



Bydlení
pro život

Kontrola nadměrné kompenzace

07. 02. 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 5,35 %
- 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

Vstupní data pro ex post kontrolu nadměrné kompenzace

(částky v Kč)

Rok pověření

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

Finanční plán 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 výdaje 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 výnosy v provozní fázi projektu	6 646 660
4.1	Nájemné	5 506 130
4.2	Další granty nebo veřejná podpora	0
4.3	Ostatní peněžní a nepeněžní příjmy	1 140 531
5	Zůstatková hodnota investice	11 514 926

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

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							

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

Kontrola nadměrné kompenzace ex post**Projekt**Víceletá kontrola během celého období pověření*(čisté současné hodnoty)*

Čisté náklady (-) nebo čisté výnosy (+)	-28 557 523,34 Kč
Maximální kompenzace veřejných služeb	28 557 523,34 Kč
Skutečná kompenzace veřejných služeb	16 475 722,63 Kč

Kontrolní výpočet:	2 471 358,39	<	33 061 870,69	30 590 512,30	Není nadměrná kompenzace v kontrolovaném období
	16 475 722,63	<	28 557 523,34	12 081 800,71	Nehrozí nadměrná kompenzace na konci pověření

Referenční období (roky)	20
Diskontní sazba	5,43%

Kontrola za období 2023 až 2026

Kontrola kompenzace						
Rok	Kontrolní rok	Čisté současné náklady (kumulativní)	Kompenzace (průměrná, kumulativní)	Překompenzace	Přenos	Výše vratky určené MMR
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	1	-33 061 871	2 471 358	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	1	-32 780 075	4 942 717	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	1	-32 018 818	7 414 075	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	1	-32 498 529	9 885 434	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0
15	1	-32 829 979	12 356 792	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0
18	1	-32 356 987	14 828 150	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0
20	1	-28 557 523	16 475 723	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
		-28 557 523	16 475 723	0		0



**Bydlení
pro život**

Děkuji

Vojtěch Kuna
vojtech.kuna@mmr.gov.cz



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**