BLESKOVÁ NALEJVÁRNA LIVE 2026 | OSTRAVA

Kupuji úsporu, ne železo.

Jak si smluvně pojistit, že tepelné čerpadlo skutečně ušetří to, co Vám slíbili.

6 tipů pro investora.

INVICTA



Vymezení pole

Kam dnes nepůjdeme vs. kam ano.

NEŘEŠÍME

- × Jaké čerpadlo koupit — vzduch/voda, země/voda, jiná technologie
- × Jaký zvolit výkon a technické parametry zařízení
- × Kdo jsou nejlepší dodavatelé na trhu

ŘEŠÍME

- ✓ Jak dostat na papír, že úspora skutečně nastane
- ✓ Jak z ní udělat vymahatelný nárok, když nenastane
- ✓ Jak přenést podnikatelské riziko na toho, kdo tomu rozumí



Platba dnes, úspora zítra, … a další desítky let.

TYPICKÁ NÁVRATNOST

8–15 let

při jednorázové investici v řádu statisíců až milionů Kč

- **Informační asymetrie:** dodavatel ví, co prodává; investor ne.
- **Bez smluvního zajištění:** dodavatel inkasuje, riziko zůstává na investorovi.
- **Klasická smlouva o dílo končí předáním.** Ale úspora má teprve vzniknout.



Kupuji výsledek, ne dodávku.

Dodavatel garantuje ekonomický výsledek, ne pouze dodání zařízení. V zahraničí zavedený model **Energy Performance Contracting (EPC) / ESCO**.

V ČR obvyklá konstrukce: smlouva o dílo (instalační fáze) +výkonová a servisní smlouva (provozní fáze). Často jako smíšená/inominátní smlouva podle § 1746 odst. 2 OZ.

SMLUVNÍ VRSTVY

1 **Smlouva o dílo**
Návrh, dodávka a instalace zařízení.

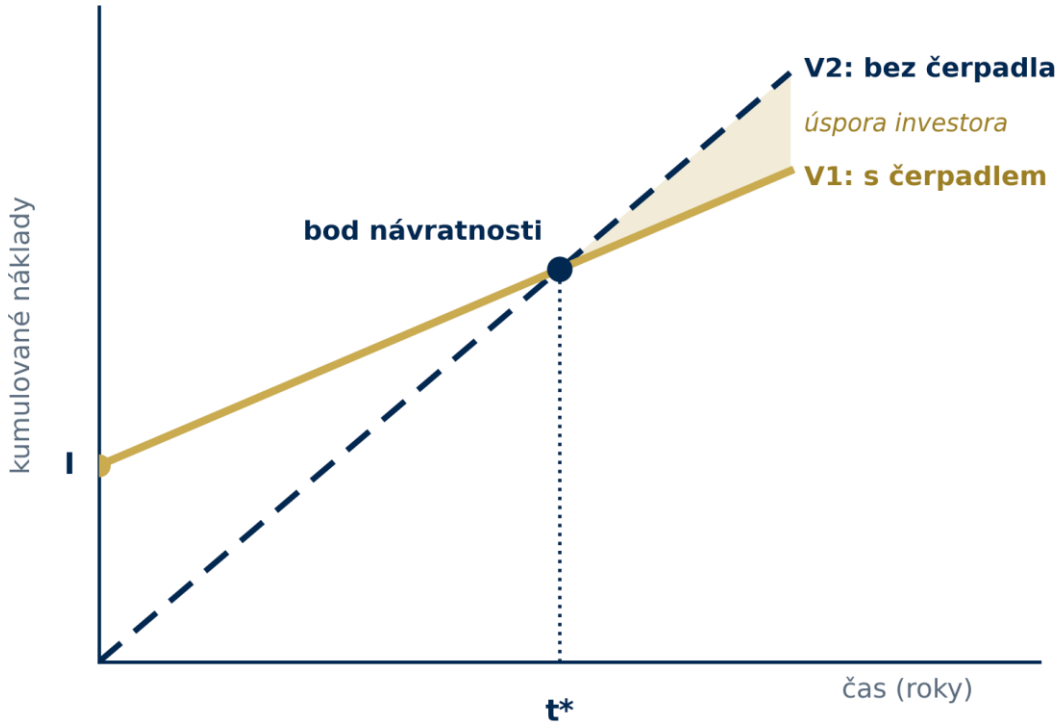
2 **Výkonová garance**
Garance dosažené úspory po dobu X let.

3 **Servisní smlouva**
Provoz, údržba a SLA na stejnou dobu.



Co vlastně garantujeme.

Dvě varianty na jednom grafu = dva předpoklady, které rozhodují o platnosti garance.



Garance platí jen při splnění dvou předpokladů, jinak právně nedává smysl.

V = minimální odběr

Objekt musí topit v referenčním rozsahu. Pod baseline padá i garance.

P = cena elektřiny

Fixace vzorcem (indexace) nebo garance jen v cenovém pásmu X–Y Kč/kWh.



1

TIP 1 / 6 · PŘEDMĚT SMLOUVY

Kup si výsledek, ne železo.

- **Předmět smlouvy:** garantovaná roční úspora v kWh nebo Kč, ne dodávka čerpadla typu X.
- **Profesní odpovědnost za návrh:** dodavatel si sám určí výkon, technologii i dimenzování a nese za to odpovědnost.
- Riziko poddimenzování a špatné technologie nese dodavatel.
- Technická specifikace = jen příloha s minimálními parametry, ne vyčerpávající definice.

KLASIKA

Věc

Dodávka a montáž čerpadla dle projektu.

↓

NAŠE KONSTRUKCE

Výsledek

Garantovaná roční úspora ve výši X kWh.

2

Baseline a M&V protokol.

- **Baseline:** referenční spotřeba pro srovnání. U rekonstrukce průměr ~3 předchozích let historie; u novostavby modelová spotřeba dle PENB a referenčního zdroje (elektrokotel/plyn).
- **M&V protokol:** co, kdy, kdo a jak dlouho měří. Standard IPMVP lze převzít odkazem.
- **Adjustment mechanism:** férová úprava baseline za počasí, změnu provozu, rozšíření budovy. U novostavby navíc rekalibrace modelu po prvním roce provozu.
- **Nezávislý auditor:** u větších instalací; náklad nese strana, která prohraje.

Kdo dělá baseline? U rekonstrukce nastavit **PŘED podpisem** a mít v příloze. U novostavby nechat spočítat **nezávislým projektantem**, ne dodavatelem čerpadla.

TIP 3 / 6 · VYMAHATELNOST

3

Kompenzační platba a smluvní pokuta.

- **Kompenzační platba** = plnění z výkonové garance, ne sankce. Nepodléhá moderaci soudem.
- **Smluvní pokuta** (§ 2048 OZ): sankce za neplnění, součinnost, pozdní servis.
- **Roční vyhodnocení:** každý rok „true-up“, ne až na konci garance.
- **Náhrada škody:** zůstává vedle kompenzační platby (např. náhradní zdroj tepla).

KOMPENZAČNÍ PLATBA

(garantovaná úspora – skutečná úspora) × cena energie

ÚSPORA = REFERENČNÍ SPOTŘEBA – SPOTŘEBA ČERPADLA

Kritické: limitace odpovědnosti se **NESMÍ** vztahovat na výkonovou garanci ani na smluvní pokuty, jinak celou konstrukci vyprázdní.

TIP 4 / 6 · ZAJIŠTĚNÍ BONITY

4

Zádržné, bankovní záruka, pojištění.

Zádržné 5–10 %

Z ceny díla, uvolňované postupně po splnění garantované úspory. Nejlevnější zajištění.

Bankovní záruka na první výzvu

Na dobu výkonové garance. Nezávislá na sporu, tj. když se dodavatel soudí, banka platí.

Pojištění odpovědnosti

Kopii pojistné smlouvy, ne prohlášení. Ročně obnovovat důkaz o platnosti a limitu.

Garance je jen tak silná jako bonita dodavatele. Máte rozsudek, ale máte na kom vymáhat?

Bonus: u dodávek přes dceru nebo SPV vyžadovat **záruku mateřské společnosti**.

TIP 5 / 6 · PROVOZNÍ VRSTVA

5

Servis propojený s garancí.

- **Výkonová garance + full-service smlouva:** jeden balíček na stejnou dobu.
- **SLA:** reakční doba, doba opravy, dostupnost, kdo platí náhradní zdroj tepla.
- **Preventivní údržba a revize** v ceně, nebo transparentně kalkulované.
- **Protokolárně popsaná hranice:** chyba provozu vs. chyba dodavatele.

Bez propojení garance a servisu se dodavatel vždy vyzuje. A bude mít pravdu, nemůže garantovat výsledek, který si sám neservisuje.

Nejzáludnější věc: hranice odpovědnosti. Vypnutý přívod = provoz. Špatně nastavený regulátor = dodavatel. Popsat předem, ne v soudní síni.

6

TIP 6 / 6 · TRANSPARENTNOST A DATA

Kdo drží data, drží pravdu.

- **Online přístup** k datům v reálném čase (dashboard / IoT). Ne export jednou za rok v PDF.
- **Reporting:** definovaná struktura, KPI, jednotky, frekvence, kdo podepisuje.
- **Vlastnictví dat** zůstává investorovi i po skončení smlouvy.
- **NIS2 a GDPR:** u větších objektů (kritická infrastruktura, osobní data).

Bez doložky o vlastnictví dat Vám nový dodavatel po výpovědi řekne, že nemá s čím pracovat a začínáte od nuly. Přenechte si data protokolárně.



6 tipů pro investora

1

Kup si výsledek, ne železo

Předmět smlouvy = garantovaná úspora, ne dodávka zařízení.

2

Baseline a M&V protokol

Referenční spotřeba, IPMVP, férový adjustment mechanism.

3

Kompenzační platba a smluvní pokuta

Vymahatelnost bez toho, aby ji limitace odpovědnosti vyprázdnila.

4

Zajištění bonity

Zádržné, bankovní záruka, pojištění, parent guarantee.

5

Servis propojený s garancí

Tvrdé SLA a protokolární hranice odpovědnosti.

6

Data u investora

Online přístup, reporting, vlastnictví dat i po ukončení.



TAKE-AWAY

Když je smlouva dobrá, seriózní dodavatel ji podepíše.

Tepelné čerpadlo = dlouhodobý závazek, ne jednorázový nákup. Smlouva o dílo sama o sobě nestačí. Cíl je přenést podnikatelské riziko na toho, kdo tomu rozumí.

Děkuji za pozornost, teď je prostor pro Vaše otázky.



Mgr. Ing. Vojtěch Brdlík
INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Budova Keystone Office, Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8
+420 222 522 202 | recepce@invicta-law.cz