

ZPRÁVA O HODNOCENÍ AKTUALIZOVANÝCH NABÍDEK ÚVĚRU

Servisní společnost odpady Olomouckého kraje, a.s.
projekt pořízení technologie linky na třídění odpadu a výstavby haly

Položka	Popis
Předmět hodnocení	Aktualizované nabídky bank na financování do výše 300 mil. Kč a související překlenovací financování dotace 100 mil. Kč; u ČSOB poslední finální obchodní nabídka pro navazující schvalovací proces.
Podklady	Aktualizované nabídky Komerční banky a UniCredit Bank z července 2026, stanovisko NRB a poslední upravená finální nabídka ČSOB doručená dne 25. 8. 2026. Ostatní nabídky se od předchozího hodnocení nezměnily.
Charakter řízení	Nejde o formalizované zadávací řízení podle ZZVZ, ale o pokračování vyjednávání s bankami.

1. Shrnutí hlavního závěru

Jako ekonomicky i smluvně nejvhodnější se po poslední aktualizaci nadále jeví nabídka ČSOB. ČSOB kombinuje velmi nízkou marži, nulové neúrokové náklady a závazkovou provizi, bezplatné mimořádné splátky, financování bez zajištění a současně velmi výhodné provozní financování pro předfinancování dotace. Vzhledem k charakteru procesu – nejde o formalizované zadávací řízení, ale o obchodní vyjednávání – je pro závěr podstatná celková ekonomická a smluvní výhodnost nabídky, včetně flexibility a požadavků na zajištění.

Poslední finální nabídka ČSOB již odstraňuje dříve identifikovanou technickou nejasnost modelu po skončení fixace. Banka výslovně uvádí, že model úrokových nákladů po období fixace kalkuluje s aktuální výší 1M PRIBOR + marže 0,03 % p. a. po celou zbývající dobu splácení. Modelové úrokové náklady proto činí 55 553 022,83 Kč u varianty A se splatností do 31. 3. 2036 a 73 353 903,17 Kč u varianty B se splatností do 31. 3. 2039; neúrokové náklady jsou v obou variantách 0 Kč. Budoucí hodnota PRIBORu zůstává přirozeně tržně proměnná, avšak metodika výpočtu je nyní transparentní a další modelové doplnění nabídky ČSOB již není pro účely obchodního vyhodnocení potřebné.

Klíčová poznámka: Poslední finální nabídka ČSOB již obsahuje transparentní modelový předpoklad pro období po 31. 3. 2032. Dřívější výhrada k neúplnosti modelu tím odpadá. Nabídka ČSOB zůstává nejvýhodnější jak cenově, tak z hlediska flexibility a absence zajištění.

Komerční banka představuje nejpraktičtější záložní variantu zejména díky jednoduché plovoucí sazbě 1M PRIBOR + 0,69 % p. a., nulovým poplatkům a bezplatnému nedočerpání či mimořádným splátkám u floatingu. Její zásadní nevýhodou je požadavek ručitelského prohlášení Olomouckého kraje i statutárního města Olomouc po celou dobu ručeného úvěru.

UniCredit je u sedmileté varianty cenově blíže ČSOB než KB, ale její nabídka je spojena s povinným úrokovým zajištěním prostřednictvím IRS, neúrokovými náklady, závazkovou provizí v období čerpání a požadavkem bonitního ručitele. U desetileté varianty je UniCredit z porovnatelných bank dražší než KB i ČSOB. NRB aktualizovanou nabídku nepředložila a do financování se nezapojí.

2. Přehled aktualizovaných nabídek

Banka	Stav	Sazbová struktura	7 let - modelové náklady	10 let - modelové náklady	Neúrokové náklady	Zajištění	Předběžné hodnocení
ČSOB	Finální aktualizovaná nabídka doručena 25. 8. 2026	Čerpání a období mimo fixaci: 1M PRIBOR + 0,03 %. Období 1. 4. 2029–31. 3. 2032: fixace 4,38 %. Po fixaci modelově aktuální 1M PRIBOR + 0,03 %.	55,55 mil. Kč	73,35 mil. Kč	0 Kč	Bez zajištění	Nejvýhodnější; dřívější nejasnost modelu odstraněna. Vhodné k předložení orgánům společnosti.
Komerční banka	Aktualizovaná nabídka potvrzena	1M PRIBOR + 0,69 %; 1M PRIBOR 3,80 % k 23. 7. 2026; indikativní 3letá fixace 5,45 %.	61,42 mil. Kč	81,92 mil. Kč	0 Kč	Ručení Olomouckého kraje a statutárního města Olomouc	Praktická alternativa, ale náročné zajištění.
UniCredit Bank	Aktualizovaná nabídka potvrzena	Čerpání: 1M PRIBOR + 0,54 %. Splácení: 3M PRIBOR + marže 0,53 % / 0,61 % se zajištěním IRS; použité IRS 4,91 % / 4,94 %.	58,97 mil. Kč	85,53 mil. Kč	316 430 Kč / 350 030 Kč	Bonitní ručitel, typický Olomoucký kraj; případně město Olomouc	Cenově relevantní u 7 let, ale menší flexibilita kvůli IRS a poplatkům.
NRB	Bez nabídky	NRB se do financování nezapojí; neidentifikovala prvky selhání trhu ani vhodný program podpory.	Nelze hodnotit	Nelze hodnotit	Neuveдено	Neuveдено	Vyřadit z dalšího srovnání; pouze sledovat případné budoucí programy.

Pozn.: U ČSOB jsou nyní v tabulce uvedeny přímo bankou vykázané modelové náklady z poslední finální nabídky. Banka výslovně stanoví, že po skončení fixace model kalkuluje s aktuální výší 1M PRIBOR + marže 0,03 % p. a. po celou zbývajících dobu splácení. Jde o modelový předpoklad pro srovnání; skutečná budoucí referenční sazba bude odpovídat tržní úrovni v příslušném období.

3. Cenové srovnání

Varianta / banka	7 let	10 let	Poznámka ke srovnatelnosti
ČSOB – finální nabídka	55,553 mil. Kč	73,354 mil. Kč	Bankovní model po 31. 3. 2032 výslovně počítá s aktuální výší 1M PRIBOR + marží 0,03 % p. a.; neúrokové náklady 0 Kč.
UniCredit - včetně neúrokových nákladů	58,97 mil. Kč	85,53 mil. Kč	Obsahuje úrokové náklady, poplatky za poskytnutí, správu, roční review a commitment fee; nezahrnuje případné breakage costs IRS.
Komerční banka	61,42 mil. Kč	81,92 mil. Kč	Nulové neúrokové náklady; plovoucí sazba 1M PRIBOR + 0,69 %.

Podle finálních modelových výpočtů ČSOB je její nabídka levnější než Komerční banka přibližně o 5,87 mil. Kč u sedmileté varianty a o 8,57 mil. Kč u desetileté varianty. Proti UniCredit je ČSOB levnější přibližně o 3,42 mil. Kč u sedmileté varianty a o 12,18 mil. Kč u desetileté varianty. U sedmileté varianty zůstává UniCredit cenově před KB, tato cenová výhoda je však vykoupena povinným IRS, neúrokovými náklady a požadavkem na ručení. Čistě cenové srovnání navíc nezohledňuje praktickou hodnotu nezajištěného financování a vyšší flexibility nabídky ČSOB.

4. Vyhodnocení jednotlivých bank

4.1 ČSOB

- Poslední finální nabídka ČSOB ze dne 20. 8. 2026, zaslaná v upraveném znění dne 25. 8. 2026, stanoví limit investičního úvěru 300 mil. Kč, vlastní zdroje klienta 400 mil. Kč, období čerpání 1. 6. 2027 až 31. 3. 2029 a konečnou splatnost 31. 3. 2036 u varianty A a 31. 3. 2039 u varianty B.
- Úročení v období čerpání a mimo fixační období činí 1M PRIBOR + marže 0,03 % p. a. Pro období 1. 4. 2029 až 31. 3. 2032 je nabízena fixní sazba 4,38 % p. a.
- ČSOB v poslední nabídce výslovně doplnila, že model úrokových nákladů po skončení fixace kalkuluje s aktuální výší 1M PRIBOR + marže po celou zbývající dobu splácení. Tím je odstraněna předchozí nejasnost modelu. Bankou vykázané úrokové náklady činí 55 553 022,83 Kč u varianty A a 73 353 903,17 Kč u varianty B; neúrokové náklady činí 0 Kč.
- Poplatek za vyhodnocení žádosti, poskytnutí a správu investičního úvěru je uveden jako 0 Kč, závazková provize činí 0,00 % p. a. a předčasné splacení / mimořádné splátky jsou zdarma. Investiční úvěr je nabízen bez zajištění.
- Provozní financování pro předfinancování dotace je nově součástí finální nabídky jako kontokorentní úvěr s limitem 100 mil. Kč na dobu neurčitou, se sazbou O/N PRIBOR + marže 0,02 % p. a.; celková sazba ke dni 20. 8. 2026 činila 3,77 % p. a. Poplatek za vyhodnocení žádosti, poskytnutí i správu je 0 Kč, závazková provize 0,00 % p. a. a úvěr je bez zajištění. Podmínkou je zřízení běžného účtu, jehož vedení i internetové bankovníctví banka nabízí zdarma.
- Nabídka je platná do 15. 11. 2026. Obecná část nabídky současně obsahuje klauzuli, podle níž jsou poplatky a podmínky fixovány pro první rok, pokud není u konkrétního produktu stanoveno jinak, a následně si ČSOB vyhrazuje možnost ceny změnit po předchozím oznámení. V navazující úvěrové dokumentaci je proto vhodné výslovně zajistit, aby schválené klíčové parametry úvěru – zejména marže, nulové poplatky, závazková provize, bezplatné mimořádné splátky a absence zajištění – byly zachovány v rozsahu odpovídajícím schválené nabídce a nebyly dotčeny touto obecnou klauzulí.

Hodnocení: ČSOB má být na základě poslední finální nabídky považována za preferovanou banku. Nabídka je z hlediska ceny, flexibility i absence zajištění nejvýhodnější a dřívější technická výhrada k neúplnosti modelu byla odstraněna. Není proto nutné vyžadovat další kolo nabídky před jejím předložením orgánům společnosti. V navazující smluvní fázi je třeba zejména zajistit, aby konečná úvěrová dokumentace zachovala podstatné obchodní parametry, které budou předmětem schválení.

4.2 Komerční banka

- Komerční banka nabízí revolvingový a investiční úvěr v programu PONTE; limit 300 mil. Kč bez dotace a 400 mil. Kč včetně dotace.
- Pro splácení 7 i 10 let nabízí plovoucí sazbu 1M PRIBOR + marže 0,69 % p. a.; při 1M PRIBOR 3,80 % k 23. 7. 2026 odpovídá celková sazba 4,49 % p. a.
- Modelové náklady činí 61,42 mil. Kč pro sedmiletou variantu a 81,92 mil. Kč pro desetiletou variantu; banka uvádí nulové neúrokové náklady.
- Komerční banka indikativně nabízí také tříletou fixaci 5,45 % p. a.
- Nedočerpání a mimořádné splátky jsou u plovoucí sazby bez poplatku.
- Překlenovací financování dotace je zahrnuto do úvěrového rámce do 400 mil. Kč s povinností splatit jistinu z obdržené dotace do 10 dnů od jejího připsání.
- Zajištěním je ručitelské prohlášení Olomouckého kraje a statutárního města Olomouc s platností do splacení ručeného úvěru.
- Platnost nabídky je do 31. 12. 2026; DSCR a případné další ukazatele mají být upřesněny při schvalování financování.

Hodnocení: KB je po ČSOB nejvhodnější čistě praktická záložní varianta, zejména díky nulovým poplatkům, plovoucí sazbě bez derivátu a flexibilitě mimořádných splátek. Hlavní slabinou je rozsah ručení, který je pro zadavatele korporátně a politicky podstatně náročnější než varianta ČSOB. Pro další jednání má smysl požadovat snížení marže za navržené ručení nebo variantu s nižší intenzitou zajištění a jasným cenovým dopadem.

4.3 UniCredit Bank

- UniCredit navrhuje úvěrovou linku až 400 mil. Kč, zahrnující revolvingový úvěr v období čerpání a následný investiční úvěr ve výši až 300 mil. Kč.
- V období čerpání je sazba 1M PRIBOR + marže 0,54 % p. a.; k 23. 7. 2026 banka uvádí 1M PRIBOR 3,80 %.
- Pro období splácení je navrhováno zajištění sazby úrokovým derivátem IRS. Pro sedmiletou variantu banka uvádí 3M PRIBOR 3,85 %, marži 0,53 % a IRS 4,91 %. Pro desetiletou variantu marži 0,61 % a IRS 4,94 %.

- Úrokové náklady činí 58,65 mil. Kč u sedmileté varianty a 85,18 mil. Kč u desetileté varianty. Po započtení neúrokových nákladů činí celkové náklady přibližně 58,97 mil. Kč a 85,53 mil. Kč.
- Neúrokové náklady zahrnují poplatek za poskytnutí 25 tis. Kč, správu 100 Kč měsíčně, roční review 10 tis. Kč a commitment fee 0,075 % p. a. v období čerpání, modelově 200,73 tis. Kč.
- Banka neúčtuje vlastní poplatek za mimořádnou splátku 50 mil. Kč, pokud je oznámena alespoň 21 dnů předem; zároveň však může vzniknout kompenzace z vypořádání IRS.
- UniCredit výslovně uvádí, že na základě předložených podkladů není schopna nabídnout financování bez zajištění a považuje za nezbytné zajištění bonitním ručitelem, typicky Olomouckým krajem, případně statutárním městem Olomouc.
- Minimální DSCR je uváděn 1,20 s ročním vyhodnocením na základě auditovaných účetních výkazů, poprvé za rok 2029. Platnost nabídky je do 31. 10. 2026.

Hodnocení: UniCredit je cenově relevantní zejména u sedmileté varianty, ale celkově je méně flexibilní než KB a ČSOB. Povinný IRS zlepšuje předvídatelnost úroku, avšak přináší riziko tržního vypořádání při předčasném splacení nebo refinancování. V dalším jednání by mělo být prověřeno, zda je možné nabídnout variantu bez povinného IRS, pouze s částečným zajištěním nebo s omezením negativního vypořádání derivátu.

4.4 NRB

Národní rozvojová banka po aktualizaci sdělila, že se do dalšího financování nebude moci zapojit. Důvodem je, že v daném případě neidentifikovala prvky poruchy či selhání trhu odůvodňující intervenci rozvojové finanční instituce a současně nedisponuje programem podpory zaměřeným na financování tohoto typu projektů. NRB proto nelze dále hodnotit jako alternativní nabídku.

5. Klíčová srovnávací kritéria

5.1 Zajištění

Banka	Požadované zajištění	Dopad pro hodnocení
ČSOB	Bez zajištění, bez ručení akcionářů, bez tvrdé akcionářské podpory.	Nejllepší smluvní pozice pro zadavatele.
Komerční banka	Ručitelské prohlášení Olomouckého kraje a statutárního města Olomouc do splacení úvěru.	Významná schvalovací a politická zátěž; vhodné pouze při výrazné cenové výhodě nebo jako záložní varianta.
UniCredit	Bonitní ručitel, zejména Olomoucký kraj; případně statutární město Olomouc.	Méně náročné než ručení dvou subjektů, ale stále zásadní rozdíl proti ČSOB.

5.2 Flexibilita a předčasné splacení

Nejvyšší flexibilitu potvrzuje ČSOB: nedočerpání i mimořádné splátky jsou bez sankce, bez poplatku a bez derivátového vypořádání. KB je flexibilní u plovoucí sazby a neúčtuje poplatky za nedočerpání ani mimořádné splátky, ale vyžaduje rozsáhlé ručení a souhlas banky s případným dalším zadlužením. UniCredit vlastní poplatek za mimořádnou splátku neúčtuje, ale při IRS může vzniknout náklad z tržního vypořádání.

5.3 Překlenovací financování dotace

Banka	Struktura překlenovacího financování	Hodnocení
ČSOB	Kontokorentní provozní úvěr 100 mil. Kč na dobu neurčitou; O/N PRIBOR + 0,02 % p. a. (3,77 % p. a. k 20. 8. 2026); bez poplatků, bez závazkové provize a bez zajištění.	Nejjednodušší a cenově nejatraktivnější řešení. Podmínkou je zřízení běžného účtu; základní bankovní služby jsou v nabídce bez poplatku.
Komerční banka	Rámec až 400 mil. Kč včetně dotace; povinnost splatit dotaci do 10 dnů od připsání.	Prakticky použitelné, ale je vhodné vyčíslit samostatný inkrementální náklad překlenovací části.
UniCredit	Navrhuje navýšit revolvingový úvěr o 100 mil. Kč.	Základní koncept je uveden, ale v přiloženém modelu je třeba samostatně ověřit náklad překlenovací části a zajištění.

6. Doporučený další postup

1. Předložit poslední finální nabídku ČSOB k rozhodnutí představenstvu společnosti jako preferovanou variantu financování. Vzhledem k tomu, že poslední nabídka již obsahuje úplný modelový předpoklad i provozní úvěr na předfinancování dotace, další kolo cenového či modelového doplňování ČSOB není před schválením nezbytné.
2. V navazující úvěrové dokumentaci zachovat schválené klíčové parametry ČSOB, zejména marži 0,03 % p. a., fixaci 4,38 % p. a. v období 1. 4. 2029–31. 3. 2032, nulové poplatky a závazkovou provizi, bezplatné mimořádné splátky, absenci zajištění a parametry kontokorentního úvěru 100 mil. Kč. Současně je vhodné smluvně ošetřit obecnou klauzuli nabídky umožňující změnu cen po prvním roce tak, aby nedopadala na parametry schválené orgány společnosti.
3. Komerční banku ponechat jako záložní obchodní alternativu. Další cenové vyjednávání s KB má smysl zejména pro případ, že by se v navazující smluvní fázi s ČSOB nepodařilo zachovat schválené podmínky; hlavní nevýhodou KB nadále zůstává ručení Olomouckého kraje a statutárního města Olomouc.
4. UniCredit ponechat jako další alternativu zejména pro sedmiletou splatnost, avšak její atraktivitu nadále snižuje povinné zajištění sazby prostřednictvím IRS, možné náklady jeho vypořádání, neúrokové náklady a požadavek na bonitního ručitele.
5. Vzhledem k uzavření obchodního srovnání není nezbytné nyní vyžadovat další doplňující výpočty od KB ani UniCredit; k dalšímu vyjednávání lze přistoupit pouze jako k záložnímu scénáři podle výsledku schvalování a smluvního jednání s ČSOB.
6. NRB v této fázi dále neoslovovat pro účely obchodního srovnání, ledaže by se objevil nový relevantní podpůrný program.

7. Celkové doporučení

Na základě poslední finální nabídky ČSOB se doporučuje předložit ČSOB orgánům společnosti jako preferovaného financujícího partnera. Nabídka kombinuje nejnížší modelové náklady (55,553 mil. Kč při sedmileté a 73,354 mil. Kč při desetileté variantě), nulové neúrokové náklady, nízkou marži 0,03 % p. a., tříletou fixaci 4,38 % p. a., bezplatné mimořádné splátky, nulovou závazkovou provizi, financování bez zajištění a samostatný kontokorentní úvěr 100 mil. Kč na předfinancování dotace bez zajištění. Dřívější výhrada k neúplnosti modelu byla poslední nabídkou odstraněna a další kolo doplnění ČSOB není pro obchodní rozhodnutí potřebné.

Komerční banka zůstává nejpraktičtější záložní variantou, její nabídka je však dražší a spojena s ručením kraje i města. UniCredit je využitelnou alternativou zejména u sedmileté splatnosti, ale její atraktivitu snižuje IRS, možné derivátové vypořádání a požadavek ručení. NRB se procesu neúčastní. Při přípravě konečné úvěrové dokumentace ČSOB je vhodné soustředit se již nikoli na další cenové srovnávání, ale na přesné převzetí schválených obchodních parametrů do smluv a na omezení možnosti jejich následné jednostranné změny.

8. Použité podklady

- E-mail ČSOB ze dne 25. 8. 2026 s upravenou finální nabídkou financování a přílohami: finální nabídka ČSOB pro SSOOK (08/2026), model nabídky varianta A a model nabídky varianta B.
- E-mail Komerční banky s aktualizovanou indikativní nabídkou a přílohy: Indikativní nabídka financování SSOOK 300 MCZK 28_7_2026.pdf a výpočty úrokových a neúrokových nákladů FLOAT 7 let / 10 let.
- E-mail UniCredit Bank s aktualizovanou indikativní nabídkou a přílohy: Servisní spol indikativni_nabidka up date 7-2026.pdf, Srovnávací tabulka pro doplnění bankou UniCredit Bank 7-2026.pdf/docx a modelový kalendář čerpání.
- E-mail NRB ze dne 27. 7. 2026 sdělující, že se NRB do dalšího financování nezapojí.