajících bankovnímu dohledu České národní banky.

### **Zajištění pohledávky Fondu třetí osobou**

- Ručení nemovitým majetkem ručitele (např. podnikatel ručí svým majetkem jinému podnikateli či obci nebo obec obci apod.). V tomto případě bude postupováno dle bodu 2.1 tohoto Metodického pokynu a po odsouhlasení zástavy Fondem bude s ručitelem sepsána běžná zástavní smlouva.
- Ručitelské prohlášení – toto zajištění je akceptováno pouze u zvláště bonitního ručitele a musí pokrýt celou nominální výši pohledávky (jistinu a úroky) v poměru 1: 1.
- Pro vyhodnocení bonity ručitele jsou požadovány originály následujících listin:
- Je-li ručitelem podnikatelský subjekt, předkládá:
  - výkaz zisků a ztrát a rozvahu za poslední 2 uzavřená účetní období a poslední aktuálně vykazované období (pololetí, čtvrtletí), přílohu k roční účetní závěrce, popř. audit účetnictví, cash-flow na dobu předpokládaného splácení půjčky, výpis z obchodního rejstříku, Čestné prohlášení s přehledem organizací, kterým již ručí, včetně výše ručení, stručný podnikatelský záměr. Dále předloží souhlas představenstva nebo společníků dané firmy s ručením.
- Je-li ručitelem ÚSC, předkládá:
  - specifikaci cizích zdrojů (skutečně vykázané + plánované + požadovaná půjčka) podle typu závazku a let splatnosti. Dále předloží souhlas zastupitelstva s ručením. Pro vyhodnocení Fond využije systém Monitor MF, není třeba dokládat ekonomické.
- Po odsouhlasení ručitele Fondem je zaslána příjemci půjčky Smlouva o poskytnutí podpory a na jejím základě je vystaveno a Fondu předloženo ručitelské prohlášení.

### **Zastavení pohledávky u bankovního ústavu – termínované vklady**

- Žadatel o půjčku předkládá Fondu doklad o zřízení a vedení termínovaného účtu žadatele s vinkulací ve prospěch Fondu. Zůstatek termínovaného účtu musí pokrýt celou nominální výši půjčky (jistinu

a úroky) v poměru 1:1. Náklady a výnosy z termínovaných vkladů náleží příjemci půjčky. Po prověření, odsouhlasení zpracuje Fond příslušné zástavní dokumenty, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky.

#### **Zajištění současnými vinkulovanými příjmy projektu**

- Pokud je půjčka zajištěna současnými vinkulovanými příjmy projektu, žadatel doloží podklady prokazující jejich vznik, výši a stabilitu, zejména smlouvy nebo jiné dokumenty zakládající nárok na tyto příjmy. Součástí je rovněž doložení vinkulace příjmů ve prospěch věřitele, typicky prostřednictvím vinkulace bankovního účtu, na který jsou tyto příjmy poukazovány.

#### **Zajištění budoucími příjmy projektu**

- Pokud je půjčka zajištěna budoucími příjmy projektu, žadatel doloží podklady prokazující jejich vznik, výši a stabilitu, zejména smlouvy nebo jiné dokumenty zakládající nárok na příjmy. Zajištění je obvykle realizováno formou zástavy nebo zajišťovacího postoupení pohledávek, případně vinkulací příjmů na bankovním účtu.

SFŽP ČR je oprávněn v případě potřeby požadovat další ekonomické dokumenty a doplňující údaje.