

Modelový příklad výpočtu Investičního příspěvku a splátek

Příklad A (pouze Peněžní plnění)

Jedná se o Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. a) Zásad. Investiční záměr má dle Dokumentace pro povolení záměru 1 000 m² HPP. Město a Investor se dohodli, že celý Investiční příspěvek bude poskytnut jako Peněžní plnění.

Plánovací smlouva byla uzavřena dne 1. 1. 2023. Základní sazba v době uzavření smlouvy byla 2 000 Kč (zveřejněná na internetových stránkách Města).

Předpokládaná výše Investičního příspěvku tedy činila 2 000 000 Kč.

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

$$IP = 2\,000 \times 1\,000$$

$$IP = 2\,000\,000 \text{ Kč}$$

A.1 První splátka

Předpokládaná výše Investičního příspěvku je menší než 5 mil Kč, tudíž první splátka bude vypočtena jako 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění a zvýšená o inflaci rozhodnou ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru. Povolení záměru nabylo právní moci dne 1. 7. 2024. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %, rok 2024: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

$$1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{PZ}$$

$$1. \text{ splátka} = (0,2 \times 2\,000\,000) \times 1,02$$

$$1. \text{ splátka} = 408\,000 \text{ Kč}$$

A.2 Druhá splátka (při zvýšení rozsahu HPP)

Dle Dokumentace skutečného provedení bylo v rámci Investičního záměru vybudováno 1 100 m² HPP (tedy došlo ke zvýšení o 100 m² HPP). Investor podal žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí dne 1. 7. 2026. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %; rok 2024: 103 %; rok 2025: 101 %; rok 2026: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

Navýšení HPP Investičního záměru o 100 m² HPP musí být odsouhlaseno Městem, pokud byla maximální kapacita HPP sjednána jako Základní parametr. Současně se souhlasem s navýšením Město zašle Investorovi i nový výpočet předběžné výše Investičního příspěvku:

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

$$IP = 2\,000 \times 1\,100$$

$$IP = 2\,200\,000 \text{ Kč}$$

Výpočet druhé splátky bude následující:

$$2. \text{ splátka} = [(HPP_{DSP} \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP}^1)] \times i_{KR}$$

$$2. \text{ splátka} = [(1\,100 \times 2\,000) - (0,2 \times 2\,000\,000)] \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01$$

$$2. \text{ splátka} = [2\,200\,000 - 400\,000] \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01$$

$$2. \text{ splátka} = 1\,909\,990,8 \text{ Kč}$$

¹ Musí být započítána původní výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění (již byla uhrazena), tj. v tomto případě 2 000 000 Kč, nikoli nová výše 2 200 000 Kč.

Konečná výše IP = 1. splátka + 2. splátka

Konečná výše IP = 408 000 + 1 909 990,8

Konečná výše IP = 2 317 990,8 Kč

Konečná výše Investičního příspěvku tedy činí **2 317 990,8 Kč**, což odpovídá součtu 1. splátky a 2. splátky, to vše navýšené o příslušnou inflaci v případě obou splátek.

Původní výše Investičního příspěvku byla vypočtena jako 2 000 000 Kč. Nicméně tuto částku bylo potřeba zvýšit o inflaci v případě obou splátek a dále Investor zvýšil původní rozsah HPP z 1 000 m² na 1 100 m².

A.3 Druhá splátka (při nezvýšení rozsahu HPP)

Dle Dokumentace skutečného provedení bylo v rámci Investičního záměru vybudováno 1 000 m² HPP. Investor podal žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí dne 1. 7. 2026. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %; rok 2024: 103 %; rok 2025: 101 %; rok 2026: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

Výpočet druhé splátky proto bude následující:

$$2. \text{ splátka} = [(HPP_{DSP} \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP}^2)] \times i_{KR}$$

$$2. \text{ splátka} = [(1\,000 \times 2\,000) - (0,2 \times 2\,000\,000)] \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01$$

$$2. \text{ splátka} = [2\,000\,000 - 400\,000] \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01$$

2. splátka = 1 697 769,6 Kč

Konečná výše IP = 1. splátka + 2. splátka

Konečná výše IP = 408 000 + 1 697 769,6

Konečná výše IP = 2 105 769,6 Kč

Konečná výše Investičního příspěvku tedy činí **2 105 769,6 Kč**, což odpovídá součtu 1. splátky, 2. splátky, to vše navýšené o příslušnou inflaci v případě obou splátek.

Původní výše Investičního příspěvku byla vypočtena jako 2 000 000 Kč. Nicméně tuto částku bylo potřeba zvýšit o inflaci v případě obou splátek.

Příklad B (kombinace Peněžního a Nepeněžního plnění)

Jedná se o Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. a) Zásad. Investiční záměr má dle Dokumentace pro povolení záměru 1 000 m² HPP. Město a Investor se dohodli, že **Investor poskytne Městu Peněžní i Nepeněžní plnění, a to konkrétně pozemky pro stavbu veřejného vybavení v hodnotě 1 000 000 Kč. Hodnota pozemků byla určena znaleckým posudkem.** Okamžik převodu Nepeněžního plnění na Město nastane po kolaudaci Investičního záměru.

Plánovací smlouva byla uzavřena dne 1. 1. 2023. Základní sazba v době uzavření smlouvy byla 2 000 Kč (zveřejněná na internetových stránkách Města).

Předpokládaná výše Investičního příspěvku tedy činila 2 000 000 Kč.

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

$$IP = 2\,000 \times 1\,000$$

IP = 2 000 000 Kč

² Musí být započítána původní výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění (již byla uhrazena), tj. v tomto případě 2 000 000 Kč, nikoli nová výše 2 200 000 Kč.

Hodnota pozemků, tj. Nepeněžního plnění, činí dle znaleckého posudku 1 000 000 Kč, což je 50 % z předpokládané výše Investičního příspěvku. Vedle poskytnutí Nepeněžního plnění tak musí Investor Městu uhradit Peněžní plnění v předpokládané výši 1 000 000 Kč.

B.1 První splátka

Předpokládaná výše Investičního příspěvku je menší než 5 mil Kč, tudíž první splátka bude vypočtena jako 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění a zvýšená o inflaci rozhodnou ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru. Povolení záměru nabylo právní moci dne 1. 7. 2024. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %, rok 2024: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

$$1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{PZ}$$

$$1. \text{ splátka} = (0,2 \times 1\,000\,000) \times 1,02$$

$$1. \text{ splátka} = 204\,000 \text{ Kč}$$

B.2 Druhá splátka (při zvýšení rozsahu HPP)

Dle Dokumentace skutečného provedení bylo v rámci Investičního záměru vybudováno 1 100 m² HPP (tedy došlo ke zvýšení o 100 m² HPP). Investor podal žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí dne 1. 7. 2026. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %; rok 2024: 103 %; rok 2025: 101 %; rok 2026: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

Zvýšení rozsahu Investičního záměru o 100 m² HPP musí být odsouhlaseno Městem, pokud byla maximální kapacita HPP sjednána jako Základní parametr. Současně se souhlasem s navýšením Město zašle Investorovi i nový výpočet předběžné výše Investičního příspěvku:

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

$$IP = 2\,000 \times 1\,100$$

$$IP = 2\,200\,000 \text{ Kč}$$

Z toho 1 000 000 Kč je hodnota Nepeněžního plnění. Pokud se smluvní strany dodatkem k Plánovací smlouvě nedohodnou na úpravě Nepeněžního plnění (tj. na navýšení jeho hodnoty, např. dodání větší rozlohy pozemků), bude dle režimu předpokládaného v Zásadách navýšeno Peněžní plnění v rámci druhé splátky Peněžního plnění.

Výpočet druhé splátky Peněžního plnění proto bude následující:

$$2. \text{ splátka} = [(HPP_{DSP} \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP})] \times i_{KR} - (\text{hodnota NP} \times i_{KR})^3$$

$$2. \text{ splátka} = [(1\,100 \times 2\,000) - (0,2 \times 1\,000\,000)] \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01 - (1\,061\,106)$$

$$2. \text{ splátka} = (2\,200\,000 - 200\,000) \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01 - (1\,061\,106)$$

$$2. \text{ splátka} = 2\,122\,212 - 1\,061\,106$$

$$2. \text{ splátka} = 1\,061\,106 \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci}^4 = \text{původní hodnota NP} \times i_{KR}$$

$$\text{Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci} = 1\,000\,000 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,01$$

$$\text{Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci} = 1\,061\,106 \text{ Kč}$$

³ Hodnota Nepeněžního plnění je v tomto výpočtu valorizovaná pouze pro potřeby výpočtu 2. splátky; pro výpočet konečné výše Investičního příspěvku již není hodnota Nepeněžního plnění valorizována, jelikož hodnota Nepeněžního plnění stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy se automaticky zvyšuje plynutím času.

⁴ Úprava o inflaci musí být provedena shodně jako úprava o inflaci 2. splátky, aby byl výpočet funkční a Investor nehradil v rámci 2. splátky navíc i navýšení o inflaci za HPP, které je kryto Nepeněžním plněním.

Konečná výše IP = 1. splátka + 2. splátka + hodnota NP⁵

Konečná výše IP = 204 000 + 1 061 106 + 1 000 000

Konečná výše IP = 2 265 106 Kč

Konečná výše Investičního příspěvku tedy činí **2 265 106 Kč**, což odpovídá součtu 1. splátky a 2. splátky, to vše navýšené o příslušnou inflaci v případě obou splátek a hodnoty Nepeněžního plnění.⁶

Původní výše Investičního příspěvku byla vypočtena jako 2 000 000 Kč. Nicméně tuto částku bylo potřeba v rozsahu Peněžního plnění zvýšit o inflaci v případě obou splátek a dále Investor zvýšil původní rozsah HPP z 1 000 m² na 1 100 m².

B.3 Druhá splátka (při nezvýšení rozsahu HPP)

Dle Dokumentace skutečného provedení bylo v rámci Investičního záměru vybudováno 1 000 m² HPP. Investor podal žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí dne 1. 7. 2026. Meziroční míra inflace byla ode dne 1. 1. 2023, kdy byla Plánovací smlouva uzavřena, následující: rok 2023: 102 %; rok 2024: 103 %; rok 2025: 101 %; rok 2026: ještě nebude znám, nebude zohledněn.

Výpočet druhé splátky Peněžního plnění proto bude následující:

2. splátka = [(HPP_{DSP} x S_{PS}) – (p x IP_{PP})] x i_{KR} – (hodnota NP x i_{KR})⁷

2. splátka = [(1 000 x 2 000) – (0,2 x 1 000 000)] x 1,02 x 1,03 x 1,01 – (1 061 106)

2. splátka = (2 000 000 – 200 000) x 1,02 x 1,03 x 1,01 – (1 061 106)

2. splátka = 1 909 990,8 – 1 061 106

2. splátka = 848 884,8 Kč

Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci⁸ = původní hodnota NP x i_{KR}

Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci = 1 000 000 x 1,02 x 1,03 x 1,01

Hodnota NP navýšená o inflaci ke kolaudaci = 1 061 106 Kč

Konečná výše IP = 1. splátka + 2. splátka + hodnota NP⁹

Konečná výše IP = 204 000 + 848 884,8 + 1 000 000

Konečná výše IP = 2 052 884,8 Kč

Konečná výše Investičního příspěvku tedy činí **2 052 884,8 Kč**, což odpovídá součtu 1. splátky a 2. splátky, to vše navýšené o příslušnou inflaci v případě obou splátek a hodnoty Nepeněžního plnění.¹⁰

Původní výše Investičního příspěvku byla vypočtena jako 2 000 000 Kč. Nicméně tuto částku bylo potřeba v rozsahu Peněžního plnění zvýšit o inflaci v případě obou splátek.

⁵ Stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy.

⁶ Hodnotu Nepeněžního plnění není potřebné pro účely výpočtu konečné výše Investičního příspěvku valorizovat, jelikož hodnota Nepeněžního plnění stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy se automaticky zvyšuje plynutím času.

⁷ Hodnota Nepeněžního plnění je v tomto výpočtu valorizovaná pouze pro potřeby výpočtu 2. splátky; pro výpočet konečné výše Investičního příspěvku již není hodnota Nepeněžního plnění valorizována, jelikož hodnota Nepeněžního plnění stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy se automaticky zvyšuje plynutím času.

⁸ Úprava o inflaci musí být provedena shodně jako úprava o inflaci 2. splátky, aby byl výpočet funkční a Investor nehradil v rámci 2. splátky navíc i navýšení o inflaci za HPP, které je kryto Nepeněžním plněním.

⁹ Stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy

¹⁰ Hodnotu Nepeněžního plnění není potřebné pro účely výpočtu konečné výše Investičního příspěvku valorizovat, jelikož hodnota Nepeněžního plnění stanovená ke dni uzavření Plánovací smlouvy se automaticky zvyšuje plynutím času.