



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Písku rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Ivanou Průšovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████  
bytem ██████████  
zastoupený advokátem ██████████  
sídlem ██████████

proti

žalovanému:

██████████, IČO ██████████  
sídlem nám. ██████████  
zastoupený advokátem ██████████  
sídlem ██████████

**o zaplacení 1 879 638 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci 1 350 950 Kč s úrokem z prodlení od 26. 3. 2008 do zaplacení ve výši, která odpovídá v každém jednotlivém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení v procentech součtu čísla 7 a repo sazby stanovené Českou národní bankou vyhlášené ve věstníku České národní banky a platné vždy k 1. dni příslušného kalendářního pololetí, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba o zaplacení 528 688 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 26. 3. 2008 **se zamítá**.
- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 537 918 Kč a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

- IV. Žalobce **je povinen** zaplatit ČR – Okresnímu soudu v Písku státem zálohované náklady řízení ve výši 16 714 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- V. Žalovaný **je povinen** zaplatit ČR – Okresnímu soudu v Písku státem zálohované náklady řízení ve výši 89 263,76 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou původně Krajskému soudu v Českých Budějovicích domáhal proti žalovanému zaplacení částky 1 879 638 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 26. 3. 2008 do zaplacení z titulu přeplatku na nájemném. Žalobu odůvodnil tím, že podniká ve [REDAKCE] jako provozovatel zařízení určených k dodávce tepla třetím osobám a pro tuto podnikatelskou činnost si od právního předchůdce žalovaného pronajal na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 30. 6. 1993 ve znění dodatku hmotný investiční majetek sloužící k provozování soustavy centrálního zásobování teplem pro [REDAKCE]. V nájemní smlouvě bylo dohodnuto, že nájemné za pronajatý investiční majetek je stanoveno ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku, který je předmětem smlouvy. Výše nájemného byla každoročně aktualizována, žalovaný však neumožnil žalobci provádět kontrolu správnosti stanoveného nájemného. K listinám, které správnost stanovení výše nájemného osvědčovaly, získal žalobce přístup až v roce 2008 a zjistil, že investiční majetek žalovaného, jehož odpisy sloužily pro stanovení výše nájemného, není evidován řádně a správně, čímž město uplatňovalo nárok na podstatně vyšší nájemné. Pro období roku 2006 a roku 2007 byla výše nájemného upravena dodatkem č. 4 a dodatkem č. 5. Takto vyúčtované nájemné žalobce žalovanému zaplatil. Když žalobce získal výpis z knihy majetku žalovaného specifikovaný do jednotlivých položek, zjistil, že nájemné bylo účtováno nesprávně, neboť účetně byl evidován i majetek, který není součástí předmětu nájmu. Na základě tohoto zjištění pak žalobce provedl správně výpočet nájmu za rok 2006 a 2007. Přeplatek nájmu představuje celkem včetně DPH částku 1 879 638 Kč. Tuto částku žalobce vyúčtoval žalovanému fakturou ze dne 11. 3. 2008, avšak žalovaný tuto částku žalobci neuhradil.
2. Žalovaný proti žalobě namítal, že výše nájemného byla pro období kalendářních let 2006 – 2007 stanovena dodatkem č. 4 ze dne 12. 12. 2005 na základě dohody obou stran pevnou částkou s odkazem na aktuální výši ročních odpisů hmotného investičního majetku specifikovaného v článku I. nájemní smlouvy a dodatkem č. 5 ze dne 13. 12. 2006 rovněž na základě dohody obou stran pevnou částkou a to opět s odkazem na výši ročních odpisů hmotného investičního majetku. Žalobce uhradil žalovanému v kalendářních letech 2006 a 2007 nájemné v takové výši, jaká byla dohodnuta mezi smluvními stranami pevnou částkou, která odpovídala fakticky uskutečněné výši účetních odpisů majetku žalovaného podle jím evidovaného seznamu majetku. Nemůže se tedy jednat o bezdůvodné obohacení na straně žalovaného. Žalovaný od počátku po celou dobu trvání nájemního vztahu vycházel v oblasti stavu majetku z podkladů a informací, které mu poskytoval právě žalobce. Pokud nyní žalobce tvrdí, že seznam majetku evidovaný žalovaným neodpovídal reálnému stavu majetku, mohlo to být způsobeno jediné skutečností, že žalobce neinformoval žalovaného jako pronajímatele a vlastníka majetku o změnách provedených na předmětu nájmu. Tvzení žalobce o neznalosti listin, z nichž byla odvozena výše nájemného, jsou nepravdivá. Žalobce akceptoval inventurní seznam majetku ze dne 31. 12. 2004, který je obsahem prakticky shodný se seznamy majetku evidovanými žalovaným v prosinci kalendářního roku 2005 a roku 2006. V otázce ujednání o výši nájemného došlo mezi smluvními stranami na základě oboustranné akceptace ke konsensu. Žalobní nárok je tedy neoprávněný.
3. Na základě usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 8. 2009 č.j. NCP 1799/2009-36 byla věc původně vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích postoupena k projednání Okresnímu soudu v Písku.

4. Z činnosti soudu (zejména z řízení vedeného pod spisovou značkou 4C 25/2012 o žalobě [redacted] proti [redacted] o zaplacení 1 577 406 Kč z titulu užívání věci tvořících předmět nájmu podle nájemní smlouvy z 30. 6. 1993 po skončení nájmu) bylo zjištěno, že nájemní vztah byl ukončen v průběhu roku 2009.
5. U ústního jednání konaného dne 8. 6. 2010 žalobce doplnil, že žalovaný měl nepřesné seznamy, z nichž byly stanovovány odpisy, a žalobce neměl možnost řádně překontrolovat tyto podklady pro stanovení odpisů, neboť žalobce několikrát žalovaného žádal o předložení těchto podkladů, avšak dostal je až v roce 2008. Žalovaný účtoval v nesprávné výši a takto nesprávně stanovené nájemné žalobce zaplatil. Postupem žalovaného byl proto žalobce uveden v omyl. Prvotní podklady, tzn. soupis majetku, obdrželo město od [redacted], když původně žalobce uzavřel smlouvu s [redacted] [redacted]. Když [redacted] zanikly, žalobce dál už s prvotní evidencí neměl nic společného. Žalobce poté žalovaného seznamoval se stavem majetku tak, že pan [redacted], zaměstnanec žalovaného, chodil k žalobci na prohlídky. Pokud se dělala rekonstrukce, tak na to vždy byla smlouva o dílo, rekonstrukce byly investovány žalovaným a byly zařazovány do jeho majetku a tyto rekonstrukce za město chodil kontrolovat a přebírat právě pan [redacted]. Dále byly na předmětu nájmu prováděny i jiné změny, které byly investovány žalobcem a tyto investice po skončení nájemní smlouvy odkoupil nový provozovatel tepelného hospodářství. O těchto změnách žalovaný informován nebyl, ale tyto také ani nebyly součástí majetku města a nejsou ani předmětem žaloby. Žalobce vždy před tím, než podepisoval dodatky k nájemní smlouvě a tedy i než podepsal dodatek č. 4 a dodatek č. 5, žádal od žalovaného předložení podkladů, tj. soupis majetku, to ovšem pan [redacted] blokoval. Pan [redacted] byl pověřen k veškerým jednáním týkajícím se tepelného hospodářství za žalovaného, neboť byl vedoucí odboru.
6. Žalovaný u ústního jednání dne 8. 6. 2010 uvedl, že v roce 1996 přecházel majetek od [redacted] na [redacted] a do té doby byly prováděny pravidelné inventury, majetek byl veden perfektně a při soupisu majetku bylo vycházeno právě z pravidelných inventur. Poté byl seznam inovován už jen při sdělení žalovanému, že je třeba něco opravit, nebo zrušit nebo vyměnit, a nebo když žalobce sdělil žalovanému, že byla provedena nějaká investiční akce. Žalovanému bylo znemožněno provést řádnou inventarizaci a nebo tuto pravidelně provádět. Při zařazování a vyřazování majetku ze seznamu vycházel pouze ze základního dokumentu, tj. z inventury provedené v souvislosti s převzetím majetku centralizovaného tepelného hospodářství od [redacted] ke dni 31. 12. 1995, jehož součástí je i prohlášení žalobce ze dne 2. 1. 1996, že předal k inventarizaci a k zaúčtování veškeré podklady týkající se stavu a pohybu hospodářských prostředků a následně pak v průběhu trvání nájemního vztahu vždy jen z informací poskytnutých mu žalobcem o vyřazení části majetku ze systému, event. při zařazení do přehledu majetku bylo vycházeno z jednotlivých investičních akcí provedených na náklady žalovaného; žalovaný ani neměl jinou možnost kontroly faktického stavu majetku, neboť přístup k vlastnímu majetku jakož i provedení řádné inventarizace mu byl ze strany žalobce zamezen. Žalovanému není nic známo o tom, že by žalobce před podpisem dodatku požadoval po žalovaném předložení podkladů pro výpočet odpisu majetku. Zaměstnanec žalovaného pan [redacted] nebyl pověřen k jakémukoli uzavírání smluvních dokumentů za žalovaného a veškeré žádosti směrem k uzavření dodatku nájemní smlouvy měly být směřovány k vedení [redacted].
7. Rozsudkem Okresního soudu v Písku ze dne 12. 8. 2010 č.j. 9 C 484/2009-100 byla žaloba zamítnuta z důvodu, že nájemné za oba dva roky bylo sjednáno platnými dodatky k nájemní smlouvě a proto nemohlo dojít k bezdůvodnému obohacení na straně žalovaného. Tento první rozsudek okresního soudu byl zrušen k odvolání žalobce usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 4. 2011 č. j. 8 Co 2860/2010-131 a to se závazným právním názorem, že z provedených důkazů vyplývá, že nájemné bylo sjednáno ve výši ročních odpisů pronajatého hmotného investičního majetku, ovšem pokud byla částka nájemného v jednotlivých dodatcích

stanovena chybně v rozporu s původní dohodou, mohlo by se jednat o bezdůvodné obohacení žalovaného. Odvolací soud uložil okresnímu soudu, aby se v dalším řízení zabýval zjišťováním rozsahu pronajatého majetku v jednotlivých kalendářních letech a tomu odpovídající výše jeho ročního odpisu.

8. Žalobce u ústního jednání konaného dne 1. 12. 2011 na otázku soudu, zda při sjednávání nájemní smlouvy bylo úmyslem stran při určení ceny nájmu tuto navázat na odpisy „účetní“ nebo „daňové“, uvedl, že v roce 1993 se smlouva uzavírala podle platných předpisů, kdy cena tepla byla regulována státem, takže „cílem té sjednané ceny, resp. cílem té ceny regulované bylo, aby všechno bylo vráceno zpět investicemi do soustavy centrálního zásobování teplem“. Nájemné bylo stanovováno ve výši účetních odpisů, šlo o odpisy účetní, protože „město jiné odpisy nevykazovalo“.
9. Žalovaný uvedl ve svém podání ze dne 13. 1. 2012, že veškeré odpisy jsou „účetní“, a tyto se dále rozdělují podle toho, zda má účetní subjekt vlastní odpisový plán či nikoli (a pak tedy provádí odepisování hmotného majetku ve výši tzv. odpisů „daňových“, tj. ve smyslu zákona o dani z příjmů). [redacted] byly zřízeny rozhodnutím [redacted] ze dne 10. 12. 1979. Podnik [redacted] účtoval odpisy majetku ve výši „daňových odpisů“ a při stanovení kalkulace nájmu se jednoznačně vycházelo z této konstrukce pro stanovení výše odpisů, neboť na sestavě majetku tepelného hospodářství [redacted] z roku 1993, která je přílohou uzavřené nájemní smlouvy, jsou odpisy majetku definované přesně ve výši dle v té době platného znění zákona o dani z příjmu (viz odkazy na odpisovou skupinu a sazbu v příloze nájemní smlouvy). Jiná dohoda mezi smluvními stranami v souvislosti s uzavíráním nájemní smlouvy uzavřena být nemohla z důvodu neexistence vlastního odpisového plánu pronajímatele.
10. Nájemní smlouvou ze dne 30. 6. 1993 (č. l. 4) včetně přílohy č. 1 k této nájemní smlouvě založené v přílohové obálce I. bylo prokázáno, že pronajímatel – [redacted] uzavřel uvedeného dne se žalobcem jako nájemcem smlouvu, na základě které pronajímatel pronajal nájemci pro provoz [redacted] hmotný investiční majetek v k.ú. [redacted] podle „Přehledu hmotného investičního majetku střediska tepelného hospodářství“ pronajímatele z 30. 6. 1993, přičemž *tento přehled hmotného investičního majetku je nedílnou součástí nájemní smlouvy jako příloha č. 1*. Dále bylo v nájemní smlouvě sjednáno: *Nájemce bude na vlastní náklady provádět obvyklou údržbu a opravy. Po písemném odsouhlasení může nájemce provádět další investiční činnost a rekonstrukce s tím, že náklady budou (po předchozím písemném souhlasu) hrazeny z prostředků pronajímatele.* V článku IV. nájemní smlouvy bylo dohodnuto, že *nájemné za pronajatý investiční majetek bylo dohodou smluvních stran stanoveno ve výši „ročních odpisů hmotného investičního majetku specifikovaného v článku I.“, které činí 308 380 Kč a to od účinnosti této smlouvy do konce roku 1993. Nájemné na rok 1994 bude dohodnuto dodatkem k této smlouvě. Nájemné bude použito především k úhradě nákladů rekonstrukcí a investic na pronajatém majetku dle dispozic pronajímatele.* Z přílohy č. 1 k nájemní smlouvě bylo zjištěno, že u všech předmětů tvořících hmotný investiční majetek pronajatý nájemní smlouvou, tj. u každé majetkové položky, jsou uvedeny odpisová skupina, odpisová sazba, měsíční odpis, roční odpis, pořizovací cena, odpisy v I. pololetí roku 1993, oprávký celkem k 30. 6. 1993, zůstatková hodnota k 30. 6. 1993, předpokládané odpisy pro II. pololetí roku 1993 a datum pořízení.
11. Z dodatku č. 1 (č. l. 42) a z dodatku č. 2 (č. l. 43) k nájemní smlouvě bylo zjištěno, že nájemné pro rok 1994 bylo stanoveno dohodou na částku 607 941 Kč a nájemné na rok 1995 bylo stanoveno dohodou na částku 553 484,40 Kč.
12. Dodatkem č. 3 k nájemní smlouvě (č. l. 44) bylo prokázáno, že dne 1. 11. 1995 uzavřel žalobce s [redacted] dodatek k nájemní smlouvě, k němuž přistoupilo i [redacted] (žalovaný). Předmětem dohody bylo ujednání, že „*v případě převodu majetku [redacted] na [redacted] přechází znění celé nájemní smlouvy na [redacted] včetně závazků vůči nájemci.*

*Ke smlouvě přistupuje i [redacted] jako budoucí majitel zařízení tepelného hospodářství po převodu majetku [redacted] na [redacted]. Přechodem majetku [redacted] do majetku [redacted] se mění nájemní poměr z doby určité na dobu neurčitou.“*

13. Nesporným tvrzením účastníků bylo prokázáno, že v průběhu roku 1995 přešel majetek [redacted] na [redacted] a tím žalovaný vstoupil do práv a povinností z nájemní smlouvy ze dne 30. 6. 1993.
14. Listinou založenou na č. l. 307 bylo prokázáno, že účastníci dne 1. 11. 1996 uzavřeli *Dodatek k nájemní smlouvě na nájem centralizované soustavy tepelného hospodářství*, v němž dohodli, že nájemní smlouva ze dne 30. 6. 1993 „se rozšiřuje o předávací stanici, rozvody tepla a teplé užitkové vody stavebně související s domem čp. [redacted] v [redacted] v [redacted]“.
15. Dodatkem č. 4 k nájemní smlouvě (č. l. 9) bylo prokázáno, že dne 12. 12. 2005 uzavřeli žalobce se žalovaným dohodu, kterou byl doplněn článek IV. nájemní smlouvy tak, že nájemné za pronajatý investiční majetek pro provoz soustavy centralizovaného tepelného hospodářství dohodu smluvních stran stanovené na základě výpočtu aktuální výše ročního odpisu hmotného investičního majetku bude s účinností od 1. 1. 2006 zvýšeno o sazbu DPH. Nájemné na každý následující kalendářní rok bude stanoveno dodatkem k nájemní smlouvě. Nájemné ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku na rok 2006 činí 35 623 Kč plus 19 % sazba DPH (za stavební část), 1 292 030 Kč plus 19 % sazba DPH (za strojní část trubní vedení a ostatní) a 150 300 Kč plus 19 % sazba DPH za měřidla).
16. Dodatkem č. 5 (č. l. 7) bylo prokázáno, že dne 13. 12. 2006 uzavřeli žalobce se žalovaným dohodu, kterou se článek IV. nájemní smlouvy doplňuje tak, že nájemné ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku na rok 2007 činí 1 533 009 Kč + 19 % sazba DPH (za strojní část trubní vedení a ostatní) a 206 300 Kč plus 19 % sazba DPH (za měřidla).
17. Z dopisu ze dne 3. 12. 2007 (č. l. 20) bylo zjištěno, že žalobce sdělil uvedeného dne žalovanému, že v listopadu 2007 poprvé obdržel kompletní výpis z knihy majetku a z tohoto výpisu zjistil, že předepsané odpisy neodpovídají výši odpisů evidovaných, ze kterých má být vypočteno nájemné.
18. Z dopisu ze dne 8. 4. 2008 bylo zjištěno, že žalobce sdělil žalovanému, že dodatky a předpisy byly nájemcem potvrzovány pouze jako doklad o převzetí předpisů nájemného ve výši odpisů, neboť znění nájemní smlouvy změněno nebylo. V okamžiku, kdy nájemce obdržel podklady, ze kterých bylo možné výši předepsaného nájemného zjistit, byla požadována kontrola předepsaného nájemného zpětně, avšak bez výsledku. Nájemce neměl k dispozici doklady, aby mohl cokoli odsouhlasit, a proto předpokládal, že pronajímatel postupuje ve smyslu nájemní smlouvy a předepisuje nájemné pouze ve výši odpisů.
19. Dopisem ze dne 3. 12. 2007 ve spojení s *Inventurním seznamem stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] [redacted] opatřeným datem 31. 12. 2005, jak jsou založeny v příloze žalobce označené jako *důkaz č. 4*, bylo prokázáno, že dne 3. 12. 2007 zaslal žalobce žalovanému dopis, v němž uvedl: „V příloze vracím inventurní seznam střediska 8800 (pokud se jedná o tepelné hospodářství), neboť seznam obsahuje položky, které do střediska tepelného hospodářství nepatří.“ Inventurní seznam ze dne 31. 12. 2005 obsahuje výčet majetkových položek s uvedenými inventurními čísly, názvy, pořizovacími cenami, daty zařazení do majetku a dále s odpisovými skupinami uvedenými u každé položky, přičemž u některých položek je uvedena poznámka „neexistuje“ nebo „není v CZP“ nebo „není CP“ a nebo „dávno prodáno.“ Dále inventurní seznam obsahuje rukou psaný text datovaný dne 12. 1. 2006: „Potvrzuji s tím, že evidence za poslední tři roky nesouhlasí a již třetí rok na to upozorňuji – účtárny změnilly názvy, lze těžko identifikovat jednotlivé soubory a jsou tam položky, které tam nenáleží,“ k tomu připojen podpis za žalobce.
20. Z listiny nazvané *Inventurní seznam stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] založené na č. l. 65 bylo zjištěno, že tento inventurní seznam je opatřen datem 31. 12. 2004 a obsahuje (až na 4 poslední položky) tytéž položky jako inventurní seznam ze dne 31. 12. 2005, že u těchto položek

jsou uvedeny tytéž údaje jako v inventurním seznamu z 31. 12. 2005, a na konci seznamu jsou připojeny podpisy předsedy a členů „DIK“ a razítko a podpis žalobce. Na přední straně inventurního seznamu se v pravém horním rohu nachází rukou psaný text „DANŮVÁ EVIDENCE“.

21. Z *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] včetně přílohy č. 1 *inventurního seznamu TH ze dne 31. 12. 2004* (jak jsou založeny ve složce označené jako *důkaz č. 8*, který je nadepsán slovy: *O opakované a chybné evidenci ZP/základních prostředků*), kdy byl *zařazován i cizí majetek* a je založen v přílohové obálce I.) bylo zjištěno, že u inventurního seznamu datovaného dnem 31. 12. 2004 jsou připojeny podpisy [redacted] a předsedy a členů „DIK“, přičemž u podpisu [redacted] je dopsáno: „Potvrzuji s přílohou č. 1 vyloučení ZP.“ Příloha č. 1 pak obsahuje seznam inventurních položek s dopsaným textem: „Z uvedeného je zřejmé, že pronajímatel od převzetí 1995 neprovedl fyzickou inventarizaci a eviduje nesmysl, na které byl opakovaně i v předchozích protokolech upozorněn.“ Příloha je datována dne 31. 12. 2004 a je opatřena podpisem žalobce. Z rukou dopsaného textu u podpisu [redacted] je zřejmé, že v tomto textu nejsou uvedeny žádné námitky proti zařazení jednotlivých prostředků (jednotlivých majetkových položek) do odpisových skupin.
22. Porovnáním *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] ze dne 31. 12. 2005 předloženého žalobcem, *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] ze dne 31. 12. 2004 předloženého žalobcem a *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství* [redacted] ze dne 31. 12. 2004 předloženého žalovaným (č. l. 65) bylo zjištěno, že čísla odpisových skupin jsou u všech majetkových položek v seznamech stejná.
23. Korespondencí založenou v příloze žalobce, označenou jako *důkaz č. 5*, bylo prokázáno, že žalobce v období od 23. 4. 2007 až 9. 12. 2009 zasílal žalovanému dopisy týkající se předmětu nájmu a výše odpisů, v nichž žádal o kontrolu výše nájemného a zaslání dokladů o odpisech, dále že v dopise z 18. 8. 2008 (založeném též na č. l. 56) sdělil [redacted] za [redacted] žalobci: *V příloze zasíláme Vámi vyžádané: plán odpisů na rok 2008 – 3 listy, odpisy za rok 2007 skutečnost – 3 listy, odpisy za rok 2006 skutečnost – 3 listy, odpisy za rok 2005 skutečnost – 3 listy, odpisy za rok 2004 skutečnost – 3 listy, odpisy za rok 2003 skutečnost – 3 listy, odpisy za rok 2002 skutečnost – 3 listy.*
24. Z dopisu z 20. 11. 2007 (č. l. 371) ve spojení s listinou na č. l. 372-373 bylo zjištěno, že žalovaný zaslal žalobci odhad odpisů na rok 2008 pro stř. 8800 tepelné hospodářství, přičemž sestava založená na č. l. 372-373 je nadepsána: *Plán odpisů na rok 2008.*
25. Z listiny nazvané Příloha č. 5 – Předpis nájemného ve výši odpisů – domovní kotelny – r. 2008 (č. l. 369) bylo zjištěno, že si účastníci sjednali výši nájemného za pronájem domovních kotelen pro rok 2008 ve výši 100 425 Kč + 19 % DPH.
26. Z dopisu z 5. 11. 2008 (č. l. 368) bylo zjištěno, že žalovaný sdělil žalobci, že plán odpisů na rok 2009 činí celkem 970 709 Kč (bez DPH) – rozdělení na CZT činí 870 284 Kč a kotelny 100 425 Kč.
27. Z dodatku č. 7 k nájemní smlouvě (č. l. 367) bylo zjištěno, že nájemní smlouva z 30. 6. 1993 byla změněna tak, že článek IV zní: *Nájemné ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku na rok 2009 činí – základ daně 870 284,-- DPH 19 % - 165 354,-- Nájemné činí celkem Kč 1 035 638,-- včetně DPH.*
28. Z listiny založené na č. l. 370 bylo zjištěno, že tato obsahuje vyčíslení odpisů pro *nájem CZT a kotelen* pro rok 2009; porovnáním s přílohou č. 1 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 bylo prokázáno, že odpisy jsou stanoveny též z majetkových položek, které v příloze obsaženy nejsou.
29. Ze smlouvy č. 5001/A (č. l. 359) bylo ve spojení s vyjádřením žalobce u ústního jednání dne 14. 6. 2012 zjištěno, že se jedná o smlouvu o dodávce tepla, která existovala vedle nájemní smlouvy, kterou měl žalobce pronajaty hmotné prostředky.

30. Z výsledku svědka [REDAKCE] bylo zjištěno, že nájemní smlouvu z roku 1993 uzavíral za podnik [REDAKCE] jako jejich ředitel. Společnost [REDAKCE] byla v té době příspěvkovou organizací. Byla samostatnou účetní jednotkou a jako příspěvková organizace daň z příjmu neplatila. Společností s ručením omezeným se pak stala od 1.1.1996. K dotazu, jaké odpisy měli účastníci nájemní smlouvy z roku 1993 na mysli v době uzavírání smlouvy, tj. v době jejího podpisu, pokud jde o druh odpisů, zda „účetní“ nebo „daňové“ z hlediska jejich použití pro výpočet nájemného, svědek uvedl: „*My jsme prováděli jen účetní odpisy. My jsme před podpisem smlouvy hovořili o tom, jaké to mají být odpisy a byly to odpisy účetní. Nevím proč to takto není výslovně napsáno v textu smlouvy.*“ Na dotaz jakým způsobem může vysvětlit rozpor ve svém vyjádření, když na otázku soudce odpověděl že pokud z příspěvku něco zbylo v daném roce, že za to byl obnoven technický park nebo bylo použito obdobně a později na otázku [REDAKCE] odpověděl že nikdy z příspěvku nic nezbylo, svědek odpověděl „*Každý rok byl jiný, někdy něco zbylo, někdy nic nezbylo.*“
31. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku [REDAKCE] vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl [REDAKCE], vložka [REDAKCE] bylo zjištěno, že společnost s názvem [REDAKCE], IČ [REDAKCE], vznikla dne 13. 12. 1979 na základě usnesení plenárního zasedání [REDAKCE] ze dne 10. 12. 1979, přičemž jako ředitel podniku byl od 13. 12. 1979 do 3. 4. 1997 zapsán [REDAKCE].
32. Sdělením Finančního úřadu v [REDAKCE] ze dne 27. 1. 2012 (č. l. 242) bylo prokázáno, že subjekt [REDAKCE], IČ [REDAKCE] byl ve zdaňovacím období 1993 poplatníkem daně z příjmu právnických osob, který podal za uvedené zdaňovací období přiznání k dani z příjmu právnických osob, v němž uvedl, že mimo svou hlavní činnost (veřejně prospěšných služeb) zajišťoval i činnost vedlejší a to prodej plynu a pronájem nebytových prostor.
33. Z výpovědi svědkyně [REDAKCE] bylo zjištěno, že tato byla zaměstnaná od roku 1968 do roku 1999 jako fakturantka, skladová účetní a později jako účetní. Byla účastna předávacích protokolů, protože dělávala inventury. K dotazu, zda [REDAKCE] měly vlastní odpisový plán svědkyně uvedla: „*Dělali jsme odpisy účetní, nevím, co myslíte vlastním odpisovým plánem.*“ Na dotaz zda [REDAKCE] prováděly daňové odpisy odpověděla: „*Ne, v té době si myslím, že ne. Daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob [REDAKCE] v té době nepodávaly, to vím.*“ K dotazu, v jaké výši byly prováděny účetní odpisy, svědkyně uvedla: „*Tam byly daně skupiny a k tomu byly procenta, to bylo dáno a my jsme se museli řídit předpisama. [REDAKCE] byly příspěvkovou organizací v té době.*“ Po nahlédnutí na přílohu č. 1 nájemní smlouvy svědkyně vypověděla, že tuto listinu dělala na pokyn nadřízených pracovníků - pana [REDAKCE], hlavního účetního nebo na pokyn ředitele pana [REDAKCE]. Každoročně bylo prováděno rovnoměrné odepisování. K dotazu, na základě čeho byla stanovena výše odpisů svědkyně uvedla: „*Na to byly tabulky a každý předmět měl svoji kartu. To bylo zákonem... V e druhém a třetím sloupečku přílohy jsou uvedeny skupiny a odpisové procento.*“
34. Výsledkem svědkyně [REDAKCE], referentky správy majetku Odboru investic a správy majetku [REDAKCE], bylo prokázáno, že účetní odpisy se u žalovaného začaly dělat v roce 2006 na pokyn auditora. Odpisy jako takové byly zahájeny v roce 2011 a to na základě účetního standardu č. 708, který stanoví povinnost odepisovat. Do té doby se odepisovalo proto, že žalovaný potřeboval odpisy za účelem stanovení výše nájmu. Žalovaný v roce 1996 převzal majetek od [REDAKCE] a v té době se začaly tvořit daňové odpisy. Došlo k tomu tak, že se na inventurní kartu převzaly údaje ohledně pořizovací ceny, oprávek a zůstatkové ceny z předávacích protokolů mezi [REDAKCE] a [REDAKCE]. V průběhu nájemní smlouvy se způsob odepisování neměnil, navázalo se na předchůdce a pokračovalo se v odpisech. Dělal se daňové odpisy, tj. odpisy, které jsou dány zákonem o dani z příjmu. Odpisy podle zákona o dani z příjmu byly dělány proto, že nebyla jiná možnost, jiné odpisy od roku 1996 nebyly. Svědkyně uvedla, že neví, zda [REDAKCE] měly vlastní odpisový plán, ale dělali tam daňové odpisy. Nájemné se počítalo podle zákona o dani z příjmu. V dokladu na č. l. 340 jsou

uvedeny účetní odpisy, nikoli odpisy daňové, doklad č. l. 340 však není podkladem pro výpočet nájemného. Nájemné se počítalo podle zákona o dani z příjmu.

35. Rozsah předmětu nájmu byl – kromě teplovodní přípojky mezi domem s pečovatelskou službou (tzv. ██████████) a objekty čp. ██████████ (tj. inventární číslo 3218 – pol. č. 86) – prokázán na základě nesporného vyjádření účastníků (č. l. 139, 164, 219, 245, 262, 285, 325, 357) ve spojení s přehledy majetku na č. l. 202-204 a 206-208. Ohledně teplovodní přípojky do domů čp. ██████████, ██████████ žalobce tvrdil, že tato je vnitřní záležitostí penzionu a prokázal, že ji vybudoval a předal ji žalovanému, kterážto skutečnost byla mezi stranami nesporná a vyplývá i ze smlouvy o dílo ze dne 25. 6. 2007 včetně předávacího protokolu z 8. 10. 2007, avšak žalovaný neprokázal, že ji žalobci pronajal. Teplovodní přípojka (pol. č. 86) tedy nebyla předmětem nájmu. Stupeň opotřebení, resp. zhodnocení jednotlivých součástí předmětu nájmu, jakož i všechna další vstupní data nezbytná ke zjištění správné výše odpisů, byla zjištěna ze sestav majetku založených na č. l. 11-13, 57-58, 145, 147, 202 a 206, z inventární karty (č. l. 165), z listin nazvaných *stav investičního majetku, protokoly, zápisy, předpis* a z faktury (č. l. 166-170), dále z protokolů a faktur (č. l. 248-257), smlouvy o dílo na obnovu fakturačních měřidel tepla (č. l. 265) včetně dodatků ke smlouvě o dílo (č. l. 271 a 272), faktury č. 7487 (č. l. 274), protokolu č. 5/97 (č. l. 276), protokolu č. 1/98-TH (č. l. 278), opisu vstupních dokladů (č. l. 279), specifikace k protokolu č. 1/98 (č. l. 281), dodatku k nájemní smlouvě (č. l. 307), inventurního zápisu a soupisu ZO-HIM (č. l. 318-320), písemného prohlášení (č. l. 319), výpisu z usnesení ██████████ (č. l. 366), smlouvy č. 5001/A včetně přílohy (č. l. 378), dopisu ze dne 5. 11. 2008 (č. l. 368), soupisu prostředků (č. l. 370), dopisu z 20. 11. 2007 (č. l. 371) a seznamu odběrních míst (č. l. 378). Vzhledem k tomu, že žalobce nesouhlasil s rokem pořízení investice u jednotlivých pronajatých předmětů, ani s výší investic a zůstatkovou cenou podle tvrzení žalovaného a jím předložených podkladů, bylo na něm, aby doplnil tvrzení o tom, kdy byly jednotlivé investice provedeny, v jaké výši a jaká byla zůstatková cena jednotlivých pronajatých předmětů, a rovněž na něm bylo důkazní břemeno ohledně prokázání všech skutečností nutných pro stanovení správné výše odpisů; žalobce však svá tvrzení v tomto směru nedoplňoval, ani je neprokázal, ačkoli byl poučen o následcích neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene podle § 118a o.s.ř.. Proto soud vychází z evidence žalovaného jako ze správné. Z provedených listinných důkazů shora popsanych tak má soud za prokázáný stav jednotlivých součástí předmětu nájmu včetně všech vstupních hodnot potřebných pro výpočet odpisů.
36. Poté co bylo z výše popsanych důkazů postaveno najisto, co přesně tvořilo předmět nájmu v roce 2006 a 2007 a jaký byl stupeň opotřebení, respektive zhodnocení jednotlivých složek předmětu nájmu včetně všech údajů potřebných pro výpočet odpisů, soud rozhodl v pořadí druhým rozsudkem ze dne 6. 12. 2013 č.j. 9C 484/2009-600 na základě znaleckého posudku ██████████, znalkyně z oboru účetní evidence, ekonomická odvětví různá – daně, daňová evidence, a to posudku č. 63/2013 (č. l. 453) ve spojení s Doplnkem znaleckého posudku ze dne 22. 11. 2013 (č. l. 551) a ve spojení s výsledkem znalkyně, když znalkyně stanovila výši odpisů v rozhodném období vypočtenou na základě odpisových skupin a odpisových sazeb podle zákona o dani z příjmů. Soud znalkyni uložil stanovit výši „daňových“ odpisů proto, že dovedl, že smluvní vůlí účastníků nájemní smlouvy bylo sjednat nájemné ve výši odpisů podle zákona o dani z příjmů. Protože z tohoto (prvního) znaleckého posudku bylo zjištěno, že žalovaným vyúčtované nájemné nebylo vyšší než výše ročních „daňových“ odpisů, soud žalobu zamítl. Tento v pořadí druhý rozsudek okresního soudu byl zrušen usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. 4. 2014 č.j. 8 Co 468/2014-656. Krajský soud vyjádřil ve zrušovacím usnesení názor, že závěr okresního soudu o tom, že nájemní smlouvou byly dohodnuty tzv. daňové odpisy, neodpovídá obsahu nájemní smlouvy jako zásadnímu důkazu. Odvolací soud shledal vady v hodnocení provedeného dokazování (to však pouze v otázce charakteru dohodnutých odpisů, přičemž konstatoval, že zjištěný rozsah pronajatého majetku nebyl v odvolacím řízení zpochybněn). Proto zrušil napadený prvostupňový rozsudek a zavázal



okresní soud učinit z provedených důkazů úplná skutková zjištění a tato všechna ve svém souhrnu nově zhodnotit s tím, že jedním z interpretačních vodítek k objasnění obsahu právního jednání účastníků může být i způsob a obsah jejich chování po uzavření nájemní smlouvy.

37. V následující fázi řízení okresní soud doplnil dokazování o další listinné důkazy a výslechy svědků, a zadal další znalecký posudek ke zjištění – mimo jiné – zda výše nájemného vyúčtovaná a zaplacená v prvních letech po uzavření nájemní smlouvy byla rovna odpisům dle zákona o účetnictví (tzv. účetním odpisům), nebo odpisům dle zákona o dani z příjmů (tzv. daňovým odpisům).
38. Z výslechu svědkyně [REDAKCE] bylo zjištěno, že svědkyně pracovala u žalovaného od roku 1990 na finančním odboru jako vedoucí majetkového oddělení a předepisovala nájemné podle podkladů předložených jí [REDAKCE] pro systém centralizovaného zásobování teplem. V roce 2001 šla do důchodu a poté pracovala u žalobce, kde dělala pomocné kancelářské práce. [REDAKCE] mohly vést jenom účetní odpisy, neboť jiné odpisy tenkrát nebyly. V roce 1996, když žalovaný přebíral majetek (soustavu centralizovaného zásobování teplem) od [REDAKCE] služeb, tak bylo zjištěno, že [REDAKCE] není povinno vést odpisy. Svědkyně byla zavolána na schůzku, kde byl přítomen starosta města, dále vedoucí finančního odboru, žalobce, a zástupce [REDAKCE]. Na této schůzce se řešilo, jak počítat nájemné, a výsledkem dohody bylo, že svědkyně byla pověřena, aby vedla evidenčně majetek podle čísla základního prostředku, ten zařadila pod cenami, kterými končily [REDAKCE], čili aby evidenčně sledovala majetek, aby k němu připisovala provedené rekonstrukce a z toho pak stanovila předpis nájemného. Svědkyně tedy majetek zařadila podle odpisových tabulek, pak spočítala odpisy, a když pak byla provedena rekonstrukce, tak tu hodnotu připočetla a stanovila přepočtené nájemné. Předpis nájemného se vystavoval ve čtvrtletních obdobích, protože bylo dohodnuto, že se každé čtvrtletí výše nájemného upraví. Bylo jí řečeno, že to má takto dělat, když v nájemní smlouvě bylo sjednáno nájemné ve výši odpisů a [REDAKCE] odpisy nevedlo. Tabulky, které si svědkyně vyžádala od [REDAKCE], tzn. tabulky, v nichž byly účetní odpisy, souhlasily s výpočtem účetních odpisů, který svědkyně udělala v prvním roce. Jedná se o výpočet odpisů, jak je založený na č. l. 705 a 706. K výpočtu odpisů měla tabulku, která je obsažena v příloze č. 1 nájemní smlouvy z 30. 6. 1993 a pak měla k dispozici ještě další tabulky za další roky, například přehled odpisů základních prostředků – rok 1996 (č. l. 707-708) a k dispozici měla ještě tabulku se zůstatkovými hodnotami základních prostředků. Svědkyně uvedla, že touto tabulkou je listina nazvaná *Inventura k 31. 12. 1995* (č. l. 709 – 712). Všechny tyto podklady dostala svědkyně od [REDAKCE] a v dalších letech pak už vycházela ze svých podkladů, které zpracovala na základě podkladů, které měla na začátku. Při počítání odpisů svědkyně sledovala zejména zůstatkové ceny plus k nim případně navýšení za provedené rekonstrukce. Nájemné se stanovovalo tak, že se stanovila výše účetních odpisů a z toho se udělal předpis nájemného. Po provedené rekonstrukci, když dostala fakturu s číslem základního prostředku a s hodnotou investice, to zařadila a vypočetla nově odpisy od prvního dne následujícího čtvrtletí, a z tohoto výpočtu pak vystavila dodatečný nebo následný přepis nájemného. Pokud jde o investici, svědkyně vysvětlila, že tu investici provedl nájemce, město tam mělo stavební dozor, pak to město přijalo, byl vyhotoven předávací protokol a město uhradilo fakturu, kterou vystavil zpravidla nájemce, popřípadě jeho subdodavatel.
39. Z výslechu svědkyně [REDAKCE], daňové referentky hospodářské činnosti [REDAKCE], bylo zjištěno, že v roce 1993 svědkyně pracovala jako sekretářka ředitele [REDAKCE], která zpracovávala účetnictví pro žalobce. Svědkyně neznala dohodnutou konstrukci stanovení nájemného ani u [REDAKCE], ani u [REDAKCE]. Když [REDAKCE] převzalo majetek od [REDAKCE], tak sice nevedlo účetnictví, ale majetek evidovalo. Ovšem byla vedena pouze evidence majetku, a neúčtovaly se oprávk. Neúčtovalo se, neboť to bylo možné až podle vyhlášky č. 410/2009 Sb. Do té doby město nemohlo účtovat klesání hodnoty majetku, protože na to nebyla metodika. Na majetkovém odboru se vedla

analytická evidence pronajatého majetku na základě fyzické i dokladové inventury. Až ze zákona v roce 2011 museli majetek zatřídit, čili provedlo se dooprávkování.

40. U ústního jednání konaného dne 17. 7. 2014 (č. l. 713) žalobce k dotazu soudu uvedl, že se žalovaným respektive jeho právním předchůdcem nikdy neuzavřel nájemní smlouvu na pronájem nějakého předmětu potřebného k provozování soustavy centrálního zásobování teplem, například měřičů tepla, v níž by bylo dohodnuto nájemné ve výši odpisů podle zákona o daních z příjmů.
41. Nájemní smlouvou z 1. 5. 1994 (č. l. 694) bylo prokázáno, že žalobce uzavřel uvedeného dne se žalovaným nájemní smlouvu na pronájem hmotného investičního majetku „absolutní měřiče tepla soustavy centralizovaného zásobování teplem“, v níž bylo dohodnuto, že žalobce jako nájemce si tento majetek od žalovaného najímá a zavazuje se k jeho řádnému provozování v rámci soustavy centralizovaného zásobování tepla a teplé užitkové vody pro [REDAKCE] s tím, že pronajatý hmotný investiční majetek na základě této smlouvy bude odepisovat vlastník po dobu trvání smlouvy podle daňově uznatelných výdajů – odpisů podle § 24 odst. 2 písm. a) zákona č. 586/92 Sb. Tyto odpisy byly vyčísleny na dobu osmi let, když smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 5. 1994 do 31. 12. 2001, a bylo ujednáno, že pro první rok bude nájemné za osm měsíců ode dne uzavření smlouvy, tj. od 1. 5. 1994 činit 222 626 Kč. Dále bylo uvedeno nájemné ve výši odpisů pro všechny další roky trvání nájmu a nájemce se zavázal hradit nájemné podle rozpisu odpisů jednotlivých období.
42. Z faktury č. 1158/94 (č. l. 731) ve spojení s dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 (č. l. 730) bylo zjištěno, že nájemné za rok 1994 bylo žalobci vyfakturováno v souladu s dodatkem č. 1 v částce 607 941 Kč a k této částce byla připočtena DPH.
43. Dodatkem č. 2 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 ve spojení s fakturou č. 1193/95 (č. l. 735, 736) bylo prokázáno, že nájemné pro rok 1995 bylo sjednáno v částce 553 484,40 Kč a žalobci bylo vyfakturováno v částce 553 471 Kč plus k tomu DPH.
44. Z přehledu odpisů základních prostředků pro rok 1996 a z faktury č. 9680267 ve spojení s předpisem na vystavení faktury (č. l. 700 – 702) bylo zjištěno, že žalovaný vyfakturoval žalobci nájemné ze soustavy centrálního zásobování teplem za výměníky za rok 1996 celkem 545 707 Kč a nájemné za rok 1996 bylo stanoveno ve výši podle přehledu odpisů. V přehledu odpisů základních prostředků není uvedena plánovaná doba životnosti jednotlivých základních prostředků; jsou tam uvedeny pouze pořizovací ceny, odpisové sazby, vyčíslení ročních odpisů, vyčíslení měsíčních odpisů a ve sloupci „datum úplného odepsání“ buď není uveden žádný údaj, nebo je uvedeno „plně odepsáno,“ avšak bez uvedení data.
45. Z přehledu odpisů základních prostředků – rok 1997 ve spojení s fakturou č. 9780203 a s předpisem nájemného (č. l. 701, 743 a 744) bylo zjištěno, že žalovaný vyfakturoval žalobci nájemné za rok 1997 v částce 590 270,38 Kč, když podle přehledu odpisů základních prostředků činily odpisy v roce 1997 celkem 545 707 Kč. Podle předpisu nájemného pro rok 1997 činilo nájemné 583 263,70 Kč a podle upraveného předpisu nájemného ze 14. 10. 1997 činil předpis nájemného po zařazení nákladů vynaložených na technické zhodnocení 590 270,38 Kč.
46. Z předpisu nájemného pro rok 1998 (č. l. 747) bylo zjištěno, že nájemné pro rok 1998 činilo 717 927,67 Kč.
47. Z předpisu nájemného na rok 1999 založeného v příloze žalobce označené jako „důkaz č. 6“ ve spojení s fakturou č. 9980236 (č. l. 751) bylo zjištěno, že předpis nájemného na rok 1999 činil 717 927,66 Kč a nájemné za rok 1999 bylo vyfakturováno v téže výši.
48. Z předpisů na vystavení faktury ve spojení s fakturou č. 2080299 a ve spojení s ručně psanou tabulkou (č. l. 755-758) bylo zjištěno, že nájemné pro rok 2000 bylo stanoveno na částku 771 927,84 Kč a žalobci bylo za rok 2000 vyfakturováno nájemné ze soustavy centrálního zásobování teplem – výměníky nájemné ve výši 771 927,84 Kč.

49. Z předpisu nájemného za rok 2001 (č. l. 760) bylo zjištěno, že nájemné za uvedený rok činilo 771 927,84 Kč.
50. Z předpisu nájemného ze dne 8. 1. 2003 bylo zjištěno, že nájemné ve výši ročních odpisů z pronajatého majetku soustavy CZ T činilo pro rok 2002 celkem 1 469 056 Kč.
51. Z ručně psaných poznámek a výpočtů na č. l. 697 bylo zjištěno, že tyto obsahují výpočty předpokládaných odpisů, respektive plánovanou částku odpisů u tam uvedených základních prostředků.
52. Z listin založených na č. l. 764 až 766 ve spojení s nesporným prohlášením účastníků bylo zjištěno, že tato sestava je knihou majetku vystavenou žalovaným pro rok 2006, kdy sestava s datem 16. 1. 2007 obsahuje inventární čísla a názvy jednotlivých předmětů s uvedením reprodukční pořizovací ceny, výši opravek, výši odpisů a výši zůstatkové ceny.
53. Listinami založenými na č. l. 768 až 769 bylo prokázáno, že v knize majetku [REDAKCE] za období 12/2007 jsou uvedeny jednotlivé předměty označené inventárním číslem a názvem a u každého předmětu je uvedena reprodukční pořizovací cena, oprávků, odpisů a zůstatková cena.
54. Dopisem ze dne 20. 11. 2007 ve spojení s plánem odpisů na rok 2008 a dodatkem č. 6 k nájemní smlouvě ze 30. 6. 1993 bylo prokázáno, že žalovaný zaslal žalobci odhad odpisů na rok 2008 pro stř. 8800 tepelné hospodářství a dodatkem č. 6 k nájemní smlouvě bylo sjednáno, že nájemné ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku na rok 2008 činí celkem 863 647 Kč + 19 % DPH.
55. Dopisem z 5. 11. 2008 (č. l. 777) ve spojení s dodatkem č. 7 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 (č. l. 777 a 778) bylo zjištěno, že žalovaný zaslal žalobci sdělení, že plán odpisů na rok 2009 činí za CZT 870 284 Kč a za kotelny 100 425 Kč s tím, že z těchto údajů bude vycházet žalovaný v návrzích dodatku k nájemním smlouvám na rok 2009. Dodatkem č. 7 k nájemní smlouvě pak bylo sjednáno, že nájemné ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku na rok 2009 činí 870 284 Kč + k tomu 19 % DPH.
56. Ze znaleckého posudku znalkyně [REDAKCE] č. 94/2014 ze dne 22. 2. 2015 (č. l. 834) bylo zjištěno, že v příloze č. 1 k nájemní smlouvě jsou u všech tam uvedených předmětů uvedeny odpisové skupiny i odpisové sazby podle zákona o dani z příjmů a výše všech odpisů vypočtených v příloze č. 1 je - s jedinou výjimkou - stanovena metodikou podle zákona o dani z příjmů; pouze u předmětu *soubor vodoměrů 11 ks od 1. 8. 1993 (číslo ZP 152)* je výše odpisů určena metodikou odpovídající zákonu o účetnictví. Tedy kromě *souboru vodoměrů 11 ks* odpovídá výše vypočtených odpisů odpisům stanoveným dle metodiky zákona č. 586/1992 Sb. a to odpisům pro rovnoměrné odpisování podle § 31 tohoto zákona, avšak u majetkové položky *soubor vodoměrů 11 ks* není odpis stanoven v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., když odpisová skupina i odpisová sazba jsou sice zvoleny podle zákona č. 586/1992 Sb., ale odpis není spočten jako roční odpis podle platné metodiky zákona o daních z příjmů, ale je spočten způsobem, kdy roční odpis stanovený podle zákona o daních z příjmů je vydělen počtem měsíců v roce a dále násoben počtem měsíců v roce, kdy byl majetek pořízen a vykazován v majetku daňového subjektu (5 měsíců a to od 1. 8. 1993 do konce roku). Takto spočtený odpis odpovídá uplatnění účetního odpisu podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., kdy v § 28 odst. 2 je stanoveno, že účetní jednotky podle odst. 1 sestavují odpisový plán jako podklad k vyčíslení opravek odpisového majetku v průběhu jeho používání; v tomto plánu si samy určí postupy odpisování. Na základě údajů uvedených v příloze č. 1 k nájemní smlouvě je odpis, který uvedla účetní jednotka pro „soubor vodoměrů“ pořízený k 1. 8. 1993 za částku 34 322,10 Kč ve sloupci nazvaném „předpokládané odpisy II. pololetí 1993,“ účetním odpisem. Odpisy uvedené v příloze č. 1 lze považovat za účetní odpisy. Účetní odpisy v roce 1994 činily 621 932 Kč, v roce 1995 činily 567 562,35 Kč, v roce 1996 činily 545 707 Kč a v roce 1997 činily 583 263,70 Kč. Odpisy dle zákona o účetnictví znalkyně převzala ze sestav dodaných žalovaným (č. l. 721-745). Odpisy

daňové činily v roce 1994 částku 622 645 Kč, v roce 1995 činily 567 466,35 Kč, v roce 1996 činily 545 715 Kč a v roce 1997 činily 613 748,10 Kč. Do konce roku 1992 nebyly odpisy základních prostředků členěny na účetní a daňové. Odpisy základních prostředků byly do 31. 12. 1992 upraveny vyhláškami Federálního ministerstva financí o odpisování základních prostředků (vyhlášky č. 94/1980, č. 586/1990 a č. 345/1991), které stanovovaly závazné roční odpisové sazby a od 29. 12. 1990 maximální roční odpisové sazby. Daňové a účetní odpisování se od sebe oddělilo až s příchodem zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, a dalších účetních předpisů, zejména opatření Federálního ministerstva financí č. j. V/20 530/1992. V praxi některé účetní jednotky používaly a dosud používají stanovení účetních odpisů tak, že je odvozují od odpisů daňových (dle odpisových skupin a sazeb uvedených v zákoně o daních z příjmů). Účetní odpisy uplatněné v účetnictví jsou tak pro tyto účetní jednotky rovny odpisům daňovým uplatněným do nákladů pro účely výpočtu daně z příjmů v souladu s pravidly daňového zákona. Tento postup není v rozporu s ustanovením zákona o účetnictví, ale jen za předpokladu, že je vyhověno požadavku § 28 zákona o účetnictví, podle kterého odpisy mají odpovídat opotřebení majetku v běžných podmínkách, a pokud poskytují věrný a poctivý obraz stavu hospodaření účetní jednotky. Pokud se týká odpisových skupin přiřazených k jednotlivým druhům majetku uvedeného v příloze č. 1 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993, pak tyto odpisové skupiny ve všech případech majetkových položek odpovídají odpisovým skupinám podle zákona č. 586/1992 Sb. a majetek je zařazen do odpisových skupin podle § 30 tohoto zákona takto: odpisová skupina 1 – doba odpisování 4 roky, odpisová skupina 2 – doba odpisování 8 let, odpisová skupina 4 – doba odpisování 30 let a odpisová skupina 5 – doba odpisování 50 let. Odpisové sazby odpovídají u všech majetkových položek sazbám stanoveným zákonem č. 586/1992 Sb. a to sazbám pro rovnoměrné odpisování hmotného a nehmotného majetku podle § 31 tohoto zákona. Z tabulky ročních odpisových sazeb pro rovnoměrné odpisování podle § 31 zákona č. 586/1992 Sb. vyplývá, že u jednotlivých odpisových skupin jsou stanoveny roční odpisové sazby jiné pro odpisování v prvním roce, jiné pro odpisování v dalších letech a jiné pro zvýšenou vstupní cenu, přičemž sazba pro zvýšenou vstupní cenu se uplatňuje v případě, kdy je na předmětném majetku provedeno v dalších letech odpisování technické zhodnocení. Tato sazba je pak zachována až do konce odpisování daného majetku po jeho technickém zhodnocení. Z dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 94/2014 (č. l. 896) bylo zjištěno, že v knize majetku [redacted] (č. l. 140-143) nejsou uvedeny žádné sazby odpisů, a proto nelze provést porovnání sazeb odpisů mezi přílohou č. 1 nájemní smlouvy a knihou majetku, a proto také nelze provést zjištění, zda výše odpisů v příloze č. 1 k nájemní smlouvě odpovídá sazbám odpisů v knize majetku. Územní samosprávné celky začaly podle platné legislativy účetně odpisovat až v roce 2011, odpisování v rámci hospodářské činnosti se řídilo opatřením Federálního ministerstva financí V/20 530/1992. Pokud [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] byly příspěvková organizace, pak v odpisování postupovaly podle zákona o účetnictví a poté, co do nájemního vztahu nastoupil žalovaný jako pronajímatel, řídilo se odpisování majetku [redacted] opatřením Federálního ministerstva financí, kterým se stanoví účtová osnova a postup pro účtování pro rozpočtové a příspěvkové organizace a obce č.j. V/20 530/1992, zejména článkem IV. V odstavci 7 tohoto článku je uvedeno: *Rozpočtové organizace účtují o odpisech hmotného a nehmotného investičního majetku za investiční majetek využívaný převážně nebo zcela při provozování hospodářské činnosti. Výše odpisů je stanovena zákonem o dani z příjmů.* Od 1. 1. 2001 pak platila pro územní samosprávný celek úprava daná opatřením 43/2000 Fin. zprav. Ministerstva financí, kterým se stanoví účtová osnova, postupy účtování, uspořádání položek, účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek pro organizační složky státu, územní samosprávné celky a příspěvkové organizace č. j. 283/76 104/2000 ze dne 10. 11. 2000. Vyhláška č. 586/1990 Sb. pozbyla účinnosti k 31. 12. 1992. Postup při přechodu na odpisování hmotného majetku dle nové právní úpravy je vymezen v § 40 zákona o dani z příjmů, podle kterého pro zdaňovací období roku 1993 se při přechodu na odpisování hmotného majetku a nehmotného majetku podle tohoto zákona postupuje takto: hmotný a nehmotný majetek se zařadí do odpisových skupin podle přílohy k tomuto zákonu, u

rovnoměrného odpisování se vstupní cenou (§ 29) rozumí cena, ze které byly prováděny odpisy před 1. lednem 1993 podle zvláštních právních předpisů a u hmotného majetku již odpisovaného k 31. prosinci 1992 se pro rok 1993 postupuje při výpočtu odpisů podle údajů sloupce „v dalších letech odpisování“ tabulky uvedené v § 31 odst. 1. Zákon o daních z příjmů pojem *hmotný investiční majetek* nepoužívá a nikdy ho nepoužíval. Rovněž nepracuje s pojmem *ZP-základní prostředky*. Účetní jednotka si účetní odpisy sama zvolí, ale – a to je zásadní – musí přitom dostát požadavkům § 28 zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., tj. zohlednit opotřebení majetku odpovídající běžným podmínkám a dále zachovat věrný obraz účetnictví účetní jednotky. Soupisy odpisů podle knihy majetku [redacted] (č. l. 140-143) jsou správnými účetními odpisy pouze za předpokladu, že účetní jednotka je stanovila v souladu s požadavky zákona o účetnictví (běžné opotřebení, věrný obraz).

57. Z výsledku znalkyně u ústního jednání konaného dne 5. 11. 2015 bylo zjištěno, že sestava založená na č. l. 636 spisu není platnou sestavou účetních odpisů, neboť jako účetní doklad nemá dostatečné náležitosti, když v této sestavě se začíná až od určitého roku a je evidentní, že některé majetky již měly zůstatek opravěk k datu 30. 6. 1992. Znalkyně vysvětlila, že odpisový plán nevznikne tím, že se věc zatřídí a určí se životnost majetku; pouze toto nestačí, protože pro odpisový plán je důležité mít ještě rozepsán plán na jednotlivé roky, nestačí mít pouze vstupní cenu a životnost. Odpisový plán se stanoví tak, že účetní jednotka určí životnost a opotřebitelnost majetku a rozvrhne si účetní odpisy během doby životnosti. To, zda si odpisy rozvrhne rovnoměrně nebo nerovnoměrně, je na uvážení účetní jednotky, ale je třeba vždy respektovat věrný a poctivý obraz účetní jednotky. Pro posouzení správnosti účetních odpisů je nutno znát stav věci, intenzitu jejího používání a plánovanou dobu opotřebení. K tomu, aby znalkyně mohla posoudit správnost účetních odpisů, by musela znát stav dané věci a intenzitu jejího používání a plánovanou dobu opotřebení, ale tyto údaje nemá. Příloha č. 1 nájemní smlouvy není účetním odpisovým plánem. Pokud účetní jednotka nemá odpisový plán a uplatňuje odpisy ve svém účetnictví, tak by hospodářský výsledek nemusel poskytovat věrný a poctivý obraz účetní jednotky. Smyslem účetnictví je, aby účetnictví poskytovalo věrný a poctivý obraz hospodaření. Odpisovou sazbu nelze měnit během odpisování podle zákona č. 586/1992 Sb., ovšem když dochází k technickému zhodnocení, tak se odpisová sazba změní ze zákona, protože odpisová sazba v dalších letech odpisování je jiná než odpisová sazba v letech bez technického zhodnocení. [redacted] měly podle platné právní úpravy provádět odpisy, jejichž výše měla být určena postupem podle zákona o dani z příjmů s tím, že půjde o účetní odpisy požadované opatřením ministerstva financí č.j. V/20 530/1992. Listina nazvaná *přehled základních prostředků*, která sloužila k převzetí majetku [redacted], rovněž není účetním odpisovým plánem, neboť nemá jeho náležitosti.
58. Z písemných odpovědí znalkyně na doplňující otázky (č. l. 962–971) bylo zjištěno, že odpisy na sestavě vytvořené svědkyní [redacted] (č. l. 345–346) při převzetí majetku [redacted] odpovídají sazbám a skupinám stanoveným zákonem o daních z příjmů, avšak stanovení odpisů neodpovídá metodice tohoto zákona, kdy v části případů neodpovídá výpočtem a dále u všech položek není zohledněno zaokrouhlení na celé koruny nahoru podle § 31 zákona o daních z příjmů.
59. Z listiny založené na č. l. 57 bylo zjištěno, že tato obsahuje sestavu nazvanou kniha majetku [redacted] – aktuální období 12/2007, v níž jsou uvedeny jednotlivé majetkové položky a u každé jsou uvedeny reprodukční cena, oprávky, odpis a zůstatková cena. V této sestavě jsou obsaženy rovněž majetkové položky: 3217 *rek. rozvod teplé vody VS II-ZS*, 3218 *teplodnní přípojka ke čp [redacted] měřidla na patách domů* a 3278 *obnova uzávěrů horkovodu VS I*.
60. Z listiny založené na č. l. 74 bylo zjištěno, že tato obsahuje údaje knihy majetku [redacted] za rok 2006 s uvedením jednotlivých majetkových položek a jejich reprodukční ceny, výše opravěk, výše odpisů a zůstatkové ceny.

61. Z listiny nazvané *Znalecký posudek č. 0001/2017* vyhotovené dne 3. 10. 2017 [redacted], znalkyní v oboru ekonomika, odvětví různá, specializace daně a odvody, bylo zjištěno, že k otázce odpisového plánu [redacted] uvedla, že dle platné právní úpravy v roce 1993 účetní jednotky sestavují odpisový plán jako podklad k vyčíslení oprávek odpisovaného majetku v průběhu jeho používání; v tomto plánu si samy určí postupy odpisování. Přesné vymezení pojmu a obsahu odpisového plánu v zákoně nenalezneme. Z odpisového plánu však musí být patrné, jak dlouho a po jakých částech se každý jednotlivý dlouhodobý majetek bude účetně odpisovat. Dále [redacted] uvedla, že z předložených přehledů odpisů základních prostředků za roky 1993 až 1996 vedených [redacted] pro tepelné hospodářství vyplývá, že se jedná o přehled účetních odpisů, pro které účetní jednotka zvolila metodu odepisování, kdy účetní odpisy se rovnají odpisům daňovým. Odpisové skupiny přiřazené k uvedenému majetku v příloze č. 1 nájemní smlouvy vycházejí ze zákona o daních z příjmů v tehdy platném znění, výjimku tvoří pouze *soubor vodoměrů*, kde účetní jednotka zvolila evidenci měsíčních odpisů, nikoli ročních. To však neznamená, že u ostatních základních prostředků by se nejednalo o účetní odpisy. Vzhledem k tomu, že v té době nebyla stanovena žádná forma pro odpisový plán, lze říci, že tuto funkci plnil i předložený přehled odpisů, ze kterého byla patrná pořizovací cena, odpisová sazba a vyčíslení odpisů.
62. Ze smlouvy příkazní založené na č. l. 667 jakož i z mandátní smlouvy založené na č. l. 670 bylo zjištěno, že ani jedna z obou smluv neobsahuje žádnou úpravu provádění odpisování majetku sloužícího pro provozování systému centrálního zásobování teplem.
63. Další shora nevyjmenované důkazy soud neprovedl a to jednak pro jejich nadbytečnost či nepřípustnost, když byly označeny až po koncentraci řízení. Zejména (ale nejenom) pokud u jednání dne 21. 3. 2018 žalobce navrhl stanovit znalecký posudek na zjištění účetních odpisů, byl takový návrh nadbytečný, neboť jak je vyloženo níže, z obsahu nájemní smlouvy ve spojení s přílohou č. 1 vyplývá, že se účastníci sjednali – ačkoliv si možná nebyli vědomi důsledků takového ujednání – speciální metodiku výpočtu odpisů pro účely stanovení výše nájemného. A pokud žalobce navrhoval u téhož jednání předložit účetnictví žalovaného ohledně technického hospodářství s tím, že „z toho se zjistí vše,“ je i toto nadbytečné z důvodu, že žalobce u tohoto jednání (tj. po koncentraci řízení a potom, co předtím učinil rozsah nájmu včetně zohlednitelných investic nesporným) znovu zpochybnil rozsah nájmu – tedy je zřejmé, že účetnictví žalovaného, jehož správnost napadl už od počátku řízení mimo jiné i z toho důvodu, že namítl, že je účtováno i z majetku, který nemá pronajatý, tedy že takovéto účetnictví nelze pro účely stanovení výše nájemného použít, tedy žalobce si protičeří. Pokud žalobce předkládal k důkazu dopis [redacted] z 23. 6. 2009 k prokázání investic (č. l. 1003), pak šlo o důkaz opožděný. V předchozí fázi řízení bylo totiž v důsledku koncentrace a neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene žalobcem po jeho poučení podle § 118a o. s. ř. učiněno skutkové zjištění o stavu jednotlivých součástí předmětu nájmu včetně všech vstupních hodnot potřebných pro výpočet odpisů a pozdě uplatněné důkazy již nelze zohlednit, když koncentrace řízení směřem ke skutkovému zjištění o rozsahu předmětu nájmu nebyla zrušovacím usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 8 Co 468/2014-656 prolomena.
64. Z rozvahy žalovaného k datu 31. 12. 2006 a z rozvahy žalovaného k datu 31. 12. 2007 (č. l. 872 až 877) nebyla učiněna žádná skutková zjištění relevantní pro posouzení žalobního nároku. Z listiny založené na č. l. 781 rovněž nebylo učiněno žádné zjištění, neboť jde o neúplnou kopii listiny. Z listiny založené na č. l. 721 soud neučinil žádné zjištění podstatné pro skutkový stav proto, že ačkoli u jednání dne 2. 9. 2014 žalobce uvedl, že se jedná o přílohu č. 7 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993, s čímž žalovaný nesouhlasil, nakonec sám žalobce uvedl (č. l. 798 p.v.), že tato příloha přílohou nájemní smlouvy z 30. 6. 1993 nebyla. Z vyjádření [redacted] ze dne 28. 12. 2011 nebyla učiněna žádná relevantní skutková zjištění a rovněž ani z listiny založené na č. l. 781, neboť podle vyjádření žalobce tato listina byla předložena omylem. Taktéž žádná skutková zjištění nebyla učiněna z listin předložených žalobcem v kopiích, jejichž správnost žalovaný

popřel, když odmítl, že by takové listiny byly jím vyhotoveny. Ze sestavy pro inventarizaci podle umístění – úplná (č. l. 82-83) obsahující inventuru základních prostředků „TEPLO“ ke dni 30. 12. 2006 soud rovněž neučinil žádné skutkové zjištění vzhledem k tomu, že žalobce zpochybnil jak pravost svého podpisu na této listině, tak i správnost tam uvedených dat pořízení jednotlivých prostředků.

65. Provedené důkazy soud hodnotil podle své úvahy a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přičemž přihlédl ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Pokud jde o listinné důkazy, soud vycházel pouze z těch listinných důkazů, jejichž pravost nebyla namítána, když např. u listinného důkazu na č. l. 582 a 636 žalovaný namítl, že se jedná o pouhou nedatovanou a neautorizovanou tabulku bez názvu, a po námitce žalovaného žalobce nepředložil tuto listinu v originále či ověřené kopii opatřenou podpisem osoby, která ji vystavila. Pokud jde o hodnocení výpovědi svědka [REDAKCE], jeho věrohodnost snižuje fakt, že jeho výpověď obsahuje vnitřní rozpory, které svědek uspokojivě nevysvětlil, a navíc je v rozporu se sdělením Finančního úřadu v [REDAKCE] (č. l. 242), nicméně to není podstatné, neb svědecká výpověď [REDAKCE] není v rozporu se závěrem soudu o skutkovém stavu; pro úplnost lze poznamenat, že okolnost, že [REDAKCE] nebyl v době podpisu nájemní smlouvy zapsán v obchodním rejstříku jako ředitel [REDAKCE], soud nepovažuje za rozhodující, neboť žádný z účastníků nezpochybňoval, že [REDAKCE] skutečně ředitelem tohoto podniku v rozhodné době byl. Svědkyni [REDAKCE] soud nepovažuje za nevěrohodnou, přestože její výpověď byla v rozporu se sdělením Finančního úřadu v [REDAKCE] (č. l. 242), pokud uvedla, že [REDAKCE] příznání k dani z příjmů nepodávaly, ačkoli ze sdělení finančního úřadu vyplývá opak; tato okolnost je totiž pro zjištění o skutkovém stavu bez významu, neb podstatné je, že svědkyně nevyprávěla ničeho o tom, co konkrétně bylo dohodnuto o nájemném pokud jde o konstrukci výpočtu nájemného. Svědkyně [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] soud považuje za věrohodné, neboť jejich výpovědi byly logické, ucelené a bez vnitřních rozporů, nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o věrohodnosti svědkyň, jejich výpovědi byly ve vzájemném souladu a nebyly v rozporu ani s provedenými listinnými důkazy. Svědkyně [REDAKCE] potvrdila svědectví svědkyň [REDAKCE] a [REDAKCE] o tom, že když žalovaný převzal majetek od [REDAKCE], tak sám nevedl účetnictví, ale byla prováděna analytická evidence majetku. Svědectví svědkyně [REDAKCE] o tom, že odpisy (pro účely určení výše nájemného) byly počítány z hodnoty majetku navýšené o provedenou investici, je v souladu s listinnými důkazy, např. fakturou a předpisem nájemného pro rok 1997 (č. l. 701, 743 a 744). Pokud jde o znalecký posudek [REDAKCE] č. 0001/2017, který byl proveden jako listinný důkaz, soud uvádí, že [REDAKCE] si protirečí, neboť na straně 5 posudku (č. l. 1397) uvádí, že v odpisovém plánu musí být patrné, jak dlouho a po jakých částech se každý jednotlivý dlouhodobý majetek bude účetně odepisovat, když účetní jednotky si v odpisovém plánu samy určí postupy odpisování, zatímco na straně 7 posudku (č. l. 1398) uvádí, že lze říci, že funkci odpisového plánu plnil přehled odpisů, z něhož je patrná pořizovací cena, odpisová sazba a vyčíslení odpisů; jelikož však v přehledu odpisů není uvedena stanovená doba odpisování či doba životnosti, ani není určeno, po jakých částech se každý jednotlivý dlouhodobý majetek bude účetně odepisovat, je zřejmé, že tyto náležitosti účetního odpisového plánu přehled odpisů neobsahuje. Vzhledem k uvedenému a dále i vzhledem k tomu, že žalovaný u ústního jednání konaného dne 21. 3. 2018 (č. l. 1498) popřel pravost a správnost přílohových listin přiložených k posudku [REDAKCE], soud z tohoto listinného důkazu nevychází. Při hodnocení provedených důkazů soud přihlédl i k tomu, že žalobce na dotaz soudu uvedl, že nikdy se žalovaným respektive jeho právním předchůdcem neuzavřel žádnou nájemní smlouvu na pronájem nějakého předmětu potřebného k provozování soustavy centrálního zásobování teplem (např. měřiče tepla), v níž by bylo dohodnuto nájemné ve výši odpisů podle zákona o dani z příjmů, což je v rozporu s důkazem nájemní smlouvou založenou na č. l. 694, z níž jednoznačně plyne, že nájemné bylo stanoveno ve výši tzv. daňových odpisů. Dále žalobce tvrdil, že nikdy nepřevzal do nájmu nic jiného než věci uvedené v příloze č. 1 k nájemní smlouvě z roku 1993,

což je však v rozporu se skutečností, jak je zřejmé např. z dodatku k nájemní smlouvě založeného na č. l. 307, v němž bylo jednoznačně ujednáno, že *nájemní smlouva ze dne 30. 6. 1993 „se rozšiřuje o předávací stanici, rozvody tepla a teplé užitkové vody stavebně související s domem čp. [redacted] v [redacted] v [redacted]“*. Dále je to v rozporu i s listinou nazvanou *vyčíslení odpisů pro nájem CZT a kotelen pro rok 2009* (č. l. 370), v níž jsou odpisy stanoveny též z majetkových položek, které v příloze č. 1 obsaženy nejsou, a přitom žalobce správnost stanovení odpisů za rok 2009 nenapadá. Sám žalobce potvrdil, že mezi stranami existovala dlouhodobě zavedená a respektovaná obchodní praxe, kdy účetní hodnota odpisovaného majetku byla zvyšována o hodnotu provedených investic, neboť u ústního jednání dne 21. 3. 2018 uvedl, že *účetní žalovaného paní [redacted] vedla účetnictví správně a to tak, že do roku 2000 účetně navyšovala hodnotu majetku, když se něco zainvestovalo. Když to účtárna zúčtovala, tak o to zdvihla odpisové sazby, respektive zdvihla cenu toho majetku. V každém roce od roku 1996 do roku 2001 byla vystavena faktura přesně podle odpisů a takto také nájemné bylo zapláceno*. Konečně pak nelze přehlédnout, že žalobce ve svém podání ze dne 25. 11. 2013 před vyhlášením v pořadí druhého prvostupňového rozsudku (č. l. 572a) uvedl, že *okresní soud správně zjistil skutečný rozsah pronajatého majetku s tím, že určité věci, které žalovaný bez souhlasu žalobce do pronajatého hmotného majetku zařadil, vyloučil a podle soupisu, který byl oběma stranami učiněn nesporným, byl stanoven rozsah hmotného majetku*. Žalobce je proto pro soud nevěrohodný.

66. Ačkoliv v řízení byly zpracovány tři znalecké posudky (a ke každému znaleckému posudku doplněm), soud vychází – pokud jde o stanovení výše odpisů rovnajících se sjednanému nájemnému – pouze ze závěrů posledního znaleckého posudku. Ze závěrů prvního znaleckého posudku č. 63/2013 – v části, kde znalkyně vypočetla daňové odpisy, soud nevychází, neboť ve smyslu závazného právního názoru vyjádřeného v usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 8 Co 468/2014-656 bylo nutno učinit dílčí závěr, že tzv. daňové odpisy jsou pro stanovení nájemného nepoužitelné, čímž byla vyvrácena skutková verze žalovaného. Z prvního znaleckého posudku č. 63/2013 včetně jeho doplňku (č. l. 453, 551) vyplynulo, že ačkoliv všechny sazby a všechny skupiny u jednotlivých majetkových položek odpovídají skupinám a sazbám uvedeným v zákoně o dani z příjmů, tak ale metodika výpočtu odpisů neodpovídá u všech jednotlivých položek uvedených v příloze č. 1 k nájemní smlouvě metodice výpočtu tzv. daňových odpisů.
67. Z obsahu druhého znaleckého posudku číslo 94/2014 včetně doplňku (č. l. 834, 896 a 962) vyplynulo, že smluvní vůle stran smlouvy nemohlo být, aby výše nájemného byla rovna účetním odpisům vykázaným v účetnictví [redacted], neboť pokud měl být projev vůle vykládán též pomocí následného chování stran (jak vyjádřil odvolací soud ve zrušovacím usnesení č.j. 8Co 468/2014-656), tak bylo zjištěno, že výše nájemného v období bezprostředně následujícím po uzavření nájemní smlouvy, tj. v letech 1994 a 1995, nebyla rovna účetním odpisům z předmětu pronájmu evidovaným u [redacted]; při zkoumání následného chování účastníků nájemní smlouvy jsou totiž rozhodující především první roky následující po uzavření nájemní smlouvy, pozdější postup stran při stanovení nájemného už nemá pro výklad projevu vůle strany smlouvy zásadní význam. Tedy chováním stran po uzavření smlouvy nebyla potvrzena verze žalobce, že nájemné bylo sjednáno ve výši *účetních* odpisů prováděných [redacted] pro účely zákona o účetnictví. Pokud jde o výši odpisů (a to jak tzv. „účetních“, tak i tzv. „daňových“) v letech následujících po uzavření nájemní smlouvy z 30. 6. 1993 zjištěnou znalkyní, je zřejmé, že nájemnému v letech 1994 a 1995 neodpovídají přesně ani tzv. účetní odpisy ani tzv. daňové odpisy, když nájemné v roce 1994 činilo 607 941 Kč, kdežto účetní odpisy činily 621 932 Kč a daňové odpisy činily 622 645 Kč, a nájemné v roce 1995 činilo 553 484,40 Kč, kdežto účetní odpisy činily 567 562,35 Kč a daňové odpisy činily 567 466,35 Kč. Vzhledem k tomu, že nájemné se ani ve druhém ani v dalším roce po začátku nájemního vztahu nerovnálo přesně ani odpisům vypočteným zcela podle zákona o dani z příjmů, ani odpisům vypočtených dle zákona o účetnictví a pro naplnění jeho účelu, nelze projev vůle stran za použití „následného chování stran“ vyložit tak, že účastníci nájemní smlouvy měli na mysli buď tzv. účetní odpisy nebo tzv.



daňové odpisy. Současně žádný z provedených důkazů nepotvrdil, že pro stanovení výše nájemného měly smluvní strany nájemní smlouvy v době jejího podpisu na mysli použít odpisy podle zákona o účetnictví, tedy takové, které odpovídají opotřebením odpisovaných prostředků a věrně zobrazují stav hospodaření účetní jednotky. Proto je nutno vyjít z jazykového výkladu, tj. z obsahu zejména přílohy č. 1 nájemní smlouvy, v níž jsou vypočteny odpisy u jednotlivých majetkových položek pronajatého majetku. Tímto způsobem soud dovodil, že účastníci nájemní smlouvy (tj. právní předchůdce žalovaného a žalobce) sjednali nájemné ve výši odpisů stanovených metodikou, která odpovídala přesně metodice výpočtu odpisů pro druhé pololetí roku 1993 (a která zároveň neodpovídala metodice výpočtu odpisů podle zákona o dani z příjmů).

68. V řízení nebylo prokázáno, že [redacted] měly vlastní účetní odpisový plán, v němž by byly stanoveny všechny parametry, z nichž by bylo možno počítat účetní odpisy ve smyslu zákona o účetnictví. Totiž listina na č. l. 582 není účetním odpisovým plánem, jak tvrdí žalobce, neboť se jedná pouze o nedatovanou a neautorizovanou tabulku bez názvu, o které sice žalobce tvrdil, že je odpisovým plánem, avšak žalovaný s tím nesouhlasil a autenticitu listiny popíral, a žádná z listin založených ve spise neobsahuje určení veškerých parametrů, které jsou nezbytné pro naplnění pojmu vlastní účetní odpisový plán, tj. pro sestavení odpisového plánu tak, aby podle něj mohly být vypočteny odpisy, které by poskytovaly věrný a poctivý obraz o stavu hospodaření účetní jednotky, když zejména v žádných listinách není stanovena doba použitelnosti majetku a ani zvolená rychlost odepisování. Učiněný dílčí závěr, že právě předchůdce žalovaného neměl vlastní účetní odpisový plán, respektive že žalobce neprokázal, že by jej měl, není v rozporu s vyjádřením svědkyň [redacted] a [redacted] že žalovaný navázal na odpisování prováděné jeho právním předchůdcem. Totiž odpisy lze bezesporu počítat v tomto případě i nadále s použitím sazeb (a zařídění do skupin) dle dosavadní praxe; pokud však není známa stanovená doba životnosti a rychlost odpisování, nemusí takové odpisy odpovídat opotřebením majetku v běžných podmínkách a vyhovovat požadavku zákona o účetnictví, aby poskytovaly věrný a poctivý obraz stavu hospodaření účetní jednotky, a proto je pak nelze považovat za odpisy plnící účel zákona o účetnictví, respektive za odpisy prováděné ve smyslu a pro účely zákona o účetnictví. Dílčímu závěru soudu o neexistenci vlastního účetního odpisového plánu u [redacted] odpovídá, že i odpisové sazby, z nichž byly v příloze č. 1 nájemní smlouvy vypočteny odpisy, jsou sazbami tzv. daňových odpisů stanovenými v zákoně o dani z příjmů. Skutečnost, že nájemné v letech 1994 a 1995 bylo stanoveno v jiné výši, než v jaké právní předchůdce žalovaného vyčíslil účetní odpisy, dále obsah přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, v níž byly vypočteny odpisy pro rok 1993 z odpisových skupin a odpisových sazeb rovnajících se skupinám a sazbám podle zákona o dani z příjmů, avšak metodikou, která ne ve všech případech (tj. u všech položek) odpovídala zákonu o dani z příjmů, a dále to, že znalkyně uvedla, že nemohlo dojít k přezkumu správnosti výše odpisů podle zákona o účetnictví z důvodu, že spisový materiál pro to neobsahuje potřebné podklady (a to účetní odpisový plán původního pronajímatele), vedla soud k závěru, že pro stanovení nájemného byly sjednány odpisy, pro jejichž výpočet byla použita metodika, která neodpovídala přesně odpisování pro účely zákona o dani z příjmů, nýbrž specifická metodika vyplývající z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, kdy u všech majetkových položek, které již v majetku byly evidovány, byly odpisy vypočteny metodikou podle zákona o dani z příjmů, a u těch majetkových položek, které byly zařazeny do majetku teprve v průběhu daného roku, byly odpisy vypočteny metodikou odpovídající výpočtu odpisů u položky „soubor vodoměrů“, jak je uvedena v příloze nájemní smlouvy pro druhé pololetí roku 1993. Čili soud z provedených důkazů dovodil, že vůlí smluvních stran nájemní smlouvy bylo navázat výši nájemného na výši ročních odpisů s tím, že pro jejich výpočet byl stanoven postup použitý pro výpočet odpisů pro druhé pololetí roku 1993 jak je obsažen v příloze č. 1 k nájemní smlouvě, tedy že roční odpisy pronajatého majetku se vypočítají - s výjimkou prvního roku uvedení daného majetku do užívání - výpočtem podle zákona o dani z příjmů na základě odpisových skupin a odpisových sazeb podle zákona o dani z příjmů, a odpis

v prvním roce odepisování majetku zařazeného do předmětu pronájmu v průběhu trvání nájemního vztahu se vypočítá stejně jako u položky „soubor vodoměrů“ v příloze č. 1 k nájemní smlouvě pro druhé pololetí roku 1993, tj. jako roční odpis stanovený podle zákona o daních z příjmů, který se vydělí počtem měsíců v roce a dále vynásobí počtem měsíců v roce, kdy byl majetek pořízen a vykazován v majetku daňového subjektu. Tento závěr není v rozporu s výpověďmi svědků a odpovídá obsahu listinných důkazů, jimiž jsou především nájemní smlouva včetně přílohy č. 1, vyúčtované nájemné v letech 1994 až 1995 a výpočet „účetních“ odpisů jakož i „daňových“ odpisů v těchto letech dle znaleckého posudku č. 94/2014 (č. l. 834). Tomu, že [redacted] (jakožto původní pronajímatel) neměly stanovený vlastní účetní odpisový plán, odpovídá skutečnost, že prováděly odpisy podle skupin a sazeb podle zákona o daních z příjmů, jak potvrdili svědci, když výpověď svědka [redacted] s tím není v rozporu, a vyplývá to i z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, když tato neobsahuje všechny nezbytné náležitosti účetního odpisového plánu (jak výslovně uvedla znalkyně [redacted]). Vzhledem k metodice výpočtu, kterou bylo nutno pro výpočet odpisů použít, bylo nezbytné zadat zpracování dalšího (třetího) znaleckého posudku. Pro jeho zpracování však bylo nutno znát přesné datum zařazení u majetkových položek zařazených do majetku žalovaného po 1. 1. 1994 tak, aby mohl být vypočten odpis respektive výše odpisu v prvním roce zařazení toho kterého majetku do užívání (tak jak je tomu u položky „soubor vodoměrů“ uvedené v příloze č. 1 k nájemní smlouvě. Strany proto byly vyzvány k doplnění tvrzení v tomto směru; k tomu soud poznamenává, že majetkové položky uvedené ve výzvě soudu k doplnění dat (č. l. 1051) byly obsaženy již ve vymezení rozsahu předmětu nájmu tak, jak byl zjištěn na základě nesporného tvrzení účastníků a jak byl usnesením krajského soudu ze dne 16. 4. 2014 č.j. 8 Co 468/2014-656 aprobován. V doplnění tvrzení žalovaného (jak je uvedeno v tabulce na č. l. 1058) nejsou uvedeny žádné další (jiné) majetkové položky. Vzhledem k tomu, že pro účely zpracování posledního znaleckého posudku bylo potřeba znát datum zařazení do účetnictví jen u některých položek z majetku, který byl odsouhlasen stranami nesporně, že tvoří předmět nájmu, nebylo nutno rozklíčovat jednotlivé položky, ke kterým bylo třeba doplnit údaj o tom, kdy je žalovaný převzal do užívání, tak aby bylo zřejmé, co je původní předmět nájmu (podle označení v příloze č. 1) a co je „nový“ respektive nově označený předmět (majetková položka) podle tabulky na č. l. 1051 (která obsahuje stejné položky jako tabulka na č. l. 1058). Předměty či majetkové položky uvedené v tabulce na č. l. 1058 (totéž na č. l. 1051 a 1059) se téměř zcela (až na poslední tři položky z tabulky č. l. 1051) shodují se sestavou pro inventarizaci – inventura ke dni 30. 12. 2006, kterou žalobce podepsal a sám ji předložil (viz. č. l. 82 – 83) a rovněž (též až na poslední tři položky tabulky č. l. 1051) s přehledem majetku vypracovaným žalobcem na č. l. 146, ohledně něhož žalobce tvrdí, že věci tam uvedené jsou vlastnictvím žalovaného (jak vyplývá z obsahu vyjádření žalobce na č. l. 139). Navíc data zařazení do užívání se u jednotlivých majetkových položek v obou tabulkách shodují. Žalobce dne 21. 4. 2016 (č. l. 1131) k žádosti soudu, aby doplnil tvrzení, kdy byly jednotlivé předměty zařazeny do užívání, sdělil, že „tento požadavek nemůže splnit, protože tyto věci patří do vlastnictví žalovaného, pro kterého žalobce rekonstrukce k zakázce žalovaného provedl nebo provedl výměnu a žalovaný žalobci za tyto práce zaplatil.“ Z toho je zřejmé, že žalobce potvrdil, že ve všech případech, u kterých bylo upřesňováno datum zařazení majetku do užívání za účelem výpočtu odpisů třetím znaleckým posudkem, se jednalo o majetek žalovaného. Proto nelze uzavřít jinak, než že znalkyně vypočetla třetím znaleckým posudkem č. 126/2016 ve spojení s Doplněkem z 28. 12. 2018 (č. l. 1159 a 1638) odpisy z majetku, který byl zcela (tj. včetně zhodnocení) ve vlastnictví žalovaného, a pozdější námitky (tvrzení) žalobce, že znalkyně počítala odpisy i z majetku ve vlastnictví žalobce, jsou tedy účelové a navíc neprokázané, když navíc žalobce je nevěrohodný. Rovněž je ze srovnání všech tří znaleckých posudků zřejmé, že rozsah majetku, z něhož znalkyně počítala odpisy, je totožný u každého znaleckého posudku, a odpovídá přesně skutkovému zjištění o rozsahu předmětu nájmu uvedenému v druhém rozsudku okresního soudu. Žalobce dne 6. 10. 2011 (č. l. 182) tvrdil, že nájemné ve výši odpisů bylo skutečně stanovováno pouze z té části soustavy tepelného

hospodářství, která byla v majetku města (což tvrdil v souvislosti se svým tvrzením o tom, že žalobce musel pro trvalé zachování provozuschopnosti systému investovat, zejména nakupovat stroje a zařízení, když ze strany města nebyla prováděna potřebná údržba a obnova pronajatého majetku). Žalobce zaslal (č. l. 200) sestavu pronajatého majetku s vyznačením majetku, který nebyl žalobci pronajat (žlutě) a potvrdil (č. l. 213 p.v.), že v tabulkách je žlutě vyznačeno to, co není předmětem nájmu; v seznamu na č. l. 202 je pak seznam pro rok 2006 předložený žalobcem, který souhlasí (až na tři poslední položky) s tabulkou č. l. 1051 a na č. l. 206 je žalobcem založený seznam pro rok 2007, který rovněž souhlasí s tabulkou na č. l. 1051 (až na dvě položky a to č. 7395 a 3277). Dále pak žalobce předložil (č. l. 221) inventarizační protokol z 2. 12. 2009 (č. l. 223), který podle něj přesně vyjadřuje rozsah pronajatého majetku. Skutečnost, že se označení hmotného investičního majetku v příloze k nájemní smlouvě a v dalších sestavách zcela neshoduje, nemůže s ohledem na tato shora uvedená zjištění sama o sobě znamenat, že věci (předměty) specifikované v sestavách majetku (ať už jsou nazvány „inventární seznam“, „kniha majetku“, „inventarizační protokol“, či jinak), nebyly předmětem nájmu podle nájemní smlouvy, když současně navíc žalobce nájemné z těchto věcí v době, která předcházela sporným rokem 2006 a 2007, platil, aniž měl námitky proti rozsahu předmětu nájmu. Z nesporného vyjádření (č. l. 285) o rozsahu předmětu nájmu, kde se účastníci shodli na položkách uvedených v knihách majetku města, tj. v tabulkách na č. l. 202 a 206, plyne – vzhledem k majetku označenému v tabulce č. l. 1051 – že bylo nesporné, že v obou letech do majetku žalovaného patřily všechny položky uvedené v tabulce č. l. 1051 kromě posledních tří položek, přičemž však z těchto tří posledních položek v roce 2007 patřily do souboru majetku města položky 3217 a 3278 a pokud jde o jedinou položku č. 3277, kterou žalobce původně v souboru majetku města v roce 2007 zpochybňoval, tak ohledně ní má soud rovněž za prokázáno, že patřila do majetku města a to proto, že žalobce dne 21. 4. 2016 k žádosti soudu, aby doplnil tvrzení, kdy byly jednotlivé předměty (jak jsou uvedeny v tabulce na č. l. 1051, která se rovná tabulce na č. l. 1058), zařazeny do užívání, sdělil, že „tento požadavek nemůže splnit, protože tyto věci“ – tedy i majetková položka č. l. 3277 – „patří do vlastnictví žalovaného, pro kterého žalobce rekonstrukce k zakázce žalovaného provedl nebo provedl výměnu a žalovaný žalobci tyto práce zaplatil.“ Tedy právě tímto bylo s úplností doplněno a potvrzeno původní nesporné vyjádření účastníků o rozsahu majetku, který byl předmětem nájmu, takže soud má za prokázáno, že předmětem nájmu byl veškerý majetek včetně zhodnocení, ze kterého znalkyně vypočetla odpisy v každém znaleckém posudku. Žalobce ve svém podání z 5. 4. 2012 (č. l. 325) odsouhlasil seznamy žalovaného (jejichž obsahem je přehled majetku s provedeným zhodnocením) a učinil nesporným rozsah majetku, a v tomto podání opětovně tvrdil, že rozsah předmětu nájmu v letech 2006 a 2007 je přesně dán výpisy z knihy majetku města s tím, že do tohoto nepatří jenom některé položky uvedené právě v podání na č. l. 325; z tohoto je zřejmé, že podle žalobce rozsah předmětu nájmu je přesně dán výpisy z knihy majetku města pro roky 2006, tj. (č. l. 202 a 204) a pro rok 2007 (č. l. 206-208) s tím, že tam nepatří ještě navíc položky 7375, 3217, 3218, 3277; ovšem následně v podání ze dne 7. 5. 2012 (č. l. 357) žalobce prohlásil, že do souboru předmětu nájmu patřily položky 7375, 1348 až 260, 3217 a 3277 – a ačkoli vynechal položku 3218, tak ale protože byl předtím poučen, že pokud neprokáže, že tato položka do nájmu nepatří, bude se mít za to, že do předmětu nájmu patří – a přitom nic v tomto směru neprokázal, platí, že do předmětu nájmu patří právě i položka č. 3218. V podání ze dne 5. 4. 2012 na č. l. 325 dál žalobce tvrdil, že jsou nesporné i časy zhodnocení jednotlivých položek, jak jsou v seznamu žalovaného uvedeny (viz. č. l. 325 p.v.). Ovšem právě z důvodu, že data zhodnocení majetku v těchto seznamech byla uvedena pouze letopočtem a pro výpočet odpisů metodikou podle přílohy k nájemní smlouvě bylo potřeba doplnit přesný datum zhodnocení, tak k tomu byli účastníci vyzváni. Jak již bylo shora uvedeno, žalobce v tomto směru nedoplnil ničeho. Žalovaný doplnil přesná data provedení zhodnocení jednotlivých majetkových položek (viz. č. l. 1057-1059), přičemž letopočet zhodnocení v tomto doplnění tvrzení žalovaného vždy souhlasí s rokem uvedeným v knize majetku. Žalobce navíc učinil nespornými informace (ohledně investic) uvedené v přehledech předložených žalovaným

na č. l. 302 až 306 (viz. č. l. 325 p.v.). Z listin předložených žalovaným (č. l. 1057 až 1059) tedy byla zjištěna data zařazení tam uvedených majetkových položek do užívání, přičemž tyto údaje doplnil žalovaný k výzvě soudu poté, co stranám bylo sděleno u ústního jednání konaného dne 11. 3. 2016 (č. l. 1034), že s ohledem na výsledky dokazování a z nich vyplývající zjištěný skutkový stav nejsou dosavadní znalecké posudky použitelné pro rozhodnutí ve věci a pro zadání nového znaleckého posudku je potřeba doplnit přesné zařazení majetku do užívání během roku pořízení v období po 1. 1. 1994. Správnost zjištění soudu o rozsahu pronajatého majetku včetně jeho specifikace je potvrzována i tím, že znalkyně v příloze č. 6 k druhému znaleckému posudku č. 94/2014 (viz. č. l. 845) uvedla soupis odpisů ze souboru pronajatého majetku podle nájemní smlouvy, přičemž v této příloze jsou uvedeny tytéž majetkové položky, které jsou uvedeny v tabulce na č. l. 1051 a žalobce proti tomuto znaleckému posudku (tzn. proti rozsahu majetku, z něhož byly počítány odpisy), neměl námitky.

69. Z doplněného tvrzení žalovaného, jak je na č. l. 1057 až 1059 (když z těchto tvrzení soud vychází, jak bylo vysvětleno shora) byla zjištěna data zařazení tam uvedených majetkových položek do užívání. S použitím těchto doplněných údajů pak byl zpracován třetí znalecký posudek č. 126/2016. V zadání tohoto posudku bylo znalkyni [REDAKCE] uloženo stanovit výši odpisů pronajatého majetku v rozhodném období metodou, která odpovídá přesně metodice výpočtu odpisů vyplývající z přílohy č. 1 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 (když zadání znaleckého úkolu bylo formulováno takto: *Stanovit při použití odpisových skupin a odpisových sazeb uvedených v příloze č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 30. 6. 1993 a při použití metodiky výpočtu odpisů vyplývající z této přílohy č. 1*

a) *výši odpisů v roce 2006 u jednotlivých předmětů (věcí) uvedených v seznamu založeném na čísle listu 202 – 204 pod čísly 1 až 84 s výjimkou položek č. 3, 6, 7, 25, 26, 37 – 49, 51, 71, 72 a 81 – 84 a*

b) *výši odpisů v roce 2007 u jednotlivých předmětů (věcí) uvedených v seznamu založeném na čísle listu 206 – 208 pod čísly 1 až 88 s výjimkou položek č. 25, 26, 37 – 49, 51, 71, 72 a 82 – 84 a 86*

*s tím, že při stanovení výše odpisů je třeba zohlednit investice, jejichž realizace byla v řízení prokázána listinnými důkazy provedenými u ústních jednání jak vyplývá z protokolů o ústních jednání, přičemž u položky č. 19 (inventurní číslo 1033) lze přihlídnout pouze k investici ve výši 300 051,10 Kč a dále je třeba zohlednit, že některé předměty byly zcela odepsány v průběhu trvání nájemního vztahu mezi účastníky nebo ještě před jeho začátkem a po jejich zhodnocení bylo s jejich odepisováním znovu započato).*

Specifikace majetku, z něhož měly být odpisy spočteny, byla zcela shodná jako u zadání prvního znaleckého posudku.

70. Ze znaleckého posudku č. 126/2016 (č. l. 1159) bylo zjištěno, že znalkyně vyčíslila odpisy ve dvou variantách, přičemž v první variantě provedla vyčíslení odpisů majetku tak, že výše odpisových sazeb použitých v příloze č. 1 k nájemní smlouvě byla ponechána podle sazeb v této příloze uvedených a to bez zohlednění vývoje odpisových sazeb, k němuž docházelo v následujících letech odpisování novelizacemi zákona č. 586/1992 Sb., a ve druhé variantě provedla vyčíslení odpisů se zohledněním vývoje odpisových sazeb v dalších letech odpisování majetku daným novelami zákona č. 586/1992 Sb. V příloze č. 2 a v příloze č. 3 posudku jsou podrobně u jednotlivých majetkových položek vyčísleny jednotlivé údaje podstatné pro výpočet odpisů a rovněž jsou tam vyčísleny odpisy, přičemž se jedná o vyčíslení podle první varianty. Odpisy majetku pro rok 2006 činí 1 322 713 Kč a pro rok 2007 činí 1 413 968 Kč – obojí podle první varianty, tj. bez zohlednění změn sazeb, k nimž docházelo novelami zákona o daních z příjmů.

71. Z vyjádření znalkyně [REDAKCE] ze dne 24. 6. 2017 (č. l. 1353) k námitkám žalobce proti třetímu znaleckému posudku bylo zjištěno, že metodika stanovení odpisů, kterou znalkyně použila ve znaleckém posudku č. 126/2016 podle zadání soudu, přesně odpovídá odpisovým skupinám, odpisovým sazbám a zvolené metodice odpisování určené přílohou č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 30. 6. 1993. Znalkyně se při vyčíslení odpisů zcela řídila principy odpisování

vyplývajícími z této přílohy č. 1 k nájemní smlouvě. Žádné nově zařazené položky ve znaleckém posudku nejsou uvedeny, s žádnými nově zařazenými položkami do majetku znalkyně nepracovala. Pracovala vždy pouze s majetkem, jehož výčet byl od počátku dán a zůstal stejný. V zákoně o dani z příjmů je přesně stanovená metoda odpisování tak, že odpisy vycházejí ze vstupní ceny, z případného technického zhodnocení a ze striktně stanovené doby odpisování a sazby (viz. § 32 zákona o daních z příjmů). Naproti tomu účetní odpisy nemají zákonem o účetnictví ani jinými obecně závaznými předpisy stanovenou odpisovou skupinu. Metodika výpočtu účetních odpisů je taková, že výše měsíčního odpisu se zjistí vydělením reprodukční pořizovací ceny počtem měsíců plánované životnosti daného odpisovaného majetku. Právě z toho si účetní jednotka sama odvodí odpisovou sazbu a to na základě svého rozhodnutí, jak dlouho chce odpisovaný majetek používat.

72. Z výsledku znalkyně [REDAKCE] provedeného u ústního jednání dne 21. 3. 2018 bylo zjištěno, že definice účetního odpisového plánu není stanovena v žádném předpise. Definice vyplývá nepřímou ze zákona o účetnictví, podle kterého účetní odpisy musí být stanoveny tak, aby reflektovaly opotřebení používaných prostředků. K tomu, aby účetní jednotka mohla sestavit vlastní účetní odpisový plán, musí mít stanovenu vstupní cenu daného majetku, dále musí znát jak rychle a jakým způsobem se majetek bude opotřebovávat a jak intenzivně bude využíván, a na základě toho stanoví dobu odpisování a stanoví i účetní odpisy a stanoví též, jestli se bude například první roky majetek používat intenzivněji než další roky. Právě na základě znalosti opotřebení a doby opotřebení stanoví účetní odpisový plán. Odpisový plán musí reflektovat intenzitu a dobu opotřebení. Znalkyně uvedla, že z toho, jak vypovídala u soudu svědkyně [REDAKCE] a z obsahu listin, k nimž se svědkyně [REDAKCE] vyjadřovala (čili z obsahu *předpisu na vystavení faktury č. l. 701, faktury č. 2080299 na č. l. 707, ručně psané tabulky č. l. 705-706, tabulky nazvané přehled odpisů základních prostředků rok 1996 na č. l. 707-708, inventury k 31. 12. 1995 na č. l. 709-712 a ručně psané tabulky na č. l. 345-346*) nelze dovést existenci vlastního účetního odpisového plánu [REDAKCE], a to z toho důvodu, že údaje uváděné v listinách neukazují budoucí vývoj, čili stanovení opotřebení používaného majetku, tzn. dobu životnosti předmětů, tak jak ji účetní jednotka má stanovovat. Existenci účetního odpisového plánu [REDAKCE] nelze dovést ani z *přehledů odpisů základních prostředků*, které vedly [REDAKCE], ani z žádné ve spise doložené písemnosti či sestavy vytvořené [REDAKCE]. Ve všech listinách totiž chybí seznatelnost budoucího vývoje. Toto nelze dovést ani z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, a to z tam uvedeného textu „předpokl. odpisy druhé pololetí rok 1993“ ve spojení s ostatním obsahem přílohy, protože ani z tohoto záznamu není seznatelné, jakým způsobem se budou vyvíjet odpisy daných položek do budoucna, jaký bude odpis v budoucnu. Pokud by odpisový plán byl dán, bylo by toto možné zjistit. Účetní odpisy totiž mohou být stanoveny nerovnoměrně. Aby se mohlo jednat o účetní odpisový plán, musela by být známa doba použitelnosti konkrétního předmětu, po jakou účetní jednotka odhaduje, že daný prostředek bude sloužit, a postup odpisování, tj. zda bude odpisováno rovnoměrně či nerovnoměrně. Zákon o účetnictví přímo definici odpisování nestanoví, ale vymezuje mantinely tak, že stanoví, že účetní jednotka stanoví odpisy s přihlédnutím k době a způsobu opotřebení daného majetku. Takovéto stanovení doby odpisování a výše odpisů má zaručit, že účetnictví a účetní závěrka má podávat věrný a poctivý obraz hospodaření účetní jednotky. Znalkyně dále uvedla, že spisový materiál neobsahuje karty předmětů vyhotovené [REDAKCE], ani karty předmětů vyhotovené pronajímatelem v období let 1993 až 1996 nebo vyhotovené před rokem 1993. Aby se mohlo jednat o odpisový plán, musel by být znám konečný rok odpisování, čili muselo by být známo, jak dlouho bude daný majetek využíván a jak dlouho bude opotřebováván, než bude moci být účetně odepsán na nulu. Pro daňové odpisování je doba životnosti, respektive doba odepisování, stanovena zákonem, avšak pro účetní odepisování si dobu životnosti každého předmětu stanoví účetní jednotka na základě svého odborného kvalifikovaného odhadu. Doba životnosti, pokud je stanovena účetním odpisovým plánem u konkrétního majetku, musí být z účetnictví patrná i při

pohledu zvenčí. Protože nejsou k dispozici vstupní parametry účetního odpisového plánu [REDAKCE], tak není možné v daném případě znalecky stanovit účetní odpisy a to proto, že není známo rozhodnutí účetní jednotky, v jaké době, jakým způsobem a jak rychle se bude každý jeden majetek opotřebovávat. Znalkyně dále vysvětlila, že datum zařazení jednotlivých majetkových položek bylo nutno znát z důvodu, aby mohl být zohledněn princip uplatněný v příloze č. 1 k nájemní smlouvě na položky pořízené v jednotlivých letech, čili zohlednit ten princip, že odpis v roce zařazení majetku do používání byl spočítán přesně podle toho, jak byl odpis stanoven v příloze č. 1 k nájemní smlouvě u položky *soubor vodoměrů*, které byly pořízeny v roce 1993. Odpis *souboru vodoměrů* pro rok 1993 byl stanoven stejnou metodikou, jakou byly nyní ve znaleckém posudku č. 126/2016 počítány odpisy v prvním roce odpisování u položek nakoupených v průběhu roku. Skutečnost, že na listině založené na č. l. 65 je rukou dopsáno *DAŇOVÁ EVIDENCE*, neměla žádný význam pro stanovení odpisů. Znalkyně vypočetla odpisy při zachování veškerých principů stanovených v příloze č. 1 k nájemní smlouvě, takže je možné, že znalkyní stanovené odpisy se budou lišit od účetních odpisů, které účetní jednotka stanovuje ve svém účetnictví. Parametry stanovení účetních odpisů vykázaných žalovaným pro roky 2006 a 2007 se nemusí shodovat s parametry, které stanoví *přehled základních prostředků střediska tepelného hospodářství*. Tento přehled základních prostředků stanoví sazby, které znalkyně zachovala v první variantě stanovení odpisů, tj. bez přihlídnutí k novelám zákona o dani z příjmů. Konkrétně k metodice výpočtu odpisů, tak jak vyplývá z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, znalkyně uvedla, že vzhledem k tomu, že znalkyní nebylo známo, jakým způsobem odpisovaly [REDAKCE] před rokem 1993, nastavila ve znaleckém posudku odpisové sazby tak, jak odpovídaly odpisování platnému v roce 1993. Z přílohy č. 1 k nájemní smlouvě byla zřejmá stanovená sazba a princip odpisování, který odpovídal přesně daňovému odpisování s výhradou položky *soubor vodoměrů*, který byl pořízen v roce 1993. U této majetkové položky byl odpis, ke kterému se došlo, vydělen dvanácti a vynásoben počtem měsíců používání. Právě takovýto postup stanovení odpisů pak znalkyně použila pro odpisy počítané z předmětů zařazených do užívání v průběhu konkrétních let následujících po datu 1. 1. 1994. Čili u majetku, který byl v užívání po celou dobu konkrétního kalendářního roku, byl stanoven odpis jakožto roční odpis vypočítaný podle odpisové skupiny a odpisové sazby zákona o dani z příjmů a to jako rovnoměrný odpis, a u majetku, který byl do užívání zařazen až v průběhu daného kalendářního roku, byl odpis stanoven tak, že byl vypočten v tom prvním roce, kdy byl zařazen do majetku, jako plný odpis sazbou zákona o daních z příjmů, následně tento odpis byl vydělen dvanácti a vynásoben počtem měsíců, po které byl v užívání v tom roce, v němž byl pořízen, respektive do užívání zařazen. V celé příloze č. 1 k nájemní smlouvě jde o rovnoměrné daňové odpisy, respektive metodiku daňových odpisů s výhradou položky *soubor vodoměrů*, která je spočtena rovněž metodou rovnoměrných daňových odpisů, avšak finální výpočet už neodpovídá daňovému odepisování, protože částka odpisů je vydělena dvanácti a vynásobena počtem měsíců v prvním roce užívání, což už daňový zákon nepředpokládá. Daňový zákon v prvním roce odpisování stanoví nižší sazbu než v dalších letech a to právě proto, že nižší sazba zohledňuje menší odpis v prvním roce, čili zohledňuje zařazení do užívání někdy během roku. Dále znalkyně připustila, že ve znaleckém posudku č. 126/2016 je součtová chyba a to v příloze č. 2 v součtové tabulce, kdy omylem částka odpisů nebyla ponížena o částku 53 819 Kč, ačkoli na straně 3 přílohy č. 3 je stanoveno, že u *výměnkové stanice II.* jsou odpisy nulové; jedná se tedy o chybu v počtech. Dále znalkyně vysvětlila, že ke změně odpisové sazby u majetkové položky *výměnková stanice II.* došlo ze zákona, kdy sazba v prvním roce odpisování je někdy nižší než v dalších letech rovnoměrného odpisování a tato skutečnost reflektuje to, že majetek je nakoupen někdy v průběhu roku. Je to podle principu zákona o daních z příjmů použitého v příloze č. 1 k nájemní smlouvě. Ve znaleckém posudku č. 126/2016 byly použity ve všech případech rovnoměrné odpisy, respektive byla použita metodika odpovídající příloze č. 1 k nájemní smlouvě, která reflektuje metodiku rovnoměrných odpisů. Ke zpracování znaleckého posudku, tak jak byl zadán usnesením ze dne 13. 5. 2016 č.j. 9 C 484/2009-1151, nebylo potřeba vycházet z účetnictví

žalovaného. Dále znalkyně doplnila, že pokud v rámci znaleckého posudku č. 94/2014 uvedla, že všechny odpisy v příloze č. 1 k nájemní smlouvě lze považovat za účetní odpisy, pak tím mínila to, že to nejsou čistě daňové odpisy. Dále znalkyně připustila, že se u majetkových položek, které byly pořízeny před rokem 1993, při výpočtu odpisů odchýlila od zůstatkové hodnoty, která byla uvedena v příloze č. 1 a vysvětlila, že tak učinila proto, že neměla doložen vývoj odpisování, takže nastavila podle přílohy č. 1 odpisové sazby i skupiny a prvotní rok odpisování, který doložen měla v příloze, a na to pak nasadila odpisy. Nezačala tedy počítat odpisy od roku 1993, ale započala už od roku, kdy byl ten který majetek zařazen do užívání. Bylo by ovšem možné začít rokem 1993 a zahájit tou cenou, která je k roku 1993 v příloze uvedena.

73. Z toho, že znalkyně nebyla schopna vysvětlit u ústního jednání, z jakého důvodu zařadila tu kterou věc do určité odpisové skupiny, vzešla potřeba doplnění znaleckého posudku č. 126/2016 tak, aby bylo zařazení do odpisových skupin přesvědčivě vysvětleno; námitka žalobce proti zařazení do odpisových skupin byla připuštěna, ačkoli byla učiněna až po koncentraci řízení, právě jen proto, že znalkyně nebyla schopna na tuto otázku reagovat u ústního jednání při svém výslechu. K opravě součtové chyby a k doplnění vysvětlení ohledně zařazení (do odpisových skupin) majetkových položek, které nejsou jmenovitě uvedeny v příloze č. 1 k nájemní smlouvě, či nejdou s tam uvedenými majetky ztotožnit, bylo znalkyni uloženo zpracovat doplnění znaleckého posudku č. 126/2016, a současně bylo znalkyni uloženo přepočítat odpisy tak, aby odpisování začalo v roce 1993.
74. Z Doplnění znaleckého posudku č. 126/2016 ze dne 28. 12. 2018 (č. l. 1638) bylo zjištěno, že znalkyně opravila početní chybu u výpočtu odpisů u majetkové položky č. 908 a přepočítala odpisy tak, že s výpočtem odpisů bylo započato až od roku 1993, přičemž bylo vycházeno z cen uvedených k tomuto roku. Pokud jde o zařazení jednotlivých předmětů – majetkových položek do odpisových skupin, znalkyně uvedla, že majetkové položky, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k Doplnění znaleckého posudku č. 126/2016 (č. l. 1649-1650), byly zařazené do odpisové skupiny především na základě ztotožnění s majetkovými položkami uvedenými v příloze č. 1 nájemní smlouvy, respektive v inventurním seznamu z 31. 12. 2004, nebo s jinou listinou, v níž jsou obsažena čísla odpisových skupin, které žalobce nerozporoval. Pokud bylo možno přezkoumávané položky majetku ztotožnit s položkami alespoň z jedné z těchto sestav, tak u těchto majetků postupovala podle odpisových skupin tam uvedených. V případě, že se ztotožnění nepodařilo, kdy šlo zejména o položky pořízené po 31. 12. 2004, požádala o spolupráci odborného konzultanta, tj. akreditovanou poradenskou společnost [redacted] a z odborného stanoviska tohoto konzultanta pak vycházela. Jednalo se o majetkové položky uvedené v zelených polích přílohy č. 1 k *Doplnění znaleckého posudku č. 126/2016* (č. l. 1650). Znalkyně provedla variantní zařazení do odpisových skupin, tak jak je uvedeno na stránkách 44, 47, 48, 50, 60 a 62 přílohy č. 1 k *Doplnění znaleckého posudku č. 126/2016* ze dne 28. 12. 2018 (jednotlivé varianty zařazení jsou uvedeny na č. l. 1694-1696, 1699-1700, 1701-1703, 1705-1707, 1717-1718 a 1720-1722). Znalkyně po opravě chyby ve výpočtu, po přepočtení odpisů tak, aby bylo s odpisy započato až od roku 1993 a po revizi zařazení jednotlivých majetkových položek do odpisových skupin – ovšem bez započtení odpisů u majetkových položek 2257 - *měřidla tepla ultrazvuková*, 5428 - *výměna hav. topného potrubí*, 5429 - *rek. výměn. stanice v čp 507*, 5594 - *ultrazvukové měřiče tepla 15 ks*, 3217 - *rek. rozvodu teplé vody VS II. ZS a 3278 - obnova uzávěrů horkovodu VS I.* – stanovila výši odpisů v roce 2006 na částku 1 028 398 Kč a v roce 2007 na částku 1 032 676 Kč. U majetkových položek, které do uvedeného součtu odpisů nebyly započítány, znalkyně uvedla varianty odpisů v závislosti na skutečnostech, které v době zpracování doplnku znaleckého posudku nebyly známy. Tedy ohledně položky č. 2257 – tato by ve variantě 1) *v případě, že měřidla tepla ultrazvuková jsou samostatným majetkem*, byla zařazená do odpisové skupiny 1 a pak by odpisy v roce 2006 činily 33 133 Kč a v roce 2007 by činily 80 080 Kč, ve variantě 2) *pokud by byly součástí strojního zařízení výměnkových stanic umístěného v budovách VS*, by byla zařazená do odpisové skupiny 3 a pak by v roce 2006 činily odpisy 7 937 Kč a v roce 2007 by činily 19 320 Kč a ve variantě 3)

*pokud jsou na patách domu jako měřiče instalované v domě, které vytápí (jsou součástí stavebních děl), by bylo správné zařídění do skupiny 5 a pak by odpisy v roce 2006 činily 2 334 Kč a v roce 2007 by činily 5 600 Kč. U položky 5428 by ve variantě 1) v případě, že výměna hav. topného potrubí by byla opravou havárie topného potrubí, nebylo možno tuto položku zařadit do žádné odpisové skupiny, protože by šlo o výdaj v roce pořízení opravy a pak by tedy odpisy nebylo možno stanovit, čili odpisy by byly nulové; ve variantě 2) pokud došlo k úplné likvidaci původního místního vedení a pořízení nového, by šlo o pořízení nového majetku a správné zařídění by bylo do odpisové skupiny 4, a pak by v roce 2006 činily odpisy 3 500 Kč a v roce 2007 by činily 8 500 Kč. U položky 5429 ve variantě 1) pokud rek. výměn. stanice v čp. ■■■ byla opravou výměňkové stanice v čp. ■■■ a pokud výměňková stanice je součástí domu, který vytápí, by šlo o výměnu a obnovu opravou stavebního díla – budovy, takže by nebylo možno provést zařídění do odpisové skupiny a odpisy by nebylo možno stanovit, čili odpisy by byly nulové, ve variantě 2) pokud byly výdaje charakteru technického zhodnocení a VS by byla součástí domu, který vytápí, by šlo o technické zhodnocení budovy, takže by správné bylo zařídění do odpisové skupiny 5 a odpisy v roce 2006 i v roce 2007 by pak činily částku 4 600 Kč, a ve variantě 3) pokud šlo o výdaje charakteru technického zhodnocení strojního zařízení VS a strojní zařízení VS je samostatnou movitou věcí, by šlo o zhodnocení samostatné movité věci a správné zařídění by bylo do odpisové skupiny 3, takže odpisy v roce 2006 i 2007 by pak činily 15 870 Kč. U položky 5594 by ve variantě 1) pokud ultrazvukové měřiče tepla 15 ks jsou samostatným majetkem, bylo správné zařídění do odpisové skupiny 1 a odpisy by pak v roce 2006 i 2007 činily 82 940 Kč, ve variantě 2) pokud jsou součástí strojního zařízení výměňkových stanic umístěných v budovách VS, jsou evidovány v rámci strojního zařízení, by bylo správné zařídění do odpisové skupiny 3 a odpisy by pak v roce 2006 i 2007 činily 20 010 Kč, a ve variantě 3) pokud jsou na patách domu jako měřiče instalované v domě, které vytápí (jsou součástí stavebních děl), by bylo správné zařídění do odpisové skupiny 5 a pak by odpisy v roce 2006 i 2007 činily 5 800 Kč. U položky 3217 ve variantě 1) v případě, že rek. rozvodu teplé vody VS II. ZS by šlo o technické zhodnocení s tím, že pokud je VS samostatnou movitou věcí, by šlo o zhodnocení movité věci, pak by bylo správné zařídění do odpisové skupiny 3 a odpisy v roce 2007 by činily 4 767 Kč, a ve variantě 2) v případě, kdy v případě rekonstrukce by šlo o technické zhodnocení a pokud je VS součástí domu, který vytápí, by šlo o zhodnocení budovy, pak by bylo správné zařídění do odpisové skupiny 5 a odpisy v roce 2007 by činily 1 402 Kč. U položky 3278 ve variantě 1) pokud by obnova uzávěrů horkovodu ZS 1 byla technickým zhodnocením a VS byla součástí domu, který vytápí, by šlo o zhodnocení budovy a správné zařídění by bylo do odpisové skupiny 5, a pak odpisy v roce by činily 358 Kč, ve variantě 2) pokud by šlo o technické zhodnocení strojního zařízení VS a strojní zařízení VS je samostatnou movitou věcí, by šlo o zhodnocení samostatné movité věci, tj. strojního zařízení VS a pak by bylo správné zařídění do odpisové skupiny 3, čili odpis v roce 2007 by pak činil 1 215 Kč, a konečně ve variantě 3) pokud by šlo o obnovu uzávěrů horkovodu opravou, nebylo by možné toto zařadit do žádné odpisové skupiny, neboť by šlo o výdaj v roce pořízení opravy, tj. v roce 2007, pak by odpisy nebylo možno stanovit, čili byly by nulové.*

75. Z výsledku znalkyně u ústního jednání dne 12. 9. 2019 (č. l. 1805) bylo zjištěno, že pokud byl v textu znaleckého posudku zaměněn termín *frekvenční měnič otáček* za termín *frekvenční měřič otáček*, tak to nemohlo mít vliv na správnost výpočtu odpisů, neboť se jedná pouze o chybu v psaní.
76. Pokud znalkyně vyšla u položek, které jsou uvedeny v příloze č. 1 nájemní smlouvy nebo v inventarizačním protokolu z 31. 12. 2004 z odpisových skupin tam uvedených, je to správný postup, neboť v příloze č. 1 k nájemní smlouvě byly odpisové skupiny uvedeny, tedy konkrétní odpisové sazby byly takto smlouveny, a pokud jde o inventarizační protokol, v něm rovněž byly mimo jiné uvedeny odpisové skupiny a žalobce jej podepsal s tím, že námitky proti zařídění do skupin neměl. Z toho je nutno dovodit, že se účastníci na zařídění tam uvedených majetkových položek do odpisových skupin dohodli. Z porovnání *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství ■■■■* ze dne 31. 12. 2005 předloženého žalobcem, *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství ■■■■* ze dne 31. 12. 2004 předloženého žalobcem a *Inventurního seznamu stř. 8800-tepelné hospodářství ■■■■* ze dne 31. 12. 2004 předloženého žalovaným je



zřejmé, že čísla odpisových skupin jsou u všech majetkových položek v obou seznamech stejná, a vzhledem k tomu, že žalobce brojil pouze proti zařazení některých majetkových položek do předmětu pronájmu, ale nikoli proti zařazení majetků do odpisových skupin, soud dovodil, že z odpisových skupin uvedených na listině č. 1. 65 lze vyjít, neb takto se na zařazení do odpisových skupin účastníci dohodli. Rovněž je nutno přihlídnout k tomu, že až do vyhotovení třetího znaleckého posudku ze dne 12. 9. 2016 žalobce proti zařazení majetkových položek do odpisových skupin nikdy neměl námitek. Pokud jde o majetkové položky zařazené do majetku žalovaného (na základě provedených investic) po roce 2004, znalkyně postupovala tak, že ty majetkové položky, u nichž bylo možné jejich ztotožnění s položkami uvedenými v příloze č. 1 k zákonu o dani z příjmů, zařídila podle této přílohy, a pokud konkrétní věc nebylo možno ztotožnit s majetky uvedenými v příloze č. 1 k nájemní smlouvě, nebo v inventarizačním protokolu z 31. 12. 2004, a nebylo možno provést zařazení ani podle zákona o dani z příjmů (neboť zařazení předmětů, o nichž se účtuje, a to jak podle zákona o účetnictví tak i dle zákona o dani z příjmů, je stanoveno v příloze č. 1 k zákonu o dani z příjmů a to i pro účely účetních odpisů), ani podle klasifikace nebo číselníku českého statistického úřadu, který stanoví klasifikaci majetku, vyšla znalkyně z nálezu odborného konzultanta společnosti [REDAKCE] když v oblasti zařizování není zapsaný žádný znalec a bližší stanovisko českého statistického úřadu se jí nepodařilo získat; vzhledem k tomu, že [REDAKCE] je akreditovaným pracovištěm pro zařizování majetku do odpisových skupin, soud považuje tento postup znalkyně za správný. Protože u šesti majetkových položek uvedla znalkyně více možných variant zařazení v závislosti na rozhodujících okolnostech svědčících o povaze toho kterého majetku, byly strany vyzvány ke sdělení skutečností rozhodných pro to, kterou z variant bude u té které položky na místě použít. K výzvě soudu k doplnění skutečností potřebných pro rozhodnutí, která z variant odpovídá skutečnosti, pro zařazení majetkových položek č. 2257, 5428, 5429, 5594, 3217 a 3278, žalobce nesdělil žádné údaje využitelné pro správné zařazení respektive pro výběr jedné z variant zařazení uvedených majetkových položek. Konkrétně žalobce uvedl v podání ze dne 18. 6. 2019 (č. l. 1784), že *nemusí nic doplňovat, protože žalobce nikdy takové věci v nájmu neměl. Žalobce měl v nájmu jenom věci, které jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 126/2016 v příloze č. 1 na straně 1 pod položkami 4-31. Věci pod položkou 1348 až 7395 žalobce do systému sám zabudoval, namontoval některé věci (například měřidla tepla, frekvenční měřiče otáček, ultrazvukové měřiče, výměna strojních zařízení atd.), ale tyto změny byly prováděny na základě vyhlášky č. 186/1991 a na základě tohoto předpisu byly po dobu užívání provozovatelem ve výlučném vlastnictví provozovatele (tj. žalobce) a do vlastnictví žalovaného se tato zařízení mohla dostat pouze tehdy, kdy byla od žalobce převzata. Postup znalkyně je chybný v tom, že znalkyně u některých již odepsaných součástí uvádí navýšení ceny o technické zhodnocení, ale u věci, která je již zcela odepsaná, nemůže k technickému zhodnocení dojít, nýbrž dochází jenom k opravám, které však nemohou být předmětem odpisování.* Žalovaný k výzvě soudu sdělil podáním ze dne 15. 8. 2019 (č. l. 1794), že jednotlivé položky uvedené znalkyní variantně, pokud jde o zařazení do odpisové skupiny, zařídil podle přílohy č. 1 k zákonu č. 586/1992 Sb. v době pořízení a k zařazení do skupin použil účetní software. Je pravda, že žalobce do systému něco zabudoval a že z jeho strany došlo k dílčím investicím, ale jím zabudované věci se staly majetkem žalovaného a žalobce to nikdy dříve nezpochybňoval. Navíc řada investic byla žalobci proplacena. Ostatně i inventurní seznam z 2. 12. 2009 podepsaný žalobcem obsahuje též jím nyní rozporované součásti systému, například měřidla tepla ultrazvuková, frekvenční měniče otáček a tak podobně, kde žalobce byl uveden jako nájemce a nijak to nezpochybňoval. U ústního jednání konaného dne 12. 9. 2019 pak žalovaný uvedl, že není schopen doložit všechny skutečnosti, které ho vedly k zařazení do jednotlivých variant podle znalkyně. Protože žalovaný nedoplnil (a neprokázal) konkrétní skutečnosti, na základě nichž může být každá majetková položka zaříděna ke správné odpisové skupině (v případě majetkových položek, u nichž znalkyně uvedla několik variant možného zařazení do odpisových skupin), bylo na místě použít variantu pro žalovaného nejméně příznivou, neboť na žalovaném jakožto vlastníkovu majetku bylo břemeno takové skutečnosti tvrdit a prokázat a pokud je žalovaný neunesl, musí to jít k jeho tíži. Pro žalovaného nejméně výhodnou variantou je ta

varianta, v níž je odpis nejnižší; konkrétní výše odpisů, z níž soud vyšel u majetkových položek č. 2257, 5428, 5429, 5594, 3217 a 3278, je uvedena v bodu 115 odůvodnění.

77. Znalecký posudek [REDAKCE] č. 126/2016 (tj. poslední znalecký posudek založený na č. l. 1159) je – ve spojení s doplňkem tohoto posudku ze dne 28. 12. 2018 (č. l. 1638) – úplný ve vztahu k zadání, obsahuje logické zdůvodnění znaleckého závěru a je rovněž v souladu s ostatními provedenými důkazy. Stanovení odpisů podle usnesení ze dne 13. 5. 2016 č.j. 9C 484/2009-1151, na základě kterého znalkyně posudek č. 126/2016 zpracovala, přesně odpovídá odpisovým skupinám, odpisovým sazbám a zvolené metodice odpisování vyplývající z přílohy č. 1 k nájemní smlouvě. Znalkyně se při vyčíslení odpisů řídila principy odpisování vyplývajícími z přílohy nájemní smlouvy. V rámci své výpovědi u ústního jednání soudu znalkyně spolehlivě odpověděla na všechny otázky a logicky vysvětlila vznesené námitky proti písemnému posudku. Soud proto tento znalecký posudek hodnotí jako přesvědčivý a z jeho závěrů, především ze závěrů *Doplnění znaleckého posudku č. 126/2016 ze dne 28. 12. 2018*, vychází. Z tohoto posudku, především z *Doplnění* ze dne 28. 12. 2018 (č. l. 1638) soud použil odpisy vypočtené bez zohlednění vývoje odpisových sazeb, k němuž došlo následně v průběhu trvání nájemního vztahu novelami zákona o dani z příjmů, a to z toho důvodu, že sazby použité ze zákona o dani z příjmů, tak jak byly převzaty do přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, respektive odpisy na základě nich vypočtené, neslouží daňovým účelům, ale byly použity jen pro účely výpočtu nájemného.
78. Vzhledem k tomu, že se v projednávané věci jedná o nárok vzniklý před 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č. 89/2012 Sb., řídí se podle § 3028 odst. 3 tohoto zákona právní poměry účastníků právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013.
79. Podle § 663 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění účinném k datu 30. 6. 1993 (dále jen obč. zák.) platilo, že Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době), užíval nebo z ní bral i užítky.
80. Podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění účinném k datu 30. 6. 1993 platilo, že Nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání.
81. Podle § 451 odst. 1, odst. 2 obč. zák. platilo, že Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
82. Podle § 28 zák. č. 563/1991 Sb. ve znění účinném k datu 30. 6. 1993 (dále též jen zákon o účetnictví) platilo, že Účetní jednotky s výjimkou rozpočtových organizací odpisují hmotný majetek kromě zásob a nehmotný majetek kromě pohledávek, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak. Neodpisují se pozemky a jiný majetek vymezený zvláštními předpisy. Účetní jednotky podle odstavce 1 sestavují odpisový plán jako podklad k vyčíslení opravek odpisovaného majetku v průběhu jeho používání; v tomto plánu si samy určí postupy odpisování. (odst. 1, odst. 2).
83. Podle § 30 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění účinném k datu 30. 6. 1993 (dále též jen zákon o daních z příjmů) platilo, že V prvním roce odpisování zatřídí poplatník hmotný majetek a nehmotný majetek do odpisových skupin uvedených v příloze, která je nedílnou součástí tohoto zákona. Doba odpisování činí:

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	4 roky
2	8 let
3	15 let
4	30 let
5	50 let

Poplatník provádí rovnoměrné (§ 31) nebo zrychlené odpisování (§ 32). Způsob odpisování stanoví pro každý nově pořízený hmotný majetek a nehmotný majetek vlastník a nelze jej změnit po celou dobu jeho odpisování. Právní nástupce poplatníka pokračuje v odpisování započatém původním vlastníkem. (odst. 1, odst. 2)

84. Podle § 31 odst. 1 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění účinném k datu 30.6.1993 platilo, že Při rovnoměrném odpisování hmotného majetku a nehmotného majetku jsou odpisováním skupinám přiřazeny tyto roční odpisové sazby:

Odpisová skupina	Roční odpisová sazba		
	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	14,2	28,6	25,0
2	6,2	13,4	12,5
3	3,4	6,9	6,7
4	1,4	3,4	3,4
5	1,0	2,0	2,0

85. Podle § 32 odst. 2 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění účinném k datu 30. 6. 1993 platilo, že Při zrychleném odpisování hmotného majetku a nehmotného majetku jsou odpisováním skupinám přiřazeny tyto koeficienty pro zrychlené odpisování:

Odpisová skupina	Koeficient pro zrychlené odpisování		
	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou zůstatkovou cenu
1	4	5	4
2	8	9	8
3	15	16	15
4	30	31	30
5	50	51	50

86. Na základě provedených důkazů, které soud hodnotil každý jednotlivě i všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti a přihlédl přitom ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, soud učinil následující skutkové a právní závěry: Žalobce jako podnikatel provozující zařízení určená k dodávce tepla třetím osobám si od právního předchůdce žalovaného pronajal na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 6. 1993 ve znění dodatků soubor věcí označených souhrnně jako hmotný investiční majetek sloužící k provozování soustavy centrálního zásobování teplem pro [REDAKCE], který byl specifikován v příloze č. 1 nájemní smlouvy. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 30. 6. 1993 mezi [REDAKCE] jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem. V době uzavření nájemní smlouvy byly [REDAKCE] plátcem daně z příjmů a neměly vlastní účetní odpisový plán, prováděly odpisy vypočtené na základě odpisových skupin a odpisových sazeb stanovených příslušnými právními předpisy (o tom, že *procenta byla daná a že se museli řídit předpisy*, hovořila svědkyně [REDAKCE]). V článku IV. nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 4 strany sjednaly, že nájemné za pronajatý investiční majetek je stanoveno ve výši ročních odpisů hmotného investičního majetku, který je předmětem nájmu. S účinností od 1. 1. 1996 vstoupil žalovaný do právního postavení pronajímatele, aniž by došlo ke změně dohody o stanovení výše nájemného. Předmět nájmu byl v průběhu trvání nájemního vztahu postupně opravován a rekonstruován, přičemž provedená zhodnocení pronajatého majetku (investicemi provedenými žalobcem) se projevila v účetní hodnotě každé jednotlivé majetkové položky tvořící soubor pronajatého majetku; investicemi provedenými v souladu s nájemní smlouvou však nedošlo ke změně vlastnictví jednotlivých součástí souboru majetku

sloužícího k provozování soustavy centrálního zásobování teplem pro [REDAKCE]. Majetek, který byl v letech 2006 a 2007 předmětem nájmu, je specifikován v usnesení Okresního soudu v Písku ze dne 22. 3. 2013 č. j. 9 C 484/2009-439 (a shodně též v usnesení ze dne 13. 5. 2016 č. j. 9 C 484/2009-1159), tj. v usneseních o ustanovení znalce, když rozsah předmětu nájmu byl zjištěn na základě listinných důkazů ve spojení s nespornými prohlášeními účastníků. Jelikož nájemné bylo dohodnuto ve výši ročních odpisů a vzhledem k tomu, že odpisy uvedené pro druhé pololetí roku 1993 nejsou rovny odpisům daňovým (tj. odpisům pro účely zákona o daních z příjmů), jak vyplývá ze znaleckého posudku č. 94/2014, a současně vzhledem k tomu, že původní pronajímatel (tj. [REDAKCE]) neměl vlastní účetní odpisový plán, na základě kterého by bylo možno vypočítat účetní odpisy (tj. odpisy podle zákona o účetnictví a pro naplnění jeho účelu) tak, aby odpisy věrně vyjadřovaly poctivý obraz jeho hospodaření, soud dovodil – a to též se zohledněním zjištěné skutečnosti, že nájemné v prvních dvou letech po uzavření nájemní smlouvy nebylo rovno účetním odpisům vykázaným v účetnictví [REDAKCE] – že si strany sjednaly pro výpočet odpisů metodiku (tj. algoritmus) takový, jaký vyplývá z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, tj. výpočet odpisů na základě odpisových skupin a odpisových sazeb uvedených v zákoně o daních z příjmů s tím, že u těch majetkových položek, které byly v majetku evidovány po celý kalendářní rok, byly odpisy vypočteny metodikou podle zákona o dani z příjmů, a u těch majetkových položek, které byly zařazeny do majetku teprve v průběhu daného roku, byly odpisy vypočteny metodikou odpovídající výpočtu odpisů u položky „soubor vodoměrů“, jak je uvedena v příloze nájemní smlouvy pro druhé pololetí roku 1993. Výše takto stanovených odpisů činila (podle znaleckého posudku znalkyně [REDAKCE] č. 126/2016 ve spojení s Doplnkem tohoto posudku ze dne 28. 12. 2018 a ve spojení s výsledkem znalkyně) v roce 2006 částku 1 036 532 Kč bez DPH a v roce 2007 částku 1 045 478 Kč bez DPH. Částku odpisů je pro účely stanovení nájemného nutno navýšit o DPH (ve smyslu dodatku č. 4 ze dne 12. 12. 2005) k nájemní smlouvě. Odpisy včetně DPH v roce 2006 činí 1 233 473 Kč, vyúčtované nájemné v roce 2006 včetně DPH činilo 1 758 764 Kč. Odpisy včetně DPH v roce 2007 činily 1 244 119 Kč, vyúčtované nájemné včetně DPH v roce 2007 činilo 2 069 778 Kč.

87. Předmět nájmu, pokud jde o rozsah či specifikaci pronajatých věcí včetně míry jejich případného opotřebení či zhodnocení, byl v řízení prokázán na základě listin ve spojení s nespornými tvrzeními účastníků a toto skutkové zjištění uvedené v pořadí druhém rozsudku okresního soudu bylo odvolacím soudem aprobeováno. Námitky žalobce, které žalobce začal vznášet proti v pořadí druhému znaleckému posudku z roku 2014, soud považuje za účelové a nepřipustné. Žalobce uvedl u jednání dne 29. 3. 2012 (č. l. 310), že praxe reaktivace a dalšího odepisování byla mezi účastníky běžná. Pokud tedy žalobce přiznává, že šlo o běžnou praxi, ale až v průběhu sporu a po letech fungování nájemního vztahu namítá, že to byla chybná praxe, tak k této námitce nelze přihlídnout, neboť až do podání žaloby žalobce nikdy nesprávnost této praxe nenamítal a vyfakturované nájemné (počítané z majetku včetně jím provedeného zhodnocení) hradil. Žalobce ve svém podání ze dne 27. 5. 2011 (č. l. 139) tvrdil, že sporná je pouze výše nájmu za předměty, jejichž prostřednictvím bylo zajištěno centrální zásobování teplem s tím, že *za kotelny je to nesporné*, a v této souvislosti žalobce zpracoval tabulku, která je shodná s výpisem z knihy majetku pro rok 2006 ze dne 16. 1. 2007 a s výpisem z knihy majetku pro rok 2007 ze dne 3. 1. 2008 (tj. tedy s podklady žalovaného) a v těchto tabulkách vyznačil majetek, který do seznamu nepatří, protože se vztahuje k provozování kotelen, a žlutě vyznačil majetek, který *nebyl žalobci pronajat, ale žalovaný odpisy tohoto majetku zahrnul do nájemného*. Tyto tabulky jsou založeny na č. l. 145 a 147 a obsahují stejné vymezení majetkových položek jako tabulky na č. l. 202 a 206, které rovněž předložil žalobce. Ze srovnání těchto listin vyplývá, že jediná sporná položka v obou letech je položka 1033 – teplovod SBD – 49, kde žalobce nesouhlasí s výší vstupní ceny; pokud tedy žalobce namítá, že do nájmu nepřevzal nic jiného, než co je uvedeno v příloze č. 1 k nájemní smlouvě, tak toto tvrzení je v přímém rozporu s provedenými důkazy, neboť v tabulkách, které zpracoval sám žalobce, jsou uvedeny i majetkové položky, které nejsou obsaženy v příloze č. 1 k nájemní smlouvě z roku 1993 a to například „přeložka horkovodu“, „výměna rozvodu TUV č. 859-865,“

výměna rozvodů u T č. 859-865“ a další; z toho vyplývá, že tvrzení žalobce je nepravdivé. Soud vyšel, pokud jde o zjištění rozsahu a kvality předmětu nájmu, z nesporných vyjádření účastníků, ovšem pouze potud, pokud nebyla v rozporu s ostatními provedenými důkazy. U ústního jednání dne 8. 6. 2010 (č. l. 78) účastníci prohlásili nesporně, že „všechny ostatní změny provedené na předmětu pronájmu“ (kromě položek, které shodně vyloučili) „byly ošetřeny a pokryty jednotlivými smlouvami o dílo mezi stranami,“ přičemž z nájemní smlouvy je zřejmé, že investicemi se rozumí technické zhodnocení (které provedl nájemce a žalovaný mu je proplatil). Už jen z konstrukce článku IV. nájemní smlouvy z 30. 6. 1993 se podává, že strany předpokládaly, že pronajatý majetek bude obnovován či modernizován investicemi provedenými nájemcem, čili to, co nájemce „nainvestuje“ do souboru pronajatého majetku, se stane rovněž předmětem nájmu. Z nesporného tvrzení účastníků, které učinili u ústního jednání dne 8. 6. 2010 (č. l. 78) a sice že *investice provedené žalobcem nejsou a nebyly v majetku žalovaného*, však soud nevyšel, neboť toto nesporné tvrzení je v rozporu s provedenými důkazy. Totiž z výslechu svědkyně [REDAKCE] ve spojení se smlouvami o dílo, fakturami, předávacími protokoly a knihami majetku města jakož i předpisy nájemného bylo prokázáno, že zavedenou obchodní praxí mezi účastníky bylo to, že nájemné bylo počítáno z celého souboru hmotného investičního majetku včetně tzv. investic provedených žalobcem. Svědkyně [REDAKCE] potvrdila, že zavedenou praxí bylo, že odpisy byly počítány z ceny základního prostředku, (tj. majetkové položky) navýšené o hodnotu provedené investice. A na tom, že cena nájemného byla stanovena ve výši odpisů z ceny pronajatého předmětu včetně zhodnocení (provedenou investicí), nemůže nic změnit ani to, zda v jednotlivém případě cena investice nebyla žalovaným žalobci proplacena, neboť otázka úhrady provedených investic s cenou nájmu nesouvisí, cena nájmu nebyla navázána na proplacení investic a žádná jiná dohoda o této otázce zjištěna ani tvrzena nebyla. Svědkyně [REDAKCE] dále potvrdila, že navázala na odpisování prováděné [REDAKCE], ale nepotvrdila existenci účetního odpisového plánu [REDAKCE], protože pokud mluvila o podkladech, ze kterých vzala údaje, na které navázala, tak uvedla, že měla na mysli přílohu k nájemní smlouvě, ale v této není uvedena například doba životnosti jednotlivých prostředků, která je nezbytná pro stanovení účetních odpisů ve smyslu zákona o účetnictví. Svědkyně také uvedla, že v roce 1993 při sjednávání nájemní smlouvy nebyla u dojednávání dohody, jakým způsobem bude nájemné určeno. Svědkyně [REDAKCE] vypověděla, že o investici provedenou žalobcem byla vždy navýšena hodnota majetku, z něhož počítala odpisy; z výpovědi svědkyně [REDAKCE] ve spojení s provedenými listinnými důkazy (např. z listin na č. l. 701, 743 a 744 je zřejmé, že v roce 1997 bylo nájemné rovno odpisům vypočteným po zařazení nákladů vynaložených na technické zhodnocení) vyplývá, že odpisy se pro účely stanovení výše nájemného v průběhu trvání nájmu od jeho počátku počítaly z jednotlivých majetkových položek hmotného investičního majetku v ceně zahrnující provedené investice (tj. zhodnocení), a žalobce takto vyúčtované nájemné platil bez námitek, čili že toto byla zavedená obchodní praxe mezi stranami. Tím bylo prokázáno, že nově pořízená součást majetku sloužícího k provozování centrálního zásobování teplem, která byla prvotně financována žalobcem, se stala majetkem žalovaného a rovněž předmětem pronájmu. Navíc bylo prokázáno, že žalovaný měl (žalobcem) zhodnocený majetek v účetnictví, žalobce proti tomu neprotestoval, tedy fakticky uznal, že se zhodnocený majetek stal součástí majetku žalovaného a žalovaný průběžně zvyšoval (o hodnotu provedených investic) účetní hodnotu předmětu nájmu a na základě toho zvyšoval i nájemné ze zhodnocených majetkových položek, když z takto navýšené účetní hodnoty počítal odpisy pro účely určení výše nájemného a žalobce takto účtované nájemné platil. Nesporné prohlášení o rozsahu a kvalitě pronajatého majetku učiněné stranami v minulé fázi řízení, tak jak je zachyceno zejména na č. l. 285 a 357 spisu, je v souladu s výpovědí svědkyně [REDAKCE] a listinnými důkazy. Pokud žalobce v námitkách proti druhému a zejména poslednímu znaleckému posudku znalkyně [REDAKCE] namítá, že nájemné bylo počítáno i z majetku, který nikdy do nájmu nepřevzal, pak jsou tyto námitky nepřijatelné a opožděným tvrzením učiněným až po koncentraci řízení a navíc je toto tvrzení žalobce v rozporu s tím, co dříve tvrdil. Účelovost současných námitek proti rozsahu

předmětu nájmu je zřejmá i z toho, že zadání všech znaleckých posudků obsahuje totožné vymezení předmětu nájmu, jak bylo okresním soudem před vyhlášením druhého rozsudku zjištěno, a jak bylo žalobcem výslovně odsouhlaseno, když žalobce v závěrečném návrhu před vyhlášením druhého rozsudku okresního soudu výslovně uvedl, že rozsah předmětu nájmu soud zjistil správně. Nesporné tvrzení účastníků o rozsahu pronajatého majetku a jeho stavu, pokud jde o provedené zhodnocení a data jednotlivých investic, bylo doplněno ze strany žalovaného jeho podáním ze dne 22. 4. 2006 (č. l. 1057-1059), v němž žalovaný uvedl data zařazení jednotlivých majetkových položek do užívání, a ze strany žalobce podáním ze dne 21. 4. 2006 (č. l. 1131), v němž žalobce sdělil, že požadavek soudu, aby doplnil, kdy byl ten který majetek zařazen do užívání „nemůže splnit, protože tyto věci patří do vlastnictví žalovaného, pro kterého žalobce rekonstrukce k zakázce žalovaného provedl nebo provedl výměnu a žalovaný žalobci za tyto práce nezaplatil.“ Pokud žalobce u jednání dne 26. 4. 2016 namítal, že do tabulky na č. l. 1058 nepatří položky 3217, 3277 a 3278, pak z listinných důkazů a v předchozí fázi řízení učiněných nesporných tvrzení vyplývá, že majetkové položky č. 3217 a 3278 skutečně v roce 2007 do předmětu nájmu patřily a pokud žalobce sám uvedl, že věci uvedené v tabulce na č. l. 1058 patří do vlastnictví žalovaného, pak tím nesporné vyjádření účastníků o rozsahu majetku učiněné ještě před druhým rozsudkem okresního soudu bylo doplněno a potvrzeno; z toho má soud za prokázáno, že předmětem nájmu byl veškerý majetek včetně provedeného zhodnocení, ze kterého znalkyně vypočetla odpisy ve třetím znaleckém posudku č. 126/2016. Výčet majetkových položek, z nichž znalkyně počítala odpisy, je v posledním znaleckém posudku č. 126/2016 stejný jako v předchozích dvou posudcích, tedy je stejný jako i v prvním znaleckém posudku č. 63/2013, kde žalobce rozsah pronajatého majetku nezpochybňoval. Proti tomuto prvnímu znaleckému posudku žalobce nenamítal ani to, že by popis jednotlivých položek měl být jiný, než jak je ve znaleckém posudku uvedeno, a že nejde o rekonstrukce. Tyto námitky uplatňuje žalobce až po zpracování třetího znaleckého posudku, avšak s ohledem na nezměněný rozsah pronajatého majetku, z něhož všechny tři posudky vycházejí, nemohou být tyto námitky akceptovány. Námitka žalobce, že u jednání dne 26. 4. 2016 soud připustil důkazy žalovanému k tomu, aby byl majetek specifikován datem zařazení do užívání, ačkoliv k tomu nebyl důvod, není akceptovatelná, neboť důvodem tohoto postupu bylo, že pro zpracování znaleckého posudku na zjištění výše odpisů metodikou vyplývající z obsahu přílohy k nájemní smlouvě bylo nezbytné znát datum zařazení jednotlivých majetkových položek do užívání. O doplnění tvrzení v tomto směru byli požádáni oba účastníci, avšak tvrzení v tomto směru doplnil pouze žalovaný. Pro žalobce byla v tomto směru rovněž otevřena lhůta k doplnění tvrzení a důkazů, avšak žalobce na to reagoval tak, že majetek je ve vlastnictví žalovaného, a proto nic doplňovat nebude (č. l. 1051). Vzhledem k tomu, že tedy soud poskytl prostor k doplnění tvrzení a důkazů oběma stranám, nejedná se o nepřípustné připuštění důkazů pouze jedné ze stran. Námitce, že datum pořízení věcí, které používá znalkyně ██████████ ve znaleckém posudku, není správný, nelze přisvědčit, neboť žalobce nejenom sám údaje o datu zařazení majetku do užívání nedoplnil, ačkoli byl soudem vyzván, ale poté co tak učinil žalovaný, tak proti jím uvedeným datům ničeho nenamítal a tato data nerozporoval. K opakovaným námitkám žalobce proti rozsahu předmětu nájmu je nutno poukázat též na vyjádření žalobce z 25. 11. 2013 (č. l. 572a), kde žalobce v rámci svého závěrečného návrhu před vyhlášením druhého rozsudku okresního soudu uvedl, že „Okresní soud správně zjistil skutečný rozsah pronajatého majetku s tím, že určité věci, které žalovaný bez souhlasu žalobce do pronajatého hmotného majetku zařadil, vyloučil a podle soupisu, který byl oběma stranami učiněn nesporným, byl stanoven rozsah hmotného majetku.“ Tedy žalobce sám výslovně potvrdil, že do souboru pronajatého majetku patřily i věci, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 k nájemní smlouvě a tedy nebyly původně předmětem nájmu, ale staly se předmětem nájmu až v průběhu trvání nájemního vztahu. Tím zároveň potvrdil dosavadní praxi, kdy písemná nájemní smlouva byla doplňována či měněna ústně či konkludentně.

88. Z toho, jak je konstruována nájemní smlouva (tj. že nájemné má sloužit především k úhradě nákladů rekonstrukcí a investic), plyne, že nemohlo být úmyslem stran, aby nájemné bylo po (účetním) odepsání majetku nulové, k čemuž by došlo, kdyby se skutečně – podle verze žalobce – odpisy neměly počítat z ceny včetně hodnoty provedeného zhodnocení u předmětu, který byl již dříve účetně odepsán. Tato verze je však nelogická, neboť výsledkem by bylo, že žalobce by po určitém času užíval majetek zdarma, avšak tato vůle není v nájemní smlouvě vyjádřena a ani z obsahu smlouvy nelze dovodit. Navíc by v tomto případě žalobce užíval bezúplatně i věci, za jejichž dodání do soustavy hmotného investičního majetku obdržel od žalovaného protiplnění, respektive, za jejichž dodání mu vzniklo právo, aby proti plnění obdržel, a navíc při tomto výkladu vůle by v budoucnu bylo nájemné nulové, takže by nájemní smlouva nesplňovala podstatnou náležitost nájmu, tj. úplatnost.
89. Ačkoli verze žalovaného, že nájemné bylo rovno tzn. daňovým odpisům, nebyla prokázána, je nutno připustit, že tvrzení žalovaného, že od převzetí majetku v roce 1996, prováděl tzv. daňové odpisy, je v kontextu například s obsahem inventární karty inv. č. 1033 (č. l. 165), neboť tam je uvedena „daň. odpis., skupina 4“. Nicméně je třeba zdůraznit, že skutečnost, že strany sporu používají termín *účetní odpisy* či *daňové odpisy* nemá vliv na to, že z obsahu nájemní smlouvy včetně přílohy č. 1 vyplývají vstupní hodnoty a metodika výpočtu odpisů pro účely výše nájemného a že z tohoto je také zřejmé, že se nejedná o odpisy pro účely zákona o daních z příjmů (když u poslední položky je odpis vypočten metodikou, která zákonu o daních z příjmů neodpovídá). Pojem *odpisy* je pojmem obecným, který zahrnuje jak odpisy „účetní“, tj. odpisy podle zákona o účetnictví, tak odpisy „daňové“, tj. odpisy podle zákona o dani z příjmů. Daňové odpisy slouží pro určení částky uplatnitelné jako náklad na dosažení příjmu pro účely daně z příjmů. Pokud jde o tzv. účetní odpisy, zákon o účetnictví a jeho doplňující předpisy nestanoví přímo žádnou jednoznačnou metodiku výpočtu účetních odpisů (v období platnosti předpisů účinných pro roky 2006 a 2007), stanoví pouze požadavky na sestavení plánu účetních odpisů tak, aby odpisy tímto plánem dané odpovídaly opotřebením majetku v běžných podmínkách a dále aby vyhovovaly požadavku věrného a poctivého obrazu stavu hospodaření účetní jednotky, s tím, že účetní odpisy mají reflektovat dobu životnosti a rychlost opotřebením odpisovaného majetku. Tyto parametry si stanoví každá účetní jednotka podle svých podmínek. V příloze č. 1 k nájemní smlouvě není uvedeno, jak dlouho a po jakých částech a jak rychle se bude majetek odepisovat, a tyto údaje neobsahuje ani žádná listina vytvořená právním předchůdcem žalovaného. Ve spise nejsou založeny karty předmětů vytvořené [REDAKCE], respektive karty předmětů (jednotlivých majetkových položek) z doby, kdy pronajímatelem byly [REDAKCE]. Z obsahu spisu je zřejmé, že v pasportech majetku, v příloze k nájemní smlouvě ani v dalších listinách založených ve spise, které byly provedeny k důkazu, není uvedena předpokládaná doba odepisování. Znalkyně [REDAKCE], která měla k dispozici kompletní spis, uvedla, že žádná z listin založených ve spise nemá náležitosti účetního odpisového plánu. K tomu, aby bylo lze učinit závěr o tom, že právní předchůdce žalovaného měl účetní odpisový plán, by musely veškeré náležitosti účetního odpisového plánu, (tj. nejenom zařídění do příslušného oboru jednotného třídění základních prostředků a stanovení pořizovací ceny, ale i určení předpokládané doby odepisování a rychlost odepisování) být obsaženy v listinách (v účetních podkladech) vyhotovených právním předchůdcem žalovaného; takové listiny však ve spise obsaženy nejsou a ani z provedených důkazů (např. výslechu svědků) nebylo bez pochyb zjištěno, že [REDAKCE] [REDAKCE] si u každého odepisovaného předmětu stanovily dobu odepisování a další potřebné parametry. Proto soud učinil dílčí závěr, že bez existence účetního odpisového plánu vytvořeného [REDAKCE] nelze odpisy počítat jako odpisy přesně ve smyslu a pro účely zákona o účetnictví (jak potvrdila znalkyně), resp. nelze pro účely stanovení výše nájemného použít účetní odpisy evidované žalovaným, neb tyto nemusejí odpovídat odpisům vypočteným metodikou vyplývající z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě (čemuž ostatně odpovídá zjištění, že účetní odpisy vykázané v účetnictví [REDAKCE] v letech 1994 a 1995 skutečně byly v jiné výši než nájemné v těchto letech). V této souvislosti soud poznamenává, že

žalobce zřejmě zaměňuje vlastní účetní odpisový plán účetní jednotky s plánem odpisů, tj. s listinami, v nichž pronajímatel sděluje nájemci, jaký je plán odpisů pro určitý kalendářní rok; ovšem jak je ze shora uvedeného patrné, jedná se o zcela odlišné pojmy, jak je zřejmé z toho, že termín *plán odpisů* se objevuje v korespondenci, v níž žalovaný sděloval žalobci, jaký je na základě přehledu odpisů základních prostředků plán odpisů, čili v jaké výši je plánováno, že bude vyúčtováno nájemné za konkrétní období, přičemž však právě touto korespondencí žalobce existenci účetního odpisového plánu dokládá.

90. Pokud jde o charakter odpisů, které byly nájemní smlouvou dohodnuty pro účely stanovení výše nájemného, lze uzavřít, že se jedná o účetní odpisy, které by však bylo lze považovat za účetní odpisy ve smyslu zákona o účetnictví pouze v případě, že by [REDAKCE] měly stanovený odpisový plán účetních odpisů tak, že by odpovídal obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě, což však nebylo prokázáno. Žalobce neprokázal, že právní předchůdce žalovaného měl v době, kdy vstoupil do postavení pronajímatele vlastní účetní odpisový plán, v němž by byly stanoveny všechny parametry pro výpočet účetních odpisů (tj. odpisů podle zákona o účetnictví a pro naplnění účelu tohoto zákona), především určení doby, po kterou bude ten který majetek odepisován a způsobu a rychlosti odepisování. Tvrzení žalobce, že *žalovaný* měl vlastní účetní odpisový plán, není pro věc podstatné, neboť podstatné je pouze to, zda účetní odpisový plán měl původní pronajímatel podle nájemní smlouvy, tedy právní předchůdce žalovaného a nikoli žalovaný. Proto byly zamítnuty žalobcem předložené důkazy směřující k prokázání, že žalovaný měl vlastní účetní odpisový plán. A proto také soud pro stanovení výše nájemného nepoužil žalobcem předložené zprávy auditora a závěrečné účty žalovaného za rok 2006 a 2007, když objektivně vůbec nelze stanovit, zda speciální metodika výpočtu odpisů vyplývající z obsahu přílohy č. 1 nájemní smlouvy sjednaná pro účely stanovení výše nájemného v nájemní smlouvě odpovídá odpisům účetním, tj. odpisům provedeným podle zákona o účetnictví a pro naplnění jeho účelu, či nikoli. To, že [REDAKCE] neměly vlastní účetní odpisový plán a že odpisy prováděly ve výši odpisů podle zákona o dani z příjmů, je v souladu s výpovědí svědkyně [REDAKCE], která vypověděla, že odpisy (skupiny a sazby) byly stanovené právními předpisy. Se závěrem soudu, že právní předchůdce žalovaného neměl vlastní účetní odpisový plán, je v souladu též obsah přehledu odpisů základních prostředků – rok 1997(č. l. 701) předloženého (č. l. 699) žalobcem, kde v tabulce není uvedena plánovaná doba použitelnosti jednotlivých předmětů, neboť ve sloupci „datum úplného odepsání“ buď není uveden žádný údaj, nebo je tam uvedeno „plně odepsáno“ a to bez data. Toto rovněž koresponduje s vyjádřením znalkyně. Zákon o účetnictví nestanoví ani dobu životnosti jednotlivých základních prostředků, ani sazbu odpisů; všechny tyto veličiny si stanovuje účetní jednotka právě na základě účetního odpisového plánu. Není sice vyloučeno, aby účetní jednotka odepisovala na základě odpisových skupin a odpisových sazeb převzatých ze zákona o dani z příjmů, nicméně pokud to takto právní předchůdce žalovaného činil, není možno (a to ani znalecky) bez znalosti dalších náležitostí účetního odpisového plánu určit výši odpisů účetních, tj. odpisů podle zákona o účetnictví a pro naplnění účelu tohoto zákona. Zjištění, že [REDAKCE] neměly vlastní účetní odpisový plán, koresponduje též s obsahem znaleckého posudku [REDAKCE] (č. l. 395), kde je na straně 6 uvedeno, že „... *účetní odpisy ve výši rovnající se daňovým odpisům nejsou odpovídající podmínkám a stavu opotřebení (když doba životnosti stanovená zákonem o dani z příjmů nemůže vystihnout předpokládanou dobu životnosti v jednotlivých případech ...*“; neboť už z tohoto je zřejmé, že [REDAKCE] neměly vlastní účetní odpisový plán. Nicméně ze znaleckého posudku [REDAKCE] soud nevyhází, když tento znalecký posudek neodpovídá na otázky, které by směřovaly ke zjištění výše odpisů rovnající se nájemnému tak, jak bylo sjednáno. Navíc tento posudek obsahuje protichůdná tvrzení, jak již bylo shora uvedeno. Navíc nelze přehlédnout, že znalecký posudek [REDAKCE] nebyl zadán soudem a žalovaný uvedl, že listiny, z nichž znalkyně vycházela, nejsou autentickými listinami vyhotovenými žalovaným. Dále pokud žalobce tvrdí, že účetní odpisový plán byl veden jak [REDAKCE] tak i žalovaným formou knih majetku, tak tomuto nelze přisvědčit, neboť znalkyně jednoznačně uvedla, že knihy majetku neobsahují údaje nutné pro



tvorbu účetního odpisového plánu. Pokud žalobce dovozuje existenci účetního odpisového plánu například z jím předložené listiny *Přehled odpisů základních prostředků* vyhotovené dne 30. 1. 1994 [redacted] (č. l. 1392), tak ale ani tato listina existenci účetního odpisového plánu [redacted] neprokazuje, neboť to, že jde o plán odpisů, je na listinu dopsáno právě žalobcem, avšak v samotné listině absentují veličiny tvořící účetní odpisový plán, tj. zejména doba životnosti jednotlivých předmětů a rychlosti jejich odepisování, navíc z textu dopsaného u listin na č. l. 1436, 1437, 1440 a 1441 je zřejmé, že žalobce zaměňuje *účetní odpisový plán za plán odpisů* čili plánovanou výši odpisů. Za situace, kdy odpisové sazby jsou stanoveny pouze v zákoně o daních z příjmů a nikoli v zákoně o účetnictví, a kdy účetní odpisový plán právní předpisem není (a nelze ani předpokládat, že právní laik by jej mohl za právní předpis považovat), je zřejmé, že právní předchůdce žalovaného prováděl účetní odpisy podle skupin a sazeb zákona o dani z příjmů. Z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě je pak zřejmé, že tam uvedené odpisy nejsou odpisy vypočtené pro účely zákona o dani z příjmu. Smluvní vůle účastníků nájemní smlouvy byla vyložena – s využitím následného chování stran v prvních letech po jejím uzavření – především jazykovým výkladem (- v případě přílohy č. 1 výkladem algoritmu výpočtu odpisů v příloze vypočtených), který není v rozporu s obsahem ostatních důkazů.

91. K námitkám žalobce je předně nutno uvést, že jsou vesměs opožděné, neboť je – s výjimkou námitky proti správnosti zatřídění jednotlivých majetkových položek do odpisových skupin – žalobce uplatnil až po koncentraci řízení. Nicméně soud se přesto k dalším námitkám vyjadřuje následovně.
92. Námitce žalobce proti poslednímu znaleckému posudku, že žalovaný o svých odpisech účtuje zcela jiným způsobem, než jak odpisy vypočetla znalkyně, je třeba přisvědčit, když toto vyplývá z toho, že metodika výpočtu odpisů pro účely nájemného je jiná než metodika výpočtu účetních odpisů (tj. odpisů podle zákona o účetnictví a pro naplnění jeho účelu) i daňových odpisů (tj. pro účely zákona o daních z příjmů), jak již bylo vysvětleno. A pokud si žalovaný stanovil účetní odpisový plán poté, co začal provádět účetní odpisy, tak je zřejmé, že takovéto účetní odpisy se mohou lišit od odpisů vypočtených metodikou vycházející z přílohy nájemní smlouvy.
93. K argumentaci žalobce, že odpisy účtované žalovaným na sebe nenavazují, ačkoli účetní odpisy na sebe navazovat musí, soud konstatuje, že obecně s požadavkem kontinuity účetních odpisů je nutno souhlasit, ale námitka, že odpisy prováděné žalovaným v jednotlivých letech na sebe nenavazují, je nepřijatelná, neboť pomocí metodiky vyplývající z obsahu nájemní smlouvy ve spojení s přílohou č. 1 byly zjišťovány pouze odpisy za rok 2006 a 2007 a nikoli za jiné roky a proto nelze učinit závěr, že odpisy (vypočtené metodou pro účely stanovení nájemného) za roky 2006 a 2007 nenavazují na odpisy (vypočtené stejnou metodou) za roky předcházející; okolnost, že účetní odpisy vykazované žalovaným v jeho účetnictví na sebe nenavazovaly, je pro věc bez významu (když metodika výpočtu účetních odpisů vykazovaných v účetnictví žalovaného je – za situace, kdy žalovaný má vlastní účetní odpisový plán – zřejmě odlišná od metodiky použité pro výpočet odpisů pro účely zjištění výše nájemného, jak bylo vysvětleno výše a proto se výše odpisů může lišit – a také se lišila minimálně v prvních dvou letech následujících po uzavření nájemní smlouvy).
94. K námitce žalobce proti třetímu poslednímu znaleckému posudku pokud jde o rozsah pronajatého majetku soud uvádí, že skutečnost, že věci pod položkami 1348-7395 žalobce do systému sám zabudoval, či že tam namontoval některé věci, například měřidla tepla, frekvenční měniče otáček, ultrazvukové měřiče, výměna strojních zařízení atd. a to na základě vyhlášky č. 186/1991 Sb., nemohla založit vlastnictví žalobce k těmto věcem zabudovaným do souboru majetku sloužícího k centrálnímu zásobování teplem, neboť citovaná vyhláška neřeší vlastnický režim. Žalobcem zabudované věci se staly majetkem žalovaného, neboť takto byly zabudovány do složité věci, a o tom, že skutečně se staly majetkem žalovaného a že zároveň se staly i předmětem pronájmu, svědčí též mnoholetá praxe respektovaná oběma stranami, kdy žalobce platil žalovanému nájemné i z jím zabudovaných věcí. Ke změnám na předmětu nájmu došlo

provedenými investicemi a to na základě obchodní praxe respektované oběma stranami. Přestože pro změny obsahu nájemní smlouvy byla stanovena písemná forma, mohli účastníci touto formou podle své vůle (v souladu se zásadou autonomie vůle) disponovat. Pokud se, jak vyplývá z dokazování, žalobce s žalovaným na změně předmětu nájmu dohodli konkludentně ve spojení s článkem X. nájemní smlouvy, v němž je stanoveno, že *Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny jen písemným dodatkem na základy dohody smluvních stran*, není takové jednání vadné a v rozporu se smlouvou. Obdobný závěr o přípustnosti změny písemné smlouvy ujednáním stran v nikoli písemné formě dovodil např. Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku z 29. ledna 2019 č.j. 22 Co 1533/2018-254.

95. Z porovnání přílohy č. 1 k nájemní smlouvě s podklady, z nichž bylo v letech předcházejících spornému období stanovováno nájemné, které žalobce platil, tj. s knihami majetku či sestavami pronajatého majetku sestavenými žalovaným, je zřejmé, že označení (specifikace) jednotlivých položek hmotného investičního majetku jakožto součástí souboru pronajatého majetku se v průběhu času měnilo, avšak i přes tuto skutečnost žalobce nájemné stanovené z takto (odlišným způsobem) označovaných součástí majetku platil. Jeho námitky ze dne 31. 5. 2018 (č. l. 1534) tedy soud považuje za účelové a nepřihlíží k nim.
96. Pokud žalobce tvrdí, že „na předmětu nájmu byly prováděny změny, které byly investovány žalobcem a tyto investice po skončení nájemní smlouvy odkoupil nový provozovatel tepelného hospodářství“, a že „*věci porízené po roce 1993 nikdy neměl v nájmu, pouze na nich provozoval dodávky tepla a teplé užitkové vody...*, *tyto věci nikdy žalovanému nepředal a po skončení nájmu tyto věci, které byly v jeho vlastnictví, převedl na* [redacted]“, tak ale (i kdyby skutečně byl proveden důkaz takovou kupní smlouvou) toto nemůže ničeho změnit na tom, jak se účastníci nájemní smlouvy po celou dobu chovali, tj. že žalobce pronajímateli platil nájemné i za užívání věcí, které případně do souboru pronajatého majetku sám dodal, resp. že platil nájemné vypočtené ve výši odpisů, které byly počítány - v případě (provedenou investicí) zhodnocených jednotlivých předmětů - z účetní hodnoty předmětů navýšené o hodnotu investice, a navíc je to v rozporu s jeho vyjádřením o nesporném rozsahu předmětu nájmu a o správním zjištění soudu o rozsahu předmětu nájmu v jeho podání ze dne 25. 11. 2013.
97. Za účelovou námitku žalobce soud považuje jeho tvrzení ze dne 21. 3. 2018, že [redacted] *napřed v roce 1996 nedělalo odpisy a když je začalo dělat v roce 1998, tak „tam je spousta pasekvilů, které tam (do účetnictví) dala pomocná síla a až pak to vedla paní* [redacted]“ a to opět s poukazem na to, že rozsah předmětu nájmu byl učiněn nesporným a že nájemné stanovené z majetku obsahujícího i majetkové položky označené nesporným tvrzením za předmět nájmu žalobce bez námitek proti rozsahu předmětu nájmu platil.
98. K námitce žalobce, že sám žalovaný uvedl po zrušení prvního rozsudku okresního soudu, že šlo o účetní odpisy, je třeba poznamenat, že toto tvrzení je účelově vytrženo z kontextu, neboť žalovaný ve svém podání ze dne 13. 1. 2012 uvedl, že *veškeré odpisy jsou „účetní“, a tyto se dále rozdělují podle toho, zda má účetní subjekt vlastní odpisový plán či nikoli (a pak tedy provádí odepisování hmotného majetku ve výši tzv. odpisů „daňových“, tj. ve smyslu zákona o dani z příjmů*. Navíc terminologie *účetní odpisy* respektive *daňové odpisy* je pouze neformální, tyto termíny nemají exaktně zákonem vymezený obsah. Přesnější je proto používat termíny odpisy prováděné pro účely účetnictví nebo pro účely zákona o účetnictví respektive odpisy prováděné pro účely zákona o daních z příjmů.
99. Námitce žalobce, že znalkyně nesprávně počítala odpisy z ceny navýšené o hodnotu investic, nelze přisvědčit jednak proto, že tato praxe byla běžná (jak jednoznačně potvrdila svědkyně [redacted], která navíc uvedla, že takto jí to bylo řečeno jako závěr z jednání mezi žalobcem, žalovaným a jeho právním předchůdcem po převzetí majetku [redacted] žalovaným), když žalobce takto stanovované nájemné platil, a navíc to vyplývá z listin založených na č. l. 701, 743 a 744, z nichž je zřejmé, že např. v roce 1997 bylo nájemné rovno odpisům vypočteným po zařazení nákladů vynaložených na technické zhodnocení. Kromě toho

v opačném případě by hrozilo, že po určitém čase by pronajatý majetek byl zcela účetně odepsán, takže nájemné by pak bylo rovno nule, což zcela jistě strany nemohly mít na mysli, neboť by to odporovalo základnímu pojmovému znaku nájemní smlouvy.

100. Tvrzení žalobce, že odpisy podle zákona o daních z příjmů nejsou použitelné pro stanovení ceny tepla vzhledem k tomu, že segment tepelného hospodářství podléhá cenové regulaci, je pro souzenou věc bez významu. Jednak nebylo zjištěno, že nájemné bylo sjednáno ve výši „daňových odpisů,“ respektive ve výši odpisů vypočtených podle zákona o daních z příjmů a pro účely tímto zákonem použitelné. Ale především je nutno zdůraznit, že předmětem sporu není stanovení ceny tepla, nýbrž stanovení výše nájemného. Cenová regulace cen tepla neznamená, že si účastníci smlouvy o nájmu věcí sloužících k provozování tepelného hospodářství nemohou sjednat cenu nájmu ve výši odpisů podle skupin a sazeb zákona o daních z příjmů. Pro posouzení sporného nároku je zcela bez významu, zda výše nájemného je či není v důsledku cenové regulace započitatelná v plném rozsahu do ceny tepla. Žádný obecně závazný předpis nestanoví, že by cena nájmu nemohla být sjednána ve výši odpisů vypočtených na základě odpisových sazeb podle zákona o dani z příjmů a rovněž žádný předpis nezakazuje účetní jednotce provádět odpisy (podle zákona o účetnictví) v sazbách podle zákona o daních z příjmů, naopak pro odpisování u [redacted] v době uzavření nájemní smlouvy platila vyhláška č. 586/1992 Sb.. To, že výše nájmu je součástí ceny tepla, nemůže mít vliv na platnost ujednání smluvních stran nájemní smlouvy o způsobu stanovení výše nájemného. Pokud by nájemce s ohledem na cenovou regulaci případně nájemné ve výši, v jaké bylo v nájemní smlouvě sjednáno, nemohl celé uplatnit v ceně tepla, pak by například mohl usilovat o změnu nájemní smlouvy, eventuálně o ukončení nájmu. Nic z toho však žalobce neučinil.
101. Pokud žalobce tvrdí (č. l. 182), že *žalovaný neprováděl potřebnou údržbu a obnovu pronajatého majetku a že proto musel žalobce investovat a proto byla soustava tepelného hospodářství dílem v majetku žalobce a dílem v majetku žalovaného*, pak jednak je toto tvrzení zavádějí a účelové (neboť podle nájemní smlouvy měl žalobce provádět běžnou údržbu a nezbytné opravy na vlastní účet a investice po odsouhlasení žalovaným měly být hrazeny žalovaným), ale i nepravdivé, neboť o změně vlastnictví provedenými investicemi nebylo nic dohodnuto a ani obvyklá dosavadní praxe mezi stranami neumožňuje takový závěr dovodit, jelikož žalobce vždy platil nájemné z majetku tak, že odpisy byly stanovovány z jednotlivých předmětů respektive majetkových položek tvořících souhrn hmotného investičního majetku zahrnujících provedené zhodnocení (tj. rekonstrukce či nákup jednotlivých dílčích komponent souboru majetku) a z této praxe také plyne, že tím, co žalobce „vložil“ či „zamontoval“ či „dodal“ do souboru hmotného investičního majetku, se předmět nájmu transformoval (některé komponenty souboru majetku byly opraveny, některé vyměněny a některé doplněny), nicméně takto pozměněný respektive transformovaný soubor majetku jakožto složitá věc sloužící jednomu účelu provedenou investicí nezměnil vlastníka a to ani částečně. Z povahy věci totiž plyne, že na celý soubor hmotného investičního majetku sloužícího k provozování centrálního zásobování teplem [redacted] je třeba nahlížet jako na složitou věc, neboť celý tento soubor majetku má jako celek sloužit jednomu účelu. Na tom nic nemění ani skutečnost, že žalobce případně používal ke splnění tohoto účelu (tj. centrálního zásobování teplem) ještě i jiné věci či zařízení, které případně nebylo ve vlastnictví žalovaného a tedy v nájmu žalobce na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovaným a žalobcem.
102. Tvrzení žalobce ze dne 19. 10. 2016 (č. l. 1310), že některé investice mu žalovaný nezaplatil, je opožděné, učiněné po koncentraci řízení a tedy nepřípustné, ale především účelové. Účelovost tohoto tvrzení vyplývá i z toho, že rozsah nájmu byl zjištěn právě po námitkách žalobce, že nájemné bylo počítáno též z majetku, který nebyl předmětem nájmu uplatněnými žalobcem přímo v žalobě. Kromě toho okolnost, že investice provedená žalobcem nebyla žalobci žalovaným uhrazena – i pokud by toto bylo prokázáno – by nemohla způsobit nic jiného, než majetkové obohacení na straně žalovaného, které však nelze přímo promítat do výše nájemného (když nic takového v nájemní smlouvě dohodnuto není), a proto by bylo na žalobci, aby se

vydání takového majetkového obohacení proti žalovanému případně domáhal; to však není předmětem tohoto řízení. Smlouvou o nájmu strany sjednaly, že žalobce bude předmět nájmu zhodnocovat provedenými investicemi, které mu budou ze strany žalovaného proplaceny, a toto smluvní ujednání následnou praxí potvrdily. Pokud v jednotlivých případech případně k proplacení investice nedošlo, nemůže to mít za následek vznik vlastnictví či spoluvlastnictví žalobce k nějakým částem hmotného investičního majetku sloužícího k provozování centrálního zásobování teplem a žalobce touto cestou nemůže saturovat finanční prostředky, které měl od žalovaného jako vlastníka pronajatého majetku, do kterého investoval, obdržet. Pokud za provedenou investici případně neobdržel odpovídající protiplnění, měl se ho dožadovat po žalovaném, avšak nemůže si nárokovat „ponížení nájemného“ tím způsobem, že by odpisy (počítané pro účely stanovení nájemného v daném roce) byly počítány z hodnoty majetku bez zohlednění hodnoty investice.

103. Námitka žalobce, že v době, kdy se začalo odepisovat, ještě zákon o dani z příjmů neexistoval, je nepřijatelná, neboť vyhláška č. 586/1990 Sb. (která podle žalobce měla být použita pro odepisování), byla zrušena zákonem č. 586/1992 Sb. účinným od 1. 1. 1993. A protože nájemní smlouva byla uzavřena až za účinnosti zákona č. 586/1992 Sb., a protože všechny odpisové skupiny a odpisové sazby odpovídají zákonu č. 586/1992 Sb., není správné vycházet pro stanovení výše odpisových skupin a sazeb z vyhlášky č. 586/1990 Sb., která už v době vzniku nájemní smlouvy neplatila.
104. Námitka žalobce, že soud přehlíží ustanovení § 30 zákona č. 586/1992 Sb., podle kterého právní nástupce odepisuje stejně, jako odepisoval jeho předchůdce, je rovněž lichá, neboť právní nástupce [REDAKCE], tj. žalovaný, neprováděl odpisy, nebyl povinen provádět odpisování svého majetku pro účely zákona o účetnictví, a proto neměl na co při účtování navazovat; skutečnost, že žalovaný počítal odpisy pro účely stanovení výše nájemného, je nutno odlišit o účtování podle zákona o účetnictví a pro naplnění jeho účelu. Nicméně svědkyně [REDAKCE] potvrdila, že na odpisování bylo navázáno podle toho, jak odpisovaly [REDAKCE], a v kontextu shora popsaných zjištění je pak zřejmé, že svědkyně hovořila o tom, že odpisy byly počítány stejným způsobem jako u [REDAKCE], tj. metodikou vyplývající z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě.
105. K námitce žalobce, že *soud pomíjí energetický zákon, který je lex specialis k občanskému zákoníku a který upravuje i vztahy vlastníka součástí, které tvoří tepelné hospodářství a závazek tohoto vlastníka vůči osobě, která má licenci k provozu, a že pokud žalobce sám zabudoval určité věci do systému, pak tyto změny byly prováděny na základě vyhlášky č. 186/1991 Sb., a že tedy na základě tohoto předpisu byly po dobu užívání provozovatelem v jeho výlučném vlastnictví*, soud uvádí, že energetický zákon nezakládá právo vlastníka licence užívat majetek nutný k provozování tepelného hospodářství bezúplatně a ani nestanoví výši nájemného, a uvedená vyhláška neřeší vlastnický režim a nemůže založit vlastnické právo žalobce sama bez další skutečnosti, která by k tomu přistoupila.
106. K námitce žalobce, že v listině založené na č. l. 65 je nesprávně dopsáno: *DAŇOVÁ EVIDENCE*, soud dodává, že skutečnost, že na této listině je rukou dopsáno: *DAŇOVÁ EVIDENCE*, nemá žádný význam pro posouzení dané věci. Žalovaný označil (č. l. 30) a dále i předložil (č. l. 78) inventurní seznam střediska 8800, tak jak je založen na č. l. 65, který žalobce podepsal. Pokud žalobce má proti obsahu této listiny námitky, tak se však nejedná o námitky proti tam uvedeným odpisovým skupinám. Ze skutečnosti, že na této listině je rukou dopsáno *DAŇOVÁ EVIDENCE*, soud nedovozuje žádné důsledky či závěry ve smyslu, zda účetní jednotka vedla či nevedla *DAŇOVOU EVIDENCI*, neboť toto není pro předmět sporu relevantní za situace, kdy podstatný je pouze závěr vyplývající z provedeného dokazování o tom, jakým způsobem bylo sjednáno nájemné, tj. o metodice výpočtu odpisů. Ostatně skutečnost, že na této listině jsou dopsána slova *DAŇOVÁ EVIDENCE*, je zcela bez významu, potvrdila též znalkyně [REDAKCE].

107. Pokud žalobce v námitkách proti třetímu znaleckému posudku uvádí například, že „měřiče tepla na patách domů“ (položka inv. č. jistič 248) jsou ve skutečnosti „měřiče tepla v bytech“, pak si protirečí, neboť v sestavách pronajatého majetku, které sám v příloze svého podání ze dne 27. 12. 2011 (č. l. 200) zaslal soudu (č. l. 202 a 206), je například pod inv. č. 248 uvedeno „měřiče tepla na patách domů“. Přitom žalobce v tomto svém podání neměl námitky proti specifikaci jednotlivých položek hmotného investičního majetku, a tedy nenamítal ničeho proti specifikaci jednotlivých položek tvořících předmět nájmu podle nájemní smlouvy. Stejně tak proti tomu nenamítal ničeho ani v dalších svých podáních, kterými učinil předmět a rozsah pronájmu nesporným.
108. K námitce žalobce, že soud k jeho návrhu nevyžádal účetnictví [redacted], je nutno zdůraznit, že takovýto důkazní návrh žalobce neučinil. Žalobce navrhoval pouze vyžádat účetnictví žalovaného, nikoli však účetnictví právního předchůdce žalovaného. A vzhledem k tomu, že pro věc není rozhodné, zda účetní odpisový plán měl či neměl žalovaný, nýbrž podstatné je to, zda odpisový plán měly [redacted] jakožto původní pronajímatel (jak již bylo vysvětleno), byl důkaz účetnictvím žalovaného nadbytečný.
109. Pro úplnost k výtce žalobce, že *soud se domnívá, že ředitel [redacted] a žalobce byli v bezvědomí při podpisu nájemní smlouvy pokud uvedl, že si účastníci nájemní smlouvy nebyli vědomi toho, v jaké výši nájemné sjednali*, soud podotýká, že smyslem tohoto sdělení soudu u ústního jednání dne 12. 9. 2019 bylo (jak je zcela zřejmé z kontextu, byť v přepisu zvukového záznamu je uvedena formulace citovaná žalobcem), že si zřejmě účastníci *nebyli vědomi důsledků* toho, jak sjednali určení výše nájemného při použití sazeb zákona o dani z příjmů a absenci vlastního účetního odpisového plánu.
110. K námitce věcné nepřislušnosti okresního soudu uplatňované opakovaně žalobcem soud odkazuje na usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 8. 2009 č.j. NCP 1799/2009-36, kterým bylo o věcné příslušnosti Okresního soudu v Písku pravomocně rozhodnuto již na počátku řízení.
111. Pokud soud nereagoval podrobně na veškerou argumentaci žalobce, pak odkazuje na ustálenou judikaturu ohledně nároků kladených na přezkoumatelnost odůvodnění, podle které „není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná“ [viz náleze ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08 (N 26/52 SbNU 247), bod 68].
112. Pokud žalovaný uvedl, že k případnému bezdůvodnému obohacení nelze přičíst DPH, pak ale netvrdil, jakou částku DPH si žalobce mohl odečíst na vstupu, když netvrdil, jakou částku DPH si žalobce vyfakturoval za prodej svého zboží, respektive služeb v uplatnitelném období a tedy ani neprokázal, zda a jak velký odpočet DPH na vstupu si žalobce mohl uplatnit oproti DPH zaplacené z nájemného. Z toho vyplývá, že bezdůvodné obohacení je nutno kalkulovat včetně DPH.
113. Soud tedy shrnuje: žalobce jako nájemce hmotného investičního majetku sloužícího k provozování centrálního zásobování teplem ve městě [redacted] byl povinen platit žalovanému (jako pronajímateli) nájemné. Žalobce tvrdí, že za roky 2006 a 2007 zaplatil na nájemném více, než kolik nájemné činilo, a proto se domáhá vydání přeplatku z titulu bezdůvodného obohacení. Rozsah předmětu pronájmu (co do kvantity i kvality) byl zjištěn v předcházejících fázích řízení (před druhým rozsudkem okresního soudu) a toto zjištění bylo aprobeováno odvolacím soudem, proto další – pozdější námitky žalobce proti rozsahu nájmu jsou nepřijatelné. Závěr soudu o tom, jaká metodika výpočtu odpisů byla stranami nájemní smlouvy zvolena pro účely určení výše nájemného, vyplývá především z toho, že nájemné se v prvních letech po uzavření nájemní smlouvy nerovnálo ani daňovým odpisům, ani účetním odpisům evidovaným v účetnictví pronajímatele, a že správnou výši účetních odpisů (tak aby odpisy vyjadřovaly poctivý obraz jeho

hospodaření v souladu s požadavkem zákona o účetnictví) nelze bez znalosti účetního odpisového plánu původního pronajímatele určit (jak uvedla znalkyně [REDACTED]); přitom z požadavku kontinuity účetního odpisování plyne, že absenci účetního odpisového plánu u [REDACTED] nemůže zhojit ani skutečnost, že vlastní účetní odpisový plán si v pozdějším období stanovil žalovaný jakožto právní nástupce původního pronajímatele.

114. Výše odpisů pro účely určení nájemného byla zjištěna znaleckým posudkem č. 126/2016 (třetím v pořadí) ve spojení s Doplnkem ze dne 28. 12. 2018, a to z majetku, jehož rozsah byl zjištěn provedeným dokazováním a až do usnesení odvolacího soudu o zrušení druhého rozsudku okresního soudu nebyl napadán, a to metodikou vyplývající z obsahu přílohy č. 1 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 a při použití odpisových skupin a odpisových sazeb tam uvedených, s tím, že u částí majetku, které byly do souboru pronajatého majetku zařazovány (na základě prováděných investic) až v průběhu trvání nájmu, provedla znalkyně zařazení do odpisových skupin v souladu se smluvní vůlí účastníků (projevenou např. v listině nazvané Inventurní seznam str. 8800 – tepelné hospodářství [REDACTED] ze dne 31. 12. 2004, kde jsou uvedeny odpisové skupiny, přičemž proti zařazení do odpisových skupin žalobce ničeho nenamítal, neboť žalobce měl námitky pouze proti tomu, že na této listině bylo rukou dopsáno DAŇOVÁ EVIDENCE), dále v souladu se zákonem o daních z příjmů a s odborným nálezem společnosti [REDACTED].
115. Ke zjištění výše odpisů pomocí znaleckého posudku pokud jde o šest majetkových položek, u nichž znalkyně uvedla různé varianty výše odpisů v závislosti na zařazení každého předmětu do odpisové skupiny, soud uvádí, že byla zvolena vždy varianta pro žalovaného nejméně výhodná, a to vzhledem k tomu, že nebyly zjištěny skutečnosti rozhodné pro zařazení daného předmětu do odpisové skupiny, když k výzvě soudu tyto skutečnosti nesdělil žádný z účastníků, avšak břemeno takové skutečnosti tvrdit a prokázat tíží žalovaného jakožto vlastníka, a proto neunesení břemene nemůže jít k tíži žalobce. Proto do výpočtu odpisů byly zahrnuty u položky č. 2257 *měřidla tepla ultrazvuková* odpisy ve výši 2 334 Kč pro rok 2006 a 5 600 Kč pro rok 2007 podle třetí varianty, u položky č. 5428 *výměna hav. topného potrubí* a položky č. 5429 *rek. výměn. stanice v šp. [REDACTED]* odpisy nulové v obou letech podle varianty první, u položky č. 5594 *ultrazvukové měřiče tepla 15 ks* odpisy ve výši 5 800 Kč pro rok 2006 a 5 800 Kč pro rok 2007 podle varianty třetí, u položky č. 3217 *rek. rozvodu teplé vody VS II. ZS* odpisy ve výši 1 402 Kč pro rok 2007 podle varianty druhé a u položky č. 3278 *obnova uzávěrnů horkovodu VS I.* nulové odpisy v obou letech podle varianty třetí.
116. Bylo tedy zjištěno, že žalobce zaplatil na nájemném za rok 2006 na základě dodatku č. 4 k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993 částku 1 758 764 Kč včetně DPH a za rok 2007 na základě dodatku č. 5 částku 2 069 778 Kč včetně 19 % DPH (když skutečnost, že tyto částky byly žalobcem uhrazeny, nebyla rozporována), takže celkem za tyto dva roky žalobce zaplatil 3 828 542 Kč. Nájemné (ve výši odpisů tak jak byly pro účel stanovení výši nájemného sjednány k nájemní smlouvě z 30. 6. 1993) za rok 2006 však činilo pouze 1 036 532 Kč a za rok 2007 pouze 1 045 478 Kč, což je celkem za oba roky včetně 19 % DPH 2 477 592 Kč (1 036 532 + 19 % DPH + 1 045 478 + 19 % DPH = 2 477 592). Z toho je zřejmé, že žalobce zaplatil na nájemném o 1 350 950 Kč (včetně 19 % DPH) více, než kolik byl povinen zaplatit (3 828 542 – 2 477 592 = 1 350 950), a žalovaný se o tuto částku bez právního důvodu obohatil. Musí proto bezdůvodné obohacení žalobci vydat.
117. Pokud jde o námitku promlčení, ačkoli žalovaný ji nijak nekonkretizoval, je zřejmé, že počátek promlčecí doby je odvislý u platby nájemného za rok 2006 (i za rok 2007) ode dne uhrazení nájemného. U nároku na vydání bezdůvodného obohacení ve vztahu mezi účastníky této věci je na promlčení nutno aplikovat úpravu obchodního zákoníku, neb nájemní smlouva výslovně odkazuje na použití obchodního zákoníku v otázkách výslovně smlouvou neupravených. Podle § 397 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. je promlčecí doba čtyřletá. Vzhledem k tomu, že nájemné za rok 2006 bylo uhrazeno nejdříve dne 5. 1. 2007, když tímto dnem je datován předpis nájemného za rok 2006, a jelikož je zřejmé, že nájemné za rok 2007 nebylo uhrazeno dříve než

nájemné za rok 2006, nemohla promlčecí doba uplynout před podáním žaloby (3. 4. 2009). Námitka promlčení tedy není důvodná.

118. Žalobě tedy bylo vyhověno co do částky 1 350 950 Kč a to včetně zákonného úroku z prodlení od 26. 3. 2008 do zaplacení a ve zbývajícím rozsahu byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.
119. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o. s. ř. Žalobce byl ve sporu procesně úspěšný v rozsahu 72 % a neúspěšný byl v rozsahu 28 %. Z toho vyplývá, že žalobce má právo na náhradu svých nákladů řízení v rozsahu 44 %. Celkem náklady řízení žalobce činí 1 222 541,30 Kč a 44 % z této částky po zaokrouhlení činí 537 918 Kč.
120. Náklady žalobce za první fázi řízení před okresním soudem tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 79 100 Kč, a to za 5 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání návrhu a účast u ústních jednání konaných ve dnech 8. 6. 2010, 29. 6. 2010 a 10. 8. 2010) se sazbou 15 820 Kč za 1 úkon podle § 7 bod 6. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), dále náhrada hotových výdajů ve výši 5 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, tj. 1 500 Kč, dále 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. a zaplacený soudní poplatek ve výši 75 190 Kč. Celkem tedy náklady za první fázi řízení před okresním soudem činí 172 716 Kč.
121. Náklady žalobce za první řízení před odvolacím soudem tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 47 460 Kč, a to za 3 úkony právní služby (sepsání odvolání, účast u ústního jednání konaného dne 20. 1. 2011 a písemné podání ze dne 12. 8. 2011) se sazbou 15 820 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d), g) a k) advokátního tarifu, dále náhrada hotových výdajů ve výši 3 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, tj. 900 Kč, dále 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. a zaplacený poplatek za odvolání ve výši 75 190 Kč. Celkem tedy náklady za první řízení před odvolacím soudem činí 133 705,60 Kč.
122. Náklady žalobce za druhou fázi řízení před okresním soudem tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 284 760 Kč, a to za 18 úkonů právní služby (písemná podání ze dne 6. 10. 2011, 9. 1. 2012, 5. 4. 2012, 7. 5. 2012, 9. 4. 2013, 7. 10. 2013, 25. 11. 2013, 5. 12. 2013 a účast u ústních jednání konaných ve dnech 1. 12. 2011, 5. 1. 2012, 7. 2. 2012, 21. 2. 2012, 29. 3. 2012, 12. 4. 2012, 14. 6. 2012, 26. 11. 2012, přičemž délka jednání konaných ve dnech 21. 2. 2012 a 12. 4. 2012 přesáhla dvě hodiny, proto je za účast u těchto jednání přiznána odměna za dva úkony právní služby) se sazbou po 15 820 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d) a g) advokátního tarifu, dále náhrada hotových výdajů ve výši 18 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, tj. 5 400 Kč, a k tomu 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. Celkem tedy náklady za druhou fázi před okresním soudem činí 351 093,60 Kč. Soud nepřiznal žalobci odměnu za písemné podání označené doplnění vyjádření ze dne 7. 5. 2012, neboť mu byla přiznána odměna za písemné podání z tohoto dne, které bylo doplňováno, přičemž v doplnění uvedené skutečnosti mohl žalobce uvést již v prvním písemném podání učiněným dne 7. 5. 2012. Dále nebyla žalobci přiznána odměna za převzetí a přípravu zastoupení ze dne 6. 2. 2013, když odměna za tento typ úkonu již byla žalobci přiznána v rámci první fáze řízení před okresním soudem.
123. Náklady žalobce za druhé řízení před odvolacím soudem tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 55 370 Kč, a to za 3 úkony právní služby (sepsání odvolání, účast u ústního dne 10. 4. 2014 a písemné podání ze dne 14. 4. 2014) se sazbou po 15 820 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d), g) a k) advokátního tarifu a za 1 úkon právní služby (účast u jednání dne 16. 4. 2014, kde došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí) se sazbou po 7 910 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 2 písm. f) advokátního tarifu, dále náhrada hotových výdajů ve výši 4 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, tj.

1 200 Kč, jízdné ve výši 1 313 Kč za 2 cesty z [redacted] do [redacted] a zpět k ústním jednáním konaným dne 10. 4. 2014 a 16. 4. 2014 osobním automobilem Škoda Superb, RZ: [redacted] s průměrnou spotřebou 6,6 motorové nafty na 100 km při ujeté vzdálenosti celkem 220 km, náhrada za promeškaný čas za dostavení se k jednáním dne 10. 4. 2014 a 16. 4. 2014 ve výši 8 započatých půlhodin podle § 14 advokátního tarifu, dále 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. a zaplacený poplatek za odvolání ve výši 93 982 Kč. Celkem tedy náklady za druhé řízení před odvolacím soudem činí 164 988 Kč.

124. Náklady řízení žalobce za třetí fázi řízení před okresním soudem tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 324 310 Kč, a to za 20 úkonů právní služby (písemná podání ze dne 2. 6. 2014, 31. 7. 2014, 10. 11. 2014, 21. 4. 2016, 31. 8. 2017, 31. 5. 2018, 24. 1. 2019, 18. 6. 2019 a účast u ústních jednáních konaných ve dnech 17. 7. 2014, 2. 9. 2014, 5. 11. 2015, 1. 3. 2016, 11. 3. 2016, 26. 4. 2016, 21. 3. 2018, a 12. 9. 2019, přičemž délka jednání ve dnech 17. 7. 2014 a 2. 9. 2014 přesáhla dvě hodiny, proto je za účast u těchto jednání přiznána odměna za dva úkony právní služby a délka jednání konaného dne 21. 3. 2018 přesáhla 4 hodiny, proto je za účast u tohoto jednání přiznána odměna za tři úkony právní služby) se sazbou 15 820 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d) a g) advokátního tarifu a za 1 úkon právní služby (účast u jednání dne 16. 4. 2014, kde došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí) se sazbou po 7 910 Kč za 1 úkon podle § 7 bod. 6 ve spojení s § 11 odst. 2 písm. f) advokátního tarifu, dále náhrada hotových výdajů ve výši 21 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, tj. 6 300 Kč, dále 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. Celkem tedy náklady řízení za třetí fázi před okresním soudem činí 400 038,10 Kč. Soud žalobci nepřiznal částku ve výši 1 700 Kč účtovanou ke dni 13. 6. 2018 za úhradu posudku, když zaplacení této částky nebylo žalobcem nijak prokázáno, ani nevyplývá z obsahu spisu, a navíc se jedná o znalecký posudek, který nebyl soudem zadán a otázky, na které znalkyně [redacted] odpovídala, nebyly podstatné pro skutková zjištění.
125. O nákladech státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o.s.ř. na základě poměru procesního neúspěchu každého z účastníků. Náklady dokazování činily celkem 123 977,76 Kč (z toho částka 123 897,76 Kč představuje znalečné a částka 80 Kč svědečné). Jelikož žalobce byl v rozsahu 28 % procesně neúspěšný, musí se v tomto rozsahu na nákladech dokazování podílet, přičemž 28 % celkových nákladů dokazování představuje přibližně částka 34 714 Kč. Vzhledem k tomu, že žalobce složil na náklady důkazu zálohu ve výši 18 000 Kč, která byla použita na částečnou úhradu znalečného, bylo mu uloženo zaplatit státu 16 714 Kč ( $34\,714 - 18\,000 = 16\,714$ ). Žalovanému pak bylo uloženo podle míry jeho procesního neúspěchu zaplatit zbývající částku 89 263,76 Kč ( $123\,977,76 - 34\,714 = 89\,263,76$ ) představující 72 % celkových nákladů dokazování.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

Písek 3. října 2019

JUDr. Ivana Průšová v. r.  
samosoudkyně