

DODATEK Č. 1

k Operační dohodě ze dne 2. 11. 2024

(dále jen „**Dodatek**“)

Národní rozvojová investiční, a.s., osoba rizikového kapitálu

IČO: 08465797

sídlo: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24613

kterou zastupují Mgr. Martin Potůček, předseda představenstva, a Mgr. Ing. Pavel Laube, člen představenstva

(dále jen „**Správce**“)

a

Urban Development Fund MS s.r.o.

IČO: 24747874

se sídlem: Stodolní 1428/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 78127,

kterou zastupuje Daniel Foltýnek, jednatel

(dále jen „**Finanční zprostředkovatel**“)

(Správce a Finanční zprostředkovatel dále společně též jako „**smluvní strany**“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že

- a. na základě předcházejícího zadávacího řízení (veřejná zakázka s názvem „*Výběr správce fondu pro investování do projektů regenerace brownfields v Moravskoslezském kraji (nemovitostní projekty a regenerace průmyslových zón)*“) uzavřel Správce jako zadavatel s Finančním zprostředkovatelem dne 2. 1. 2024 Operační dohodu (dále jen „Dohoda“), jejíž předmětem je:
 - I. závazek Finančního zprostředkovatele zřídit a spravovat Rozvojový fond a
 - II. závazek Správce poskytnout prostředky ve prospěch Rozvojového fondu za účelem poskytnutí Investice a úhrady Poplatku za správu,a to vše způsobem, v rozsahu a za podmínek sjednaných v této Dohodě;
- b. v průběhu jednání o obsahu Výzvy mezi Ministerstvem životního prostředí ČR, Správcem a Finančním zprostředkovatelem se objevila potřeba některých úprav Investiční strategie, především technického charakteru;
- c. tímto Dodatkem se připojuje upravené znění Přílohy č. 1 Investiční strategie ve znění schváleném ze strany Ministerstva životního prostředí ČR;
- d. změna Dohody sjednaná tímto Dodatkem není ve smyslu § 222 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, neboť se nejedná o změnu, která by a) umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, b) měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo c) vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky;

se smluvní strany, vědomy si svých závazků v tomto Dodatku obsažených a s úmyslem být tímto Dodatkem vázány, dohodly na následujícím znění Dodatku:

1. ZMĚNA DOHODY

- 1.1 Příloha č. 1 Dohody se nahrazuje novým zněním, které tvoří přílohu tohoto Dodatku.

2. VŠEOBECNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVESNÍ

- 2.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 2.2 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek vstupuje v účinnost dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 2.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn v souladu se zákonem o registru smluv. Uveřejnění Dodatku zabezpečí Správce.
- 2.4 V ostatním zůstává Dohoda beze změn.
- 2.5 Tento Dodatek je vyhotoven pouze v elektronickém vyhotovení, podepsaném uznávanými elektronickými podpisy všech zástupců obou smluvních stran.

Přílohy:

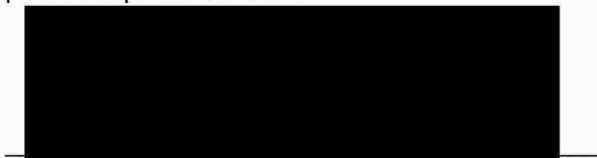
Nové znění Přílohy č. 1 Dohody – Investiční strategie

Na důkaz toho, že smluvní strany s obsahem tohoto Dodatku souhlasí, rozumí mu a zavazují se k jeho plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tento Dodatek byl uzavřen podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze dne viz elektronický podpis



Národní rozvojová investiční, a. s., osoba
rizikového kapitálu
Mgr. Martin Potůček
předseda představenstva



Národní rozvojová investiční, a.s., osoba
rizikového kapitálu
Mgr. Ing. Pavel Laube
člen představenstva

V Ostravě dne viz elektronický podpis



Urban Development Fond MS s. r. o.
Daniel Foltýnek
jednatel

INVESTIČNÍ STRATEGIE

1. Úvod

Holdingový fond je realizován v Operačním programu Spravedlivá transformace (dále jen „OP ST“), v prioritě 3 Moravskoslezský kraj v rámci tematické oblasti Obnova území.

Monitorovací výbor OP ST schválil na svém jednání ze dne 31. 1. 2023 kritéria pro výběr holdingového fondu – Brownfield fond. Řídící orgán OP ST (dále jen MŽP) plánuje využít holdingový fond k podpoře regenerace brownfieldů v Moravskoslezském kraji. Podpora regenerace brownfieldů je součástí podpory v rámci tematické oblasti obnova území OP ST. V Moravskoslezském kraji se tato podpora zaměřuje na obnovu území zasaženého těžbou černého uhlí, především areálů bývalých dolů a spojených provozů. Plánovaná alokace Brownfield fondu je 1 mld. Kč. Při nastavení holdingového fondu MŽP plánuje využít zkušeností získaných při implementaci Brownfield fondu Ostrava realizovaného v rámci Operačního programu podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK) Ministerstva průmyslu a obchodu. Investice Rozvojových fondů budou do roku 2029 realizovány ze zdrojů OP ST. V následujícím období do roku 2037 budou investice prováděny z výnosů z investic realizovaných v předchozím období. Po roce 2037 bude zainvestování ukončeno a Rozvojové fondy budou provádět monitoring investic a realizaci exitové strategie.

2. Ucelená strategie pro udržitelný rozvoj území

„Ucelenou strategií pro udržitelný rozvoj měst“ se v tomto případě rozumí „Strategie rozvoje MSK 2019–2027“ která je následně promítnuta do Transformačního plánu Moravskoslezského kraje a územní priority Moravskoslezský kraj v rámci OP ST.

Strategie rozvoje MSK 2019–2027, napříč několika specifickými cíli (Podnikavější a inovativnější kraj, Čistější a zelenější kraj, Atraktivnější a kulturnější kraj) zahrnuje potřebu regenerace brownfields a jejich následného efektivního využití, ať už pro rozšíření podnikatelských činností nebo atraktivních míst pro veřejné funkce.

Dalšími koncepčními dokumenty jsou Koncepce rozvoje pohornické krajiny Karvinska do roku 2030 a z něj vycházející Plán obnovy území po těžbě na Karvinsku a dále pak Plán obnovy území po těžbě na Frýdecko-Místecku a Frenštátsku, jejichž společným cílem je přeměnit území postižené těžbou na prosperující území s pestrým a udržitelným životem.

Strategie rozvoje MSK byla promítnuta do Transformačního plánu Moravskoslezského kraje a územní priority Moravskoslezský kraj v rámci OP ST. Uvedená sada dokumentů naplňuje definici „ucelené strategie pro udržitelný rozvoj měst“ dle čl. 16 Nařízení Evropské komise č. 651/2014.

3. Hodnocení ex-ante

Předběžné posouzení finančních nástrojů ve smyslu článku 58 odst. 3 Obecného nařízení provedlo Ministerstvo životního prostředí v roce 2023. Výsledek této analýzy zdůrazňuje, že v Moravskoslezském kraji se jednak nachází největší počet brownfieldů a jednak zabírají brownfieldové plochy největší plochu ze všech krajů České republiky. Dvě třetiny z počtu

těchto brownfieldů a rovněž stejný poměr celkové brownfieldové plochy se pak nachází v okresech, do kterých spadá území vymezené v kapitole 4.

Studie odkazuje na Brownfield fond realizovaný z prostředků OP PIK v ostravské aglomeraci. Tento nástroj je vyhodnocen jako vhodný pilotní příklad, který řešil investování do brownfieldů a podporoval jejich dlouhodobé smysluplné využití. Platí to zejména pro lokality, které nejsou dostatečně atraktivní, aby docházelo k systematické regeneraci brownfieldů za tržních podmínek.

Předběžné posouzení doporučuje, aby byla z OP ST na Holdingový fond vyčleněna alokace odpovídající 1 mld. Kč, což představuje zhruba 10 % z celkové odhadované investiční hodnoty do prémiových nemovitostí v období 2024-2029. Větší alokace by mohla vytěsňovat soukromý kapitál a menší alokace by obtížně vytvořila kritickou masu investic, jež budou potřebné jako pobídka budoucím uživatelům.

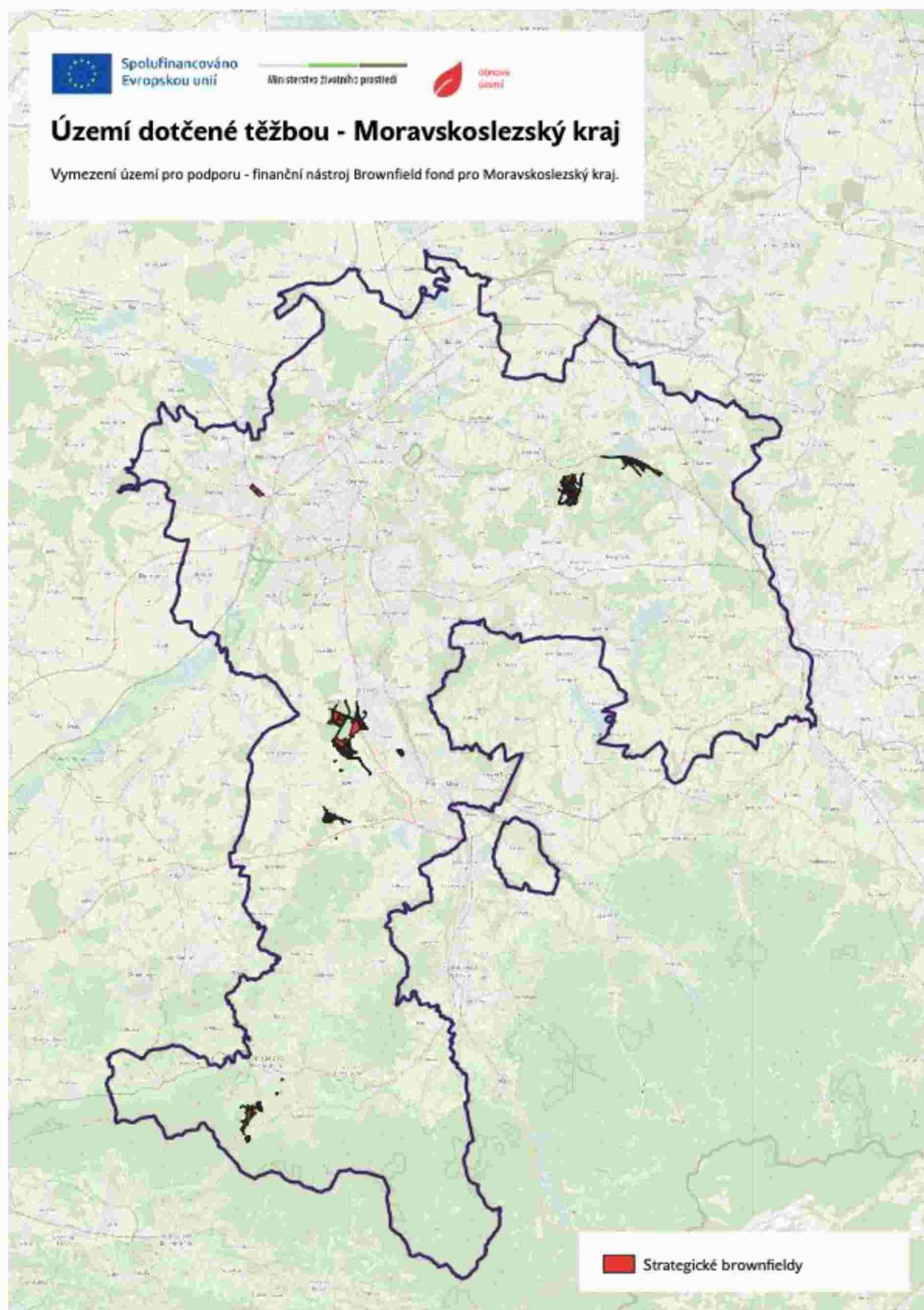
Za vhodný typ podpory je uveden kvazikapitálový finanční nástroj ve formě mezaninového financování se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Návrh vychází ze zkušenosti s obdobným finančním nástrojem realizovaným v programovém období 2014–2020 ze zdrojů Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Mezaninový dluh umožní náhradu části vlastních prostředků investora, profinancování prvních etap a lepší pozici při získání dalšího soukromého financování, nejčastěji bankovního úvěru. Zvýhodněný úrok redukuje finanční náklady investora oproti obvyklým nákladům na vlastní kapitál (požadavek na návratnost vlastního kapitálu se pohybuje okolo 10 % per annum) a snižuje tím nákladovou mezeru oproti výstavbě na zelené louce. Oproti dotačním titulům se zvyšuje požadavek na návratnost projektů, oproti zvýhodněným bankovním úvěrům nedochází k vytlačování soukromého spolufinancování, naopak se tímto veřejné a soukromé prostředky vhodně doplňují. Navržený nástroj je vhodný pro financování nemovitostí, které budou generovat příjem pro splácení dluhu, nebo dojde k jejich zhodnocení a splacení dluhu následným prodejem.

4. Územní vymezení

Podporu prioritním či lokálním projektům lze poskytnout jen na aktivity/projekty revitalizačního a resocializačního charakteru, které jsou umístěny v území po těžbě uhlí vymezeném OPST.

Mapa vymezených obcí je uvedena níže. Příloha č. 2 dále uvádí textový seznam způsobilých obcí a jejich katastrálních území.

Obrázek 1: Seznam dotčených obcí



5. Podporované aktivity

Podporovanou aktivitou finančního nástroje je regenerace brownfieldů jako cesta k dosažení transformace regionu v zaměření na vytváření nových pracovních míst, obnovu území po těžbě uhlí či návazného průmyslu, regionálně specifické projekty v rámci podnikatelského prostředí, vědy a výzkumu nebo aktivní politiky zaměstnanosti. Za tímto účelem jsou rozlišovány dva typy podporovaných projektů – prioritní a lokální.

Prioritní projekty

Prioritní projekty mají celokrajský význam s nejvyšším transformačním potenciálem. Představují projekty regenerace území bývalých černouhelných dolů. Tato území již nejsou využívána k těžbě a jsou tedy nabízena pro další využití. Každý z těchto pozemků má rozlohu několika (desítek) hektarů a je ve stavu, jež neumožňuje další, dlouhodobé a smysluplné využití. Pozemky jsou zpravidla v majetku státního podniku DIAMO. DIAMO realizuje technickou rekultivaci území včetně odstranění nadzemních a některých podzemních staveb a zajišťuje nápravu případných ekologických škod. Paralelně probíhá příprava studií proveditelnosti, jež by měly popsat limity dalšího využití území, případné bariery a také naznačit směry dalšího využití.

Seznam prioritních projektů stanovila Regionální stálá konference Moravskoslezského kraje při schvalování Transformačního plánu MSK dne 24. 6. 2021. Tento seznam lze měnit pouze se souhlasem výše uvedeného orgánu a se souhlasem MŽP, které schvaluje změnu této investiční strategie.

Prioritní projekty zahrnují následující lokality:

- areály dolů:
 - ČSA,
 - Lazy,
 - Staříč I, II a III,
 - Frenštát,
 - 9. květen,
- uložistiště popílku:
 - Třebovice,
 - Paskov.

Výčet prioritních projektů je zveřejněný na internetových stránkách: <https://hrajemskrajem.msk.cz/op-st-obnova-uzemi/>

Řešení prioritních projektů vyžaduje komplexní projektový přístup tak, by výstupem byla ekonomicky udržitelná transformace postiženého území. Lze předpokládat postupné čerpání po etapách, u některých projektů bude nutné provést změnu využití v územním plánu. S ohledem na předpokládaný harmonogram čerpání prostředků OP ST je podpora prioritních projektů rozdělena na 2 aktivity:

Aktivita 1a): Investice pro přípravu prioritních projektů

Tato aktivita zahrnuje nezbytnou přípravnou fázi pro development území, zejména tedy vyřešení majetkoprávních vztahů (preferovanou variantou je vytvoření účelové společnosti,

kteřá bude nositelem projektu a majitelem pozemku) a vytvoření business plánu pro budoucí využití lokality. Na business plán budou navazovat zastavovací studie, územně plánovací dokumentace a projektová dokumentace (dokumentace pro stavební povolení). Financování Rozvojového fondu má sloužit k pokrytí nezbytných provozních a investičních nákladů souvisejících zejména s přípravou dokumentace tak, aby výsledkem bylo zhodnocení lokality z původního brownfieldu na stavební pozemky (princip asset based financing). Aktivitu 1a) je nutné vnímat jako přípravnou fázi lokality tak, aby bylo možné tento záměr financovat v rámci aktivity 1b). Finanční zprostředkovatel tedy musí posoudit, zda je předložený projekt v průběhu investičního období do roku 2037 financovatelný v rámci aktivity 1b). Zároveň je nutné vyhodnotit rizikový scénář, že po dokončení aktivity 1a) projekt pokračovat nebude. Pak musí být při schvalování zřejmý postup, z čeho bude poskytnuté financování splaceno. Může se jednat například o dostačující bonitu příjemce financování, prodej zhodnocené lokality (pokud vlastnický vztah k pozemku tuto možnost připouští) nebo o záruku ultimátního vlastníka účelové společnosti realizující projekt, případně jiné alternativy.

Aktivita 1b): Investice pro realizaci prioritních projektů

Realizace prioritních projektů může začít poté, co jednotlivé stavební objekty získají stavební povolení a zároveň pokud budou splněny specifické podmínky ohledně ekonomické životaschopnosti projektu. Do podporovaných aktivit patří odstranění nevyužitelných staveb, výstavba páteřní a připojovací infrastruktury, rekonstrukce, modernizace či výstavba objektů. Projekty budou podpořeny na základě minimálně předběžného zájmu budoucích investorů, kteří budou lokalitu využívat k podporované podnikatelské činnosti.

Aktivita 2): Lokální projekty

Lokálními projekty jsou rekonstrukce nebo modernizace zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících objektů, budov a areálů, které bude možné znovu využít pro rozvoj podnikatelských aktivit, vyjma nepodporovaných činností. Může se jednat o rekonstrukci nebo modernizaci objektu za účelem pronájmu nebo pro vlastní využití. Povolena je též výstavba nových nemovitostí, a to v rámci regenerace území stávajícího brownfieldu. Nemovitost, resp. příslušná lokalita musí být zařazena v Národní databázi brownfieldů spravované agenturou CzechInvest a musí se nacházet v území uvedeném v kapitole 4.

6. Prováděcí opatření

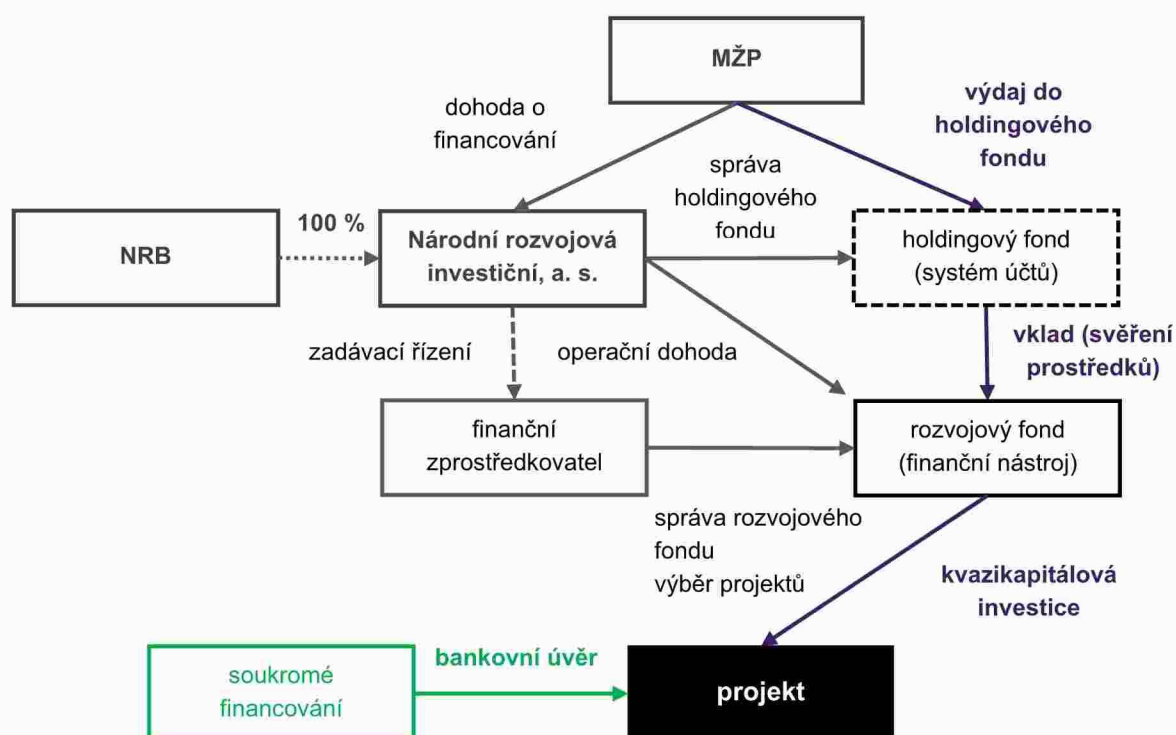
Za účelem implementace finančního nástroje bude založen holdingový fond. Tento fond založí a spravuje společnost Národní rozvojová investiční, a. s., osoba rizikového kapitálu (dále jen „Správce“), na základě Dohody o financování s řídicím orgánem (MŽP). Správce je společností ve 100% vlastnictví Národní rozvojové banky, a. s. (NRB). Správce má uzavřenu smlouvu o spolupráci s NRB, na jejímž základě NRB vykonává některé činnosti pro Správce. Holdingový fond nemá právní osobnost, jedná se o systém účtů spravovaný Správcem, přičemž skutečným vlastníkem prostředků na těchto účtech je MŽP.

Správce uskuteční implementaci finančního nástroje prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (správců Rozvojových fondů), které pověří implementací finančního nástroje. Výběr finančních zprostředkovatelů proběhne na základě otevřených, transparentních, přiměřených a nediskriminačních postupů, které zabrání vzniku střetu zájmů na základě postupů dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Finanční zprostředkovatelé kvalifikovaně rozhodují o investicích do projektů a o řízení těchto investic, včetně výše investice a způsobu zajištění, nezávisle na MŽP a Správci. Podmínky výkonu činnosti finančních zprostředkovatelů (správců Rozvojového fondu) ve vztahu k implementaci finančního nástroje budou součástí Operační dohody uzavřené mezi Správcem a Finančním zprostředkovatelem (správcem Rozvojového fondu), přičemž Správce provádí zejména kontrolu Finančního zprostředkovatele.

Očekává se, že v závislosti na výsledcích zadávacího řízení bude vybrán minimálně jeden Finanční zprostředkovatel. Celkem se z původní alokace 1 mld. Kč do konce roku 2029 předpokládá podpora 1–2 prioritních projektů a 6–7 lokálních projektů s průměrnou výší investice z Rozvojového fondu 70 mil. Kč. Zároveň se předpokládá, že vrácené prostředky z financovaných projektů budou do roku 2037 využity na financování nových projektů. Finančním zprostředkovatelem může být společnost, která splní potřebné kvalifikační předpoklady, bez nutnosti mít povolení podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“).

Obrázek 2: Implementační schéma finančního nástroje



7. Popis finančního produktu

Cíle Holdingového fondu	Cílem je obnova lokalit, které jsou významnou bariérou regionálního rozvoje a zjištění nových ekonomických aktivit v území zasaženém těžbou černého uhlí v Moravskoslezském kraji jako součást řešení (negativních) sociálních, hospodářských a environmentálních dopadů transformace na klimaticky neutrální ekonomiku.
Definice a kritéria způsobilých projektů a způsobilých výdajů	Konečnými příjemci mohou být podnikatelské subjekty v soukromém nebo veřejném vlastnictví, nebo municipality a kraje včetně jimi řízených organizací, realizující Projekt v Podporované aktivitě. Finanční zprostředkovatel vyhlásí výzvu k předkládání Projektů pro financování z Rozvojového fondu a zajistí soulad podmínek Výzvy a Smluv o investici s touto Investiční strategií. Projekt je způsobilý k podpoře z Rozvojového fondu, pokud splňuje podmínky OP ST, Výzvy a této Investiční strategie. Projekty budou vyhodnocovány průběžně na principu návratnosti, zejména dle obvyklých finančních ukazatelů pro nemovitostní financování, a to podle ukazatele krytí dluhové služby Projektu (Debt Service Cover Ratio) a zadlužení Projektu vůči jeho výsledné hodnotě (Loan to Value). Požadavky na finanční ukazatele a způsob valuace Projektů stanovuje Finanční zprostředkovatel ve Výzvě. Způsobilými výdaji budou na úrovni Projektů zejména tyto a další výdaje potřebné k jejich realizaci: • Dlouhodobý hmotný majetek, zejména nákup či úprava pozemků, nákup, rekonstrukce, modernizace, úpravy, výstavba či odstranění stavby, inženýrské sítě, komunikace ke stavbám, hardware a sítě, pokud jsou bezprostředně nutné pro bezpečný provoz budovy, technická zařízení budov. • Vybrané neinvestiční náklady související s Projektem. Výdaje na nákup pozemků nesmí přesáhnout 10 % celkových vyplacených prostředků z Rozvojového fondu do Projektu. V případě podpory bydlení je způsobilá pouze podpora nájemního bydlení pronajímaného nejvýše za v místě obvyklé ceny. Vyloučena je podpora rodinných domů a podpora ubytoven. Mezi způsobilé výdaje Projektu nepatří výdaje v rozporu se zásadou znečišťovatel platí (výdaje na rekultivace a sanace na základě zákona č. 44/1988 Sb. a sanace starých ekologických zátěží). V případě, že realizace projektu bude probíhat v lokalitách, které jsou vedeny v Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM)¹,

¹ www.sekm.cz

	Ize podpořit pouze projekty umístěné v lokalitě s kategorií priority: N0, N1, N2, P1 a P2. Způsobilé výdaje mohou být blíže vymezeny ve výzvách pro předkládání projektů.
Forma podpory	Rizikové financování, které zahrnuje zejména mezaninové (kvazikapitálové) financování.
Výše podpory	Maximální výše financování ze zdrojů Rozvojového fondu na jeden Projekt činí u jednotlivých aktivit: Aktivita 1a): max. 30 mil. Kč a zároveň max. 70 % celkových výdajů projektu; Aktivita 1b): max. 22 mil. EUR (ekvivalent v Kč) a zároveň max. 50 % celkových výdajů projektu²; Aktivita 2) max. 120 mil. Kč a zároveň max. 40 % celkových výdajů projektu.
Základní parametry poskytované podpory	Finanční zprostředkovatel odpovídá za poskytnutí veřejné podpory Konečným příjemcům. Finanční zprostředkovatel vždy poskytuje prostředky z Rozvojového fondu realizátorovi Projektu (např. developerovi nebo jím vlastněné projektové společnosti) – Konečnému příjemci formou účelového čerpání na úhradu vzniklých nebo vynaložených nákladů. Podmínky financování budou popsány ve smlouvě o investici, kde budou uvedeny i následné podmínky po čerpání investice. Poskytnuté prostředky z Rozvojového fondu jsou účelově vázané na krytí způsobilých výdajů Projektu, zejména spojené s přípravou, pořízením, výstavbou a rekonstrukcí nemovitostí a průmyslových zón. Předpokládaný investiční horizont Rozvojového fondu v Projektu je 10 let pro prioritní projekty a 5 let pro lokální projekty. Konečný příjemce je příjemcem veřejné podpory z Rozvojového fondu v souladu s čl. 16 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, ve znění pozdějších předpisů ve formě mezaninového financování (kvazikapitálu) nebo jiné formy rizikového financování. Projekty musí splňovat následující podmínky poskytnutí podpory: a) Podporují provádění ucelené strategie pro udržitelný rozvoj území dle kapitoly 2.

² Pokud projekt navazuje na aktivitu 1a) a financování nebylo dosud splaceno, sčítá se do max. limitu podpora poskytnutá v rámci této aktivity.

	b) Nezpůsobují významné škody na životním prostředí a prokazují klimatickou odolnost dle metodického nastavení ze strany MŽP. c) Nespádají do nepodporovaných aktivit dle přílohy č. 1³. d) Celková investice do Projektu nesmí přesáhnout 22 milionů EUR, resp. ekvivalent v Kč. e) Soukromí investoři musejí na realizaci Projektu poskytnout peněžitě nebo nepeněžitě plnění nebo jejich kombinaci. Nepeněžitě plnění se ocení tržní hodnotou, kterou osvědčí nezávislý způsobilý znalec nebo oprávněný úřední orgán. f) Způsobilé výdaje projektu nesmí být realizovány dříve než v den vyhlášení Výzvy pro konečné příjemce. Na úrovni Rozvojového fondu a Finančního zprostředkovatele není poskytována veřejná podpora. Finanční zprostředkovatelé budou vybráni prostřednictvím otevřeného, transparentního a nediskriminačního výběrového řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění. Výše odměny Finančního zprostředkovatele za správu Rozvojového fondu bude předmětem soutěže, dle tržních zvyklostí a v souladu s čl. 68 nařízení EP a Rady (EU) 2021/1060.
Sdílení rizika a popis rizika	MŽP akceptuje riziko, že hodnota investice do Rozvojového fondu může v čase kolísat, a to i pod částku vkladů MŽP. S ohledem na vysoce rizikový profil a zároveň zvýhodněný charakter produktů poskytovaných Rozvojovými fondy bere MŽP na vědomí, že i při dodržení zásady řádného hospodáře a plnění všech povinností Správce a Finančního zprostředkovatele podle této Dohody může investicí do Rozvojového fondu dojít ke ztrátě prostředků MŽP. Správce je mj. odpovědný za výběr Finančních zprostředkovatelů a kontrolu jejich činnosti. Finanční zprostředkovatel je odpovědný především za výběr Projektů v souladu s touto Investiční strategií, za plnění harmonogramu a dalších podmínek uvedených v Operační smlouvě se Správcem.
Kroky vedoucí k zapojení soukromých investorů	Zapojení soukromých investorů bude provedeno na úrovni podporovaných Projektů minimálně v podobě vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem a bankovního úvěru poskytnutého bankou s povolením k činnosti na území České republiky. Minimální podíl bankovního úvěru činí u jednotlivých aktivit:

³ Nepodporované aktivity se vztahují na podnikatelské aktivity Konečného příjemce a taktéž podnikatelské aktivity uživatelů regenerovaného brownfieldu, pokud se bude jednat o nájemní objekty.

Aktivita 1a) minimálně 20 % celkových nákladů Projektu;
Aktivita 1b) minimálně 40 % celkových nákladů Projektu;
Aktivita 2) minimálně 50 % celkových nákladů Projektu.

Soukromý investor vloží do každého Projektu vlastní finanční zdroje. Za součást vkladu lze považovat i hodnotu pozemku a nemovitosti dle nezávislého tržního ocenění. Minimální podíl vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem je 10 % celkových nákladů projektu.

Podpora z Rozvojového fondu v podobě zvýhodněného mezaninového financování motivuje soukromé investory k preferenci lokalit brownfieldů před zábořem nových ploch k výstavbě. Mezaninové financování ve struktuře financování Projektu revitalizace lokality brownfieldů nahradí část vlastního kapitálu soukromého investora za výhodnějších podmínek.

Úroková sazba poskytovaného financování může být stanovena na 1,5–2,5 % per annum.

Pro projekty, které naplní obě kritéria Nového evropského Bauhausu (viz. níže) stanovená ze strany MŽP, bude možné poskytnout zvýhodněnou úrokovou sazbu ve výši 0,5 % per annum. Projektům, které naplní jedno z kritérií Nového evropského Bauhausu, bude možné poskytnout zvýhodněnou úrokovou sazbu ve výši 1,25 % per annum.

Úrokové sazby komerčních mezaninových půjček se dlouhodobě pohybují v rozmezí 8 až 10 % per annum, přičemž tato sazba se jeví poměrně stabilní oproti bankovnímu financování navázanému na volatilní sazbu PRIBOR. Sazby investičních půjček pro regenerace brownfieldů musí být adekvátně sníženy, neboť by měly pokrýt nákladovou mezeru, jenž vzniká zvýšenými náklady (jedná se nejčastěji o bourací práce, odstranění podzemních staveb či staveb, které již nemají ekonomické opodstatnění). Vzhledem k tomu, že podmíněné výdaje mohou tvořit významnou část investičního rozpočtu, musí stanovení úrokové sazby na tuto skutečnost reagovat. Podle expertních odhadů dle zkušeností s podobným typem finančního nástroje ze zdrojů OP PIK činí obvykle nákladová mezera mezi brownfield lokalitou a greenfield lokalitou přibližně 5–20 %. Konstrukce produktu zvýhodněného mezaninového financování proto umožní soukromého investora efektivně motivovat k investici do lokality brownfields.

Úrokové sazby jsou stanoveny v podmínkách finančních trhů v roce 2023. V průběhu investičního období Rozvojového fondu může dojít k vývoji úrokových sazeb, což může ovlivnit atraktivitu nabízeného

	finančního nástroje. V takovém případě lze úrokové sazby měnit, vždy však s předchozím souhlasem MŽP. Nepředpokládá se zapojení soukromých investorů na úrovni Holdingového fondu ani Rozvojového fondu, vyjma případného požadavku na základní kapitál Rozvojového fondu. Rozvojový fond a Holdingový fond nejsou vhodné pro přímé zapojení soukromých investorů z důvodu poskytování zvýhodněného financování, tedy očekávaného nižšího než tržního výnosu.
Kritéria Nového evropského Bauhausu	Pro naplnění kritérií Nového evropského Bauhausu je vyžadováno splnění následujících podmínek: Estetika a Inkluze: Projekt splní podmínky architektonické soutěže zohledňující pravidla Nového evropského Bauhausu České komory architektů. Udržitelnost: Projekt splní podmínky certifikace SBToolCZ⁴, LEED⁵, BREEAM⁶, DGNB⁷ nebo obdobné certifikace na úrovni 1. nebo 2. nejvyššího stupně této certifikace.
Očekávaná alokace	1 000 000 000 Kč Alokace je indikativně rozdělena na 500 mil. Kč pro prioritní projekty a 500 mil. Kč pro lokální projekty. V průběhu investičního období může MŽP rozhodnout o přerozdělení alokace mezi jednotlivými aktivitami, stejně tak může alokaci krátit v případě neplnění harmonogramu čerpání. Alokace může být navýšena o případné úrokové výnosy z prostředků svěřených Holdingovému fondu.

8. Investiční kritéria Holdingového fondu

Zadávací dokumentace připravená v souladu s požadavky zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, stanoví příslušná kritéria pro výběr Finančního zprostředkovatele v souladu s Dohodou o financování a s výhradou požadavků Obecného nařízení a Prováděcího nařízení a příslušných pravidel a postupů Správce a Ministerstva a s přihlédnutím k následujícím investičním kritériím pro výběr Finančních zprostředkovatelů:

- a) Finanční zprostředkovatelé musí být vybráni na základě otevřeného, transparentního a nediskriminačního Výběrového řízení. Zejména nesmí být mezi Finančními zprostředkovateli rozlišováno podle jejich místa usazení či sídla v určitém členském státě;

⁴ Více informací na: <https://www.sbtool.cz/o-sbtoolcz/>

⁵ Více informací např. na: <https://www.usgbc.org/leed>

⁶ Více informací např. na: <https://bregroup.com/products/breeam/>

⁷ Více informací např. na: <https://www.dgnb.de/en/certification/important-facts-about-dgnb-certification/about-the-dgnb-system>

- b) Správce musí mít možnost být zastoupen v kontrolních nebo obdobných orgánech Rozvojového fondu;
- c) Rozvojový fond musí být vytvořen podle právních předpisů, které jsou použitelné pro tento typ operace dle lokálního práva;
- d) Před uzavřením Operační dohody musí Správce provést hloubkovou kontrolu, která ověří připravenost Finančního zprostředkovatele naplňovat Investiční strategii a dodržovat postupy, které předložil ve Výběrovém řízení;
- e) Rozvojové fondy musí být řízeny podle komerčních zásad a jejich rozhodování o financování musí být orientováno na dosažení návratnosti. Takový stav se předpokládá, jestliže Finanční zprostředkovatelé splňují tyto podmínky:
 - (i) Finanční zprostředkovatel musí být ze zákona nebo na základě smlouvy povinen jednat s odbornou péčí, v dobré víře a vyhýbat se střetu zájmů, a to v obdobném rozsahu jako obhospodařovatel neoprávněný dosáhnout rozhodný limit podle § 15 a 28 ZISIF;
 - (ii) odměna Finančního zprostředkovatele musí odpovídat tržním podmínkám. Má se za to, že je tento požadavek splněn, je-li Finanční zprostředkovatel vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního a nediskriminačního výběrového řízení podle objektivních kritérií, jimiž je hodnocena praxe, odborné znalosti a provozní a finanční způsobilost;
 - (iii) odměna, kterou Finanční zprostředkovatel pobírá, musí být vázána na výkon;
 - (iv) Finanční zprostředkovatel musí vypracovat investiční strategii a kritéria a navrhnout harmonogram investic do Projektů, které předem dokládají finanční životaschopnost investic a jejich očekávaný dopad na urbanistický rozvoj;
 - (v) pro jednotlivé Investice je stanovena jasná a realistická výstupní strategie (exit).

Holdingový fond bude investovat pouze do Rozvojových fondů řízených týmy s relevantní zkušeností v oblasti nemovitostních projektů, developmentu průmyslových zón a jejich financování. Rozvojový fond musí předložit ucelenou strategii, která zohledňuje zkušenosti a know-how členů týmu, velikost fondu a zaměření fondu, systém řízení rizik a principy diverzifikace investic a řízení likvidity fondu pro období financované z vrácených prostředků. Rozvojový fond musí prokázat odpovídající finanční zázemí poskytující jistotu, že bude schopen provádět investice a jejich správu po celé investiční období až do vypořádání fondu.

9. Mechanismus převodu prostředků

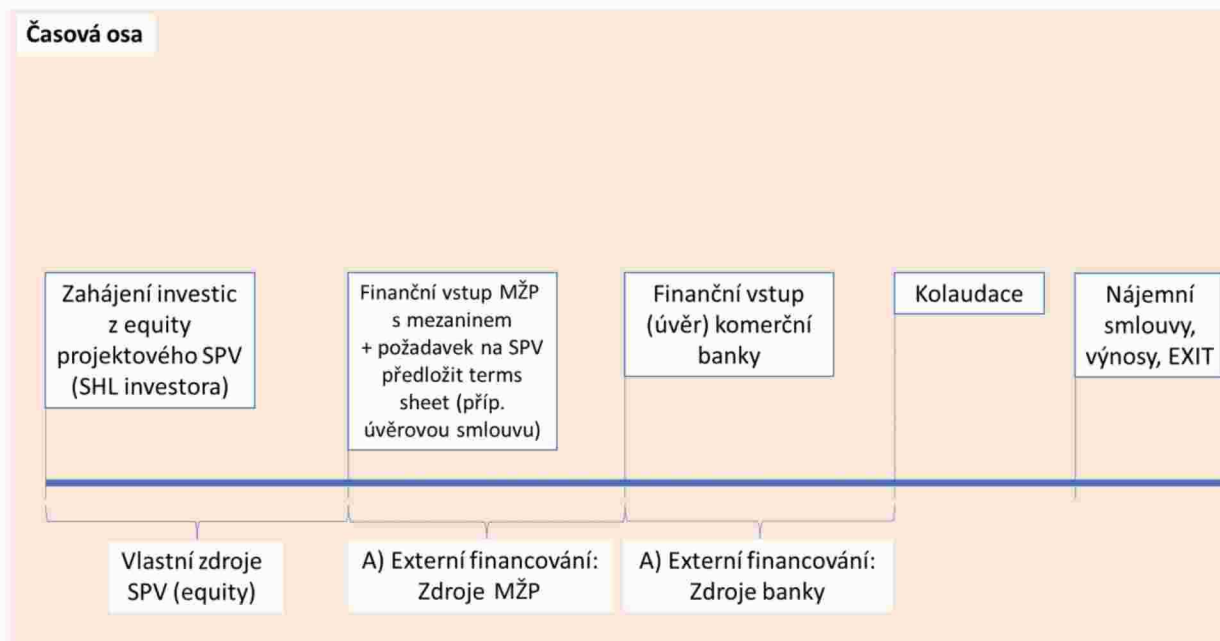
a) Převody prostředků z Holdingového fondu do Rozvojových fondů:

Po podpisu Operační dohody mezi Správcem a Finančním zprostředkovatelem vzniká závazek Holdingového fondu převádět prostředky do Rozvojového fondu na základě doložené potřeby. Potřebou se rozumí výplata poplatků a závazky Rozvojových fondů vůči Konečným příjemcům, vznikající po podpisu smlouvy o investici a po následném ověření Správcem. Prostředky finančního nástroje mají povahu prostředků svěřených Správcem Finančnímu zprostředkovateli na účet Ministerstva, přičemž Finanční zprostředkovatel vytvoří Rozvojový fond ve formě samostatného právního subjektu spravujícího prostředky v podrozkaze.

b) Výplaty z Rozvojového fondu způsobilým Konečným příjemcům

Rozvojový fond používá nástroje investování do Projektů způsobilých Konečnými příjemci na základě Operační dohody při respektování požadovaného podílu soukromých investic.

Čerpání z Rozvojového fondu je zahájeno po vyčerpání vlastních zdrojů soukromého investora a před bankou poskytující bankovní úvěr, přičemž odkládající podmínkou pro čerpání prostředků z Rozvojového fondu musí být sjednání bankovního úvěru ve formě závazného úvěrového příslibu nebo úvěrové smlouvy.



10. Kombinace podpor

Na úrovni Holdingového fondu nebo Rozvojového fondu se nepředpokládá žádná kombinace s další veřejnou podporou, podporou de minimis nebo podporou z přímo řízených nástrojů EU. V případě kombinace s veřejnou podporou nebo podporou de minimis na úrovni Konečného příjemce se použijí platná pravidla EU a veřejné podpory.

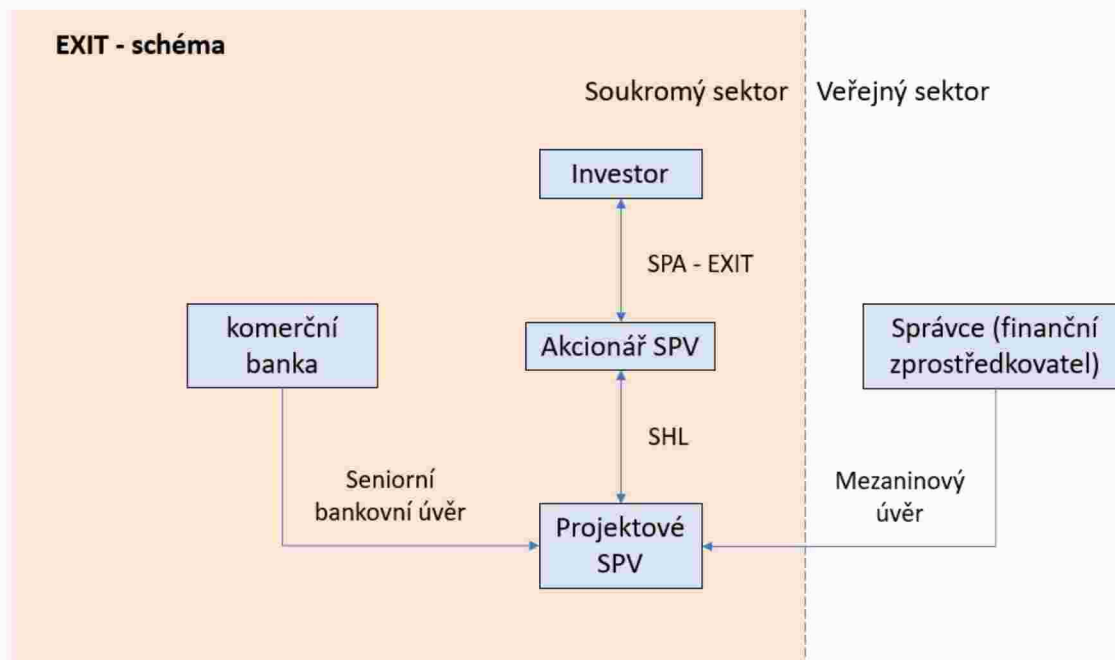
11. Strategie ukončení investic (exit)

Strategie ukončení investic Holdingového fondu závisí na specifických vlastnostech každého Finančního nástroje, a to následovně.

Rozvojové fondy jsou zřizovány na dobu stanovenou v Operační dohodě, přičemž investiční období Rozvojového fondu bude stanoveno do roku 2037. Do roku 2029 má Rozvojový fond právo investovat prostředky ze zdrojů OP ST až do výše alokace, která mu byla přidělena. Po roce 2029, tj. po datu ukončení způsobilosti, může Rozvojový fond investovat pouze ty prostředky, které byly získány zpět z již realizovaných investic. Investiční období končí v roce 2037, následně má Rozvojový fond povinnost monitorovat investice do období splatnosti a výnosy průběžně převádět na Holdingový fond. Po vypořádání poslední investice je smluvní vztah mezi Správcem a Finančním zprostředkovatelem ukončen a fond může vstoupit do likvidace. V případě nevymahatelných investic má Rozvojový fond právo ukončit investice v souladu se standardními tržními postupy.

Úrokové období z mezaninového financování je pro Konečného příjemce stanoveno jako čtvrtletní, přičemž Finanční zprostředkovatel má právo navrhnout kapitalizaci úroků. Avšak s vědomím, že po ukončení období způsobilosti budou poplatky pro Rozvojový fond a Holdingový fond vypláceny pouze z úrokových výnosů a vrácené jistiny. Investice

je ukončena splacením jistiny mezaninového financování Rozvojovému fondu Konečným příjemcem po realizaci Projektu.



Vypořádání Holdingového fondu při jeho uzavření bude provedeno v souladu s Operační dohodou.

S ohledem na předpokládaný investiční horizont Rozvojových fondů uvedených výše nejsou předpokládány významné zpětné finanční toky do Holdingového fondu do konce období způsobilosti. Pokud přesto dojde k vrácení prostředků do Holdingového fondu v rámci období způsobilosti, budou tyto prostředky využity na opětovné investice nebo výplatu poplatků do konce období způsobilosti.

Příloha č. 1 – Nepodporované aktivity

Vyloučené aktivity dle nařízení o Fondu pro spravedlivou transformaci:

- vyřazování jaderných elektráren z provozu nebo jejich výstavba
- výroba a zpracování tabáku a tabákových výrobků a jejich uvádění na trh (CZ-NACE 12, 46.35 a 47.26 a dále zpracování zbytkových látek z tabáku v rámci CZ-NACE 38.32)
- podniky v obtížích ve smyslu čl. 2 bodu 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014
- investice související s výrobou, zpracováním, přepravou, distribucí, skladováním nebo spalováním fosilních paliv

Vyloučené aktivity dle nařízení o blokových výjimkách

- odvětví rybolovu a akvakultury a zemědělské prvovýroby (CZ-NACE A)
- odvětví oceli
- uhelný průmysl
- odvětví dopravy a související infrastruktury (CZ-NACE 49 kromě 49.32, 49.39, 49.42 a 49.5 dále 50 a 51 kromě 51.22)

Příloha č. 1 Operační dohody

- výroba, skladování, přenos a distribuce energie a energetická infrastruktura
- širokopásmová infrastruktura

Další vyloučené aktivity

- odstraňování odpadů (*CZ-NACE 38.2 kromě kompostování organických odpadů a výroby bioplynu*)
- činnosti heren a kasín (*CZ-NACE 92*)

Příloha č. 2 – Seznam způsobilých obcí

Název obce (LAU2)	Název katastrálního území (KU)	Kód LAU2	Kód KU
Albrechtice	Albrechtice u Českého Těšína	598925	600121
Bohumín	Nový Bohumín	599051	707031
Bohumín	Kopytov	599051	707139
Bohumín	Pudlov	599051	736716
Bohumín	Skřečoň	599051	748871
Bohumín	Starý Bohumín	599051	754897
Bohumín	Vrbice nad Odrou	599051	785971
Bohumín	Záblatí u Bohumína	599051	789216
Bordovice	Bordovice	568431	607444
Brušperk	Brušperk	598038	613380
Čeladná	Čeladná	598071	619116
Český Těšín	Český Těšín	598933	623164
Český Těšín	Dolní Žukov	598933	623261
Český Těšín	Horní Žukov	598933	644722
Český Těšín	Koňákov	598933	696111
Český Těšín	Mistřovice	598933	696129
Český Těšín	Mosty u Českého Těšína	598933	696137
Český Těšín	Stanislavice	598933	753521
Dětmarovice	Dětmarovice	598941	625965
Dětmarovice	Koukolná	598941	625973
Dolní Domaslavice	Dolní Domaslavice	598101	628921
Dolní Domaslavice	Volovec	598101	628930
Doubrava	Doubrava u Orlové	568864	631167
Frenštát pod Radhoštěm	Frenštát pod Radhoštěm	599344	634719
Fryčovice	Fryčovice	598135	634808
Frýdek-Místek	Místek	598003	634824
Frýdek-Místek	Frýdek	598003	634956
Frýdek-Místek	Panské Nové Dvory	598003	635081
Frýdek-Místek	Chlebovice	598003	651150
Frýdek-Místek	Lískovec u Frýdku-Místku	598003	684899
Frýdek-Místek	Lysůvky	598003	689688
Frýdek-Místek	Skalice u Frýdku-Místku	598003	747971
Havířov	Dolní Datyně	555088	628905
Havířov	Havířov-město	555088	637556
Havířov	Bludovice	555088	637696
Havířov	Šumbark	555088	637734
Havířov	Prostřední Suchá	555088	637742
Havířov	Dolní Suchá	555088	637777
Havířov	Horní Suchá	555088	644404
Horní Suchá	Prostřední Suchá	552739	637742
Horní Suchá	Horní Suchá	552739	644404
Hukvaldy	Sklenov	598691	748293

Příloha č. 1 Operační dohody

Hukvaldy	Rychaltice	598691	748307
Chotěbuz	Chotěbuz	555291	652954
Chotěbuz	Podobora	555291	652962
Chotěbuz	Zpupná Lhota	555291	652971
Karviná	Karviná-město	598917	663824
Karviná	Ráj	598917	663981
Karviná	Darkov	598917	664014
Karviná	Karviná-Doly	598917	664103
Karviná	Staré Město u Karviné	598917	664197
Karviná	Louky nad Olší	598917	687308
Kozlovice	Kozlovice	598321	671771
Kozlovice	Měrkovice	598321	671789
Krmelín	Krmelín	598348	674508
Kunčice pod Ondřejníkem	Kunčice pod Ondřejníkem	598356	677094
Lhotka	Lhotka u Frýdku-Místku	598364	681407
Ludgeřovice	Ludgeřovice	507971	688410
Orlová	Orlová	599069	712361
Orlová	Lazy u Orlové	599069	712434
Orlová	Poruba u Orlové	599069	712493
Orlová	Horní Lutyně	599069	712531
Ostrava	Antošovice	554821	600393
Ostrava	Hošťálkovice	554821	646075
Ostrava	Koblov	554821	667366
Ostrava	Košatka nad Odrou	554821	670723
Ostrava	Krásné Pole	554821	673722
Ostrava	Lhotka u Ostravy	554821	681458
Ostrava	Nová Bělá	554821	704946
Ostrava	Moravská Ostrava	554821	713520
Ostrava	Přívoz	554821	713767
Ostrava	Mariánské Hory	554821	713830
Ostrava	Nová Ves u Ostravy	554821	713937
Ostrava	Zábřeh-Hulváky	554821	713970
Ostrava	Vítkovice	554821	714071
Ostrava	Zábřeh-VŽ	554821	714089
Ostrava	Kunčice nad Ostravicí	554821	714224
Ostrava	Kunčičky	554821	714241
Ostrava	Zábřeh nad Odrou	554821	714305
Ostrava	Hrabová	554821	714534
Ostrava	Hrabůvka	554821	714585
Ostrava	Heřmanice	554821	714691
Ostrava	Michálkovice	554821	714747
Ostrava	Slezská Ostrava	554821	714828
Ostrava	Hrušov	554821	714917
Ostrava	Muglinov	554821	714941
Ostrava	Radvanice	554821	715018

Příloha č. 1 Operační dohody

Ostrava	Bartovice	554821	715085
Ostrava	Poruba	554821	715174
Ostrava	Poruba-sever	554821	715221
Ostrava	Pustkovec	554821	715301
Ostrava	Martinov ve Slezsku	554821	715379
Ostrava	Třebovice ve Slezsku	554821	715433
Ostrava	Svinov	554821	715506
Ostrava	Výškovice u Ostravy	554821	715620
Ostrava	Petřkovice u Ostravy	554821	720470
Ostrava	Nová Plesná	554821	721671
Ostrava	Stará Plesná	554821	721689
Ostrava	Polanka nad Odrou	554821	725081
Ostrava	Proskovice	554821	733474
Ostrava	Stará Bělá	554821	753661
Ostrava	Dubina u Ostravy	554821	798894
Palkovice	Myslík	598551	700606
Palkovice	Palkovice	598551	717452
Paskov	Oprechtice ve Slezsku	598569	712035
Paskov	Paskov	598569	718211
Petřvald	Petřvald u Karviné	599085	720488
Pstruží	Pstruží	552577	736465
Rychvald	Rychvald	599107	744441
Řepiště	Řepiště	568830	745197
Staříč	Staříč	552569	755290
Stonava	Stonava	599140	755630
Sviadnov	Sviadnov	569631	760676
Šenov	Šenov u Ostravy	598798	762342
Šilheřovice	Šilheřovice	510432	762474
Těrlicko	Hradiště pod Babí horou	599158	647489
Těrlicko	Horní Těrlicko	599158	766577
Těrlicko	Dolní Těrlicko	599158	766607
Tichá	Tichá na Moravě	599956	766992
Trojanovice	Trojanovice	599999	768499
Třanovice	Třanovice	552623	769282
Veřovice	Veřovice	500259	780367
Vratimov	Horní Datyně	598879	642720
Vratimov	Vratimov	598879	785601
Žabeň	Žabeň	552691	794139