



Bydlení
pro život

Kontrola nadměrné kompenzace

22. 10. 2024 | Vojtěch Kuna



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Kontrola nadměrné kompenzace

- Kontrola, zda nedochází k nadměrné kompenzaci (dotaci) za poskytování služby obecného hospodářského zájmu
- Kontrola oproti maximální výši kompenzace, kterou stanovuje rozhodnutím 2012/21/EU Evropská komise
 - Nejedná se o výpočet výše dotace
 - Umožňuje státům kompenzovat čisté náklady na poskytování SOHZ (např. sociální bydlení) bez nutnosti notifikace
 - Stanovuje podmínky
- Povinnost provádět kontrolu
 - V průběhu doby pověření
 - Na konci doby pověření
- Kompenzační model Excel
 - Žadatel / příjemce vyplní údaje o nákladech a výnosech za všechny roky pověření
 - Model vypočte, zda nedochází k nadměrné kompenzaci
 - Umožňuje žadateli ověření ex-ante a v průběhu pověření
 - Pokud nadměrná kompenzace, vypočte vratku

Změny proti předchozímu modelu

- Změna mechanismu výpočtu maximální přiměřené kompenzace
- Cíl
 - Nastavení hranice možné kompenzace v maximální výši, kterou umožňuje rozhodnutí EK
 - Aby model nevytvářel nutnost vracet část dotace, pokud se dle definice EK nejedná o nadměrnou kompenzaci
 - Tzn. například (pokud to umožňují podmínky programu) mohl příjemce navýšit během doby pověření nájem a mohl si ověřit zda navýšením nedojde k nadměrné kompenzaci

Maximální kompenzace z pohledu EK

- Pracuje s tzv. přiměřeným ziskem
 - EK stanovuje jako přiměřenou míru návratnosti kapitálu
 - Míra návratnosti kapitálu \leq maximální přípustná míra – nedochází k nadměrné kompenzaci
- Stanovení přípustné míry návratnosti kapitálu
 - 10ti letá swapová sazba (publikuje EK) + 1 p.b.
 - V současnosti 4,86 %
- Zahrnutí přiměřeného zisku do výpočtu
 - Diskontování všech nákladů a výnosů touto mírou

Změny proti předchozímu modelu

- Do výpočtu vstupují všechny náklady a výnosy vázané na poskytování SOHZ
 - Tzn. i výdaje nezpůsobilé z pohledu výpočtu výše dotace
 - Zejména vlastní vklad v podobě věcného plnění (např. nemovitost)
 - Tzn. z pohledu nákladů v modelu není rozdíl mezi vkladem vlastní nemovitosti a jejím nákupem
- Změny dohromady zajišťují, že nedojde k nutnosti vracet část dotace, pokud není překročena maximální kompenzace stanovená EK
- Simulace na předchozích projektech
 - Podmínky příznivější pro příjemce
- Mimo to tabulka zjednodušena
 - Odstraněno některé podrobné členění nákladů a výnosů, které není důležité pro samotný výpočet
 - Hlavní je zahrnout všechny náklady a výnosy vázané na poskytování SOHZ

Seznam parametrů použitých v modelu

Název a registrační číslo projektu	Výstavba bydlení
<u>Datum zahájení</u>	01.07.2024
<u>Datum kontroly</u>	30.06.2027
<u>Doba trvání pověření SOHZ</u>	20 let
<u>Diskontní sazba</u>	4,86%
<u>Délka kontrolního období</u>	3 roky
<u>Míra nepřímých nákladů</u>	7,00%
<u>Doba odpisování nemovitosti</u>	30 let

The swap rates valid from 01.07.2024 to 31.12.2024

Currency	1-year rate	2-year rate	3-year rate	4-year rate	5-year rate	6-year rate	7-year rate	8-year rate	9-year rate	10-year rate
EUR	3,66	3,26	3,04	2,91	2,83	2,78	2,75	2,74	2,74	2,74
BGN*	NA	3,71	3,57	NA	4,76	NA	5,51	NA	NA	4,90
CZK	4,59	4,12	3,93	3,85	3,82	3,81	3,82	3,84	3,85	3,86
DKK	3,73	3,37	3,17	3,05	2,98	2,94	2,91	2,89	2,89	2,89
HUF	7,07	6,63	6,49	6,44	6,42	6,43	6,46	6,49	6,53	6,57
RON*	NA	6,12	5,87	NA	5,45	NA	5,37	NA	NA	5,23
PLN	5,84	5,49	5,24	5,12	5,08	5,07	5,08	5,10	5,13	5,16
SEK	3,65	3,28	3,05	2,91	2,83	2,78	2,76	2,75	2,75	2,76
GBP	4,96	4,58	4,32	4,14	4,02	3,94	3,89	3,87	3,86	3,86
ISK	8,91	8,22	7,54	7,11	6,69	NA	NA	NA	NA	NA
NOK	4,86	4,54	4,31	4,16	4,05	3,98	3,94	3,91	3,88	3,86
CHF	1,22	1,12	1,09	1,09	1,10	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21

Source: Own calculations, based on data provided by Bloomberg.

Swap rates are based on average daily observations (px_mid) from 01.03.2024 to 31.05.2024 excluding non-trading days.

* For BGN and RON no swap rates are available. See explanatory note for the calculation method.

For GBP swap rates calculated based on overnight rate SONIO/N (+27.66 bps).

For CHF swap rates calculated based on overnight rate SARON (+7.41 bps).

The swap rates valid from 01.07.2024 to 31.12.2024

Currency	1-year rate	2-year rate	3-year rate	4-year rate	5-year rate	6-year rate	7-year rate	8-year rate	9-year rate	10-year rate
EUR	3,66	3,26	3,04	2,91	2,83	2,78	2,75	2,74	2,74	2,74
BGN*	NA	3,71	3,57	NA	4,76	NA	5,51	NA	NA	4,90
CZK	4,59	4,12	3,93	3,85	3,82	3,81	3,82	3,84	3,85	3,86
DKK	3,73	3,31	3,17	3,05	2,96	2,94	2,91	2,89	2,89	2,89
HUF	7,07	6,63	6,49	6,44	6,42	6,43	6,46	6,49	6,53	6,57
RON*	NA	6,12	5,87	NA	5,45	NA	5,37	NA	NA	5,23
PLN	5,84	5,49	5,24	5,12	5,08	5,07	5,08	5,10	5,13	5,16
SEK	3,65	3,28	3,05	2,91	2,83	2,78	2,76	2,75	2,75	2,76
GBP	4,96	4,58	4,32	4,14	4,02	3,94	3,89	3,87	3,86	3,86
ISK	8,91	8,22	7,54	7,11	6,69	NA	NA	NA	NA	NA
NOK	4,86	4,54	4,31	4,16	4,05	3,98	3,94	3,91	3,88	3,86
CHF	1,22	1,12	1,09	1,09	1,10	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21

+ 1 procentní bod

Source: Own calculations, based on data provided by Bloomberg.

Swap rates are based on average daily observations (px_mid) from 01.03.2024 to 31.05.2024 excluding non-trading days.

* For BGN and RON no swap dates are available. See explanatory note for the calculation method.

For GBP swap rates calculated based on overnight rate SONIO/N (+27.66 bps).

For CHF swap rates calculated based on overnight rate SARON (+7.41 bps).

Průvodní list	Obsah	Pokyny k použití	Parametry	Vstupy ex ante	Diskontované hodnoty ex ante	Kontrola ex ante	Vstupy ex post	Diskontované hodnoty ex post	Kontrola ex post
---------------	-------	------------------	-----------	----------------	------------------------------	------------------	----------------	------------------------------	------------------

- Modelování dopředu
- Možnost vyzkoušet si kontrolu s plánovanými náklady a příjmy

Průvodní list	Obsah	Pokyny k použití	Parametry	Vstupy ex ante	Diskontované hodnoty ex ante	Kontrola ex ante	Vstupy ex post	Diskontované hodnoty ex post	Kontrola ex post
---------------	-------	------------------	-----------	----------------	------------------------------	------------------	----------------	------------------------------	------------------

- Postupné vyplňování skutečných nákladů a příjmů
- Závazná kontrola po 36ti měsíčních obdobích a na konci doby pověření

Vstupní data pro ex ante kontrolu nadměrného vyrovnání

(částky v Kč)

Rok pověření

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Rozpočet investiční fáze projektu		
1	Celkové náklady v investiční fázi projektu	34 544 779
1.1	Celkové investiční náklady	34 544 779
1.1.1	Investiční náklady	15 637 046
1.1.2	Vlastní vklad ve formě věcného plnění	18 907 732
1.2	Neinvestiční náklady	0
2	Celková dotace	18 313 565

15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
0	7 818 523	7 818 523							
15 014 520	1 946 606	1 946 606							
0	0	18 313 565							

Rozpočet provozní fáze projektu		
3	Celkové náklady v provozní fázi projektu	6 707 798
3.1	Plánovaná údržba	6 268 970
3.2	Opravy	0
3.3	Náklady na vylepšení	0
3.4	Mzdové náklady na sociální pracovníky či správce nemovitosti	0
3.5	Nepřímé náklady	438 828
3.6	Rezervy pro očekávatelnou povinnou modernizaci	0
3.7	Finanční náklady	0
4	Celkové příjmy v provozní fázi projektu	6 646 660
4.1	Nájemné	5 506 130
4.2	Další dotace nebo veřejná podpora	0
4.3	Ostatní peněžní a nepeněžní příjmy	1 140 531
5	Zůstatková hodnota investice	12 491 439

0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 235 933
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 089 657
0	0	0	0	0	0	0	0	0	146 276
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	785 453
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	367 075
0	0	0	0	0	0	0	0	0	418 378
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Průvodní list

Obsah

Pokyny k použití

Parametry

Vstupy ex ante

Diskontované hodnoty ex ante

Kontrola ex ante

Vstupy ex post

Diskontované hodnoty ex post

Kontrola ex post



Bydlení
pro život

Strana
10



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Vstupní data pro ex ante kontrolu nadměrného vyrovnání

(částky v Kč)

Rok pověření

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Rozpočet investiční fáze projektu

1	Celkové náklady v investiční fázi projektu	34 544 779
1.1	Celkové investiční náklady	34 544 779
1.1.1	Investiční náklady	15 637 046
1.1.2	Vlastní vklad ve formě věcného plnění	18 907 732
1.2	Neinvestiční náklady	0
2	Celková dotace	18 313 565

15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
0	7 818 523	7 818 523							
15 014 520	1 946 606	1 946 606							
0	0	18 313 565							

Rozpočet provozní fáze projektu

3	Celkové náklady v provozní fázi projektu	6 707 798
3.1	Plánovaná údržba	6 268 970
3.2	Opravy	0
3.3	Náklady na vylepšení	0
3.4	Mzdové náklady na sociální pracovníky či správce nemovitosti	0
3.5	Nepřímé náklady	438 828
3.6	Rezervy pro očekávatelnou povinnou modernizaci	0
3.7	Finanční náklady	0
4	Celkové příjmy v provozní fázi projektu	6 646 660
4.1	Nájemné	5 506 130
4.2	Další dotace nebo veřejná podpora	0
4.3	Ostatní peněžní a nepeněžní příjmy	1 140 531
5	Zůstatková hodnota investice	12 491 439

0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 235 933
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 089 657
0	0	0	0	0	0	0	0	0	146 276
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	785 453
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	367 075
0	0	0	0	0	0	0	0	0	418 378
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Průvodní list

Obsah

Pokyny k použití

Parametry

Vstupy ex ante

Diskontované hodnoty ex ante

Kontrola ex ante

Vstupy ex post

Diskontované hodnoty ex post

Kontrola ex post



Bydlení pro život

Strana 11



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Vstupní data pro ex ante kontrolu nadměrného vyrovnání

(částky v Kč)

prvních druhých
12 12
měsíců měsíců

Rok pověření

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Rozpočet investiční fáze projektu

1	Celkové náklady v investiční fázi projektu	34 544 779
1.1	Celkové investiční náklady	34 544 779
1.1.1	Investiční náklady	15 637 046
1.1.2	Vlastní vklad ve formě věcného plnění	18 907 732
1.2	Neinvestiční náklady	0
2	Celková dotace	18 313 565

15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
15 014 520	9 765 129	9 765 129	0	0	0	0	0	0	0
0	7 818 523	7 818 523							
15 014 520	1 946 606	1 946 606							
0	0	18 313 565							

Rozpočet provozní fáze projektu

3	Celkové náklady v provozní fázi projektu	6 707 798
3.1	Plánovaná údržba	6 268 970
3.2	Opravy	0
3.3	Náklady na vylepšení	0
3.4	Mzdové náklady na sociální pracovníky či správce nemovitosti	0
3.5	Nepřímé náklady	438 828
3.6	Rezervy pro očekávatelnou povinnou modernizaci	0
3.7	Finanční náklady	0
4	Celkové příjmy v provozní fázi projektu	6 646 660
4.1	Nájemné	5 506 130
4.2	Další dotace nebo veřejná podpora	0
4.3	Ostatní peněžní a nepeněžní příjmy	1 140 531
5	Zůstatková hodnota investice	12 491 439

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 235 933
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 089 657
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146 276
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	367 075	785 453
0	0	0	0	0	367 075	367 075	367 075	367 075	367 075	367 075
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	418 378
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Průvodní list

Obsah

Pokyny k použití

Parametry

Vstupy ex ante

Diskontované hodnoty ex ante

Kontrola ex ante

Vstupy ex post

Diskontované hodnoty ex post

Kontrola ex post



Bydlení pro život

Strana 12



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Diskontované hodnoty

Referenční období	Náklady a příjmy (očekávané hodnoty)						Diskontované hodnoty	
	Náklady v investiční fázi	Zůstatková hodnota investice	Dotace	Náklady v provozní fázi	Příjmy v provozní fázi	Čistý náklad (-) nebo příjem (+)	Čistá současná hodnota (NPV) tvořená náklady (-) a příjmy (+)	Současná hodnota vyrovnávací platby
1	-15 014 520	0	0	0	0	-15 014 520	-15 014 520	0
2	-9 765 129	0	0	0	0	-9 765 129	-9 312 540	0
3	-9 765 129	0	18 313 565	0	0	-9 765 129	-8 880 927	16 655 328
4	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	367 075	367 075	289 538	0
7	0	0	0	0	367 075	367 075	276 119	0
8	0	0	0	0	367 075	367 075	263 321	0
9	0	0	0	0	367 075	367 075	251 117	0
10	0	0	0	-2 235 933	785 453	-1 450 480	-946 287	0
11	0	0	0	0	367 075	367 075	228 379	0
12	0	0	0	0	367 075	367 075	217 794	0
13	0	0	0	0	367 075	367 075	207 700	0
14	0	0	0	0	367 075	367 075	198 074	0
15	0	0	0	-2 235 933	746 013	-1 489 920	-766 699	0
16	0	0	0	0	367 075	367 075	180 139	0
17	0	0	0	0	367 075	367 075	171 790	0
18	0	0	0	0	367 075	367 075	163 828	0
19	0	0	0	0	367 075	367 075	156 235	0
20	0	12 491 439	0	-2 235 933	710 291	10 965 797	4 450 953	0
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	-34 544 779	12 491 439	18 313 565	-6 707 798	6 646 660	-22 114 478	-27 865 985,86	16 655 327,55

ok

ok

ok

ok

ok

Průvodní list

Obsah

Pokyny k použití

Parametry

Vstupy ex ante

Diskontované hodnoty ex ante

Kontrola ex ante

Vstupy ex post

Diskontované hodnoty ex post

Kontrola ex post



Bydlení pro život

Strana
13MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Kontrola nadměrného vyrovnání ex ante

Výstavba bydlení

Víceletá kontrola během celého období pověření

(současné hodnoty)

Čisté náklady (-), nebo čisté příjmy (+)	-27 865 985,86 Kč
Maximální celková vyrovnávací platba za poskytování SOHZ	27 865 985,86 Kč
Skutečná celková vyrovnávací platba	16 655 327,55 Kč

Kontrolní výpočet:	2 498 299,13	<	33 207 986,94	30 709 687,81	Není nadměrné vyrovnání v kontrolovaném období
	16 655 327,55	<	27 865 985,86	11 210 658,30	Nehrozí nadměrné vyrovnání na konci pověření

Referenční období (roky)	20
Diskontní sazba	4,86%

Kontrola za období 2024 až 2027

Průvodní list

Obsah

Pokyny k použití

Parametry

Vstupy ex ante

Diskontované hodnoty ex ante

Kontrola ex ante

Vstupy ex post

Diskontované hodnoty ex post

Kontrola ex post



Kontrola nadměrného vyrovnání ex ante

Výstavba bydlení

[Víceletá kontrola během celého období pověření](#)

(současné hodnoty)

Čisté náklady (-), nebo čisté příjmy (+)	-12 711 285,70 Kč
Maximální celková vyrovnávací platba za poskytování SOHZ	12 711 285,70 Kč
Skutečná celková vyrovnávací platba	16 655 327,55 Kč

Kontrolní výpočet:	2 498 299,13	<	15 014 520,00	12 516 220,87	Není nadměrné vyrovnání v kontrolovaném období
	16 655 327,55	<	12 711 285,70	-3 944 041,85	Hrozí nadměrné vyrovnání na konci pověření

Referenční období (roky)	20
Diskontní sazba	4,86%

Kontrola za období 2024 až 2027

Kontrola nadměrného vyrovnání ex ante

Výstavba bydlení

[Víceletá kontrola během celého období pověření](#)

(současné hodnoty)

Čisté náklady (-), nebo čisté příjmy (+)	-592 902,91 Kč
Maximální celková vyrovnávací platba za poskytování SOHZ	592 902,91 Kč
Skutečná celková vyrovnávací platba	16 655 327,55 Kč

Kontrolní výpočet:	2 498 299,13	<	1 000 000,00	-1 498 299,13	Nadměrné vyrovnání v kontrolovaném období
	16 655 327,55	<	592 902,91	-16 062 424,65	Hrozí nadměrné vyrovnání na konci pověření

Referenční období (roky)	20
Diskontní sazba	4,86%

Kontrola za období 2024 až 2027

Kontrola nadměrného vyrovnání						
Rok	Kontrolní rok	Současná hodnota čistých nákladů (kumulativní)	Současná hodnota celkové vyrovnávací platby (průměrná, kumulativní)	Nadměrné vyrovnání	Přenos	Výše vratky určené MMR
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	1	-33 207 987	2 498 299	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	1	-32 918 449	4 996 598	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	1	-32 127 891	7 494 897	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	1	-32 628 005	9 993 197	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0
15	1	-32 988 930	12 491 496	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0
18	1	-32 473 174	14 989 795	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0
20	1	-27 865 986	16 655 328	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0
		-27 865 986	16 655 328	0		0

ok

ok

ok

ok

Kontrola nadměrného vyrovnání						
Rok	Kontrolní rok	Současná hodnota čistých nákladů (kumulativní)	Současná hodnota celkové vyrovnávací platby (průměrná, kumulativní)	Nadměrné vyrovnání	Přenos	Výše vratky určené MMR
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	1	0	2 498 299	2 498 299	0	2 498 299
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	1	289 538	4 996 598	4 996 598	0	2 498 299
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	1	1 080 096	7 494 897	7 494 897	0	2 498 299
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	1	579 982	9 993 197	9 993 197	0	2 498 299
13	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0
15	1	219 057	12 491 496	12 491 496	0	2 498 299
16	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0
18	1	734 813	14 989 795	14 989 795	0	2 498 299
19	0	0	0	0	0	0
20	1	271 799	16 655 328	16 655 328	0	1 665 533
21	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0
		271 799	16 655 328	16 655 328		16 655 328

ok

ok

ok

ok



**Bydlení
pro život**

Děkuji

Vojtěch Kuna
vojtech.kuna@mmr.gov.cz



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**