



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Kateřinou Takácsovou ve věci

žalobce: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581  
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1  
zastoupený advokátem JUDr. Janem Olejníčkem  
sídlem Na příkopě 853/12, 110 00 Praha 1

proti  
žalované: **KaBe system CZ, a.s.**, IČO 26450038  
sídlem Karlovo náměstí 555/31, 120 00 Praha - Nové Město  
zastoupená advokátem Mgr. Ludškem Voigtem  
sídlem Bělohorská 185/163, 169 00 Praha 6

**pro: žaloba na o 7 210 380 Kč s přísl.**

**takto:**

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 7 220 380 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 9. 2011 do zaplacení, dále ve výši 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 10. 2011 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 12. 2011 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 1. 2012 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 2. 2012 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 3. 2012 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 4. 2012 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 5. 2012 do zaplacení, 7,75 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 6. 2012 do zaplacení, 7,5 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 7. 2012 do zaplacení, 7,5 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 8. 2012 do zaplacení, 7,5 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 9. 2012 do zaplacení, 7,5 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 10. 2012 do zaplacení, 7,5 % ročně z částky 480 692 Kč od 6. 11. 2012 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 1 494 290 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Obvodnímu soudu pro Prahu 2 na náhradě nákladů řízení státu částku 48 470,- Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal na žalovaném zaplacení částky 7 220 380 Kč s příslušenstvím. Uvedl, že na základě nájemní smlouvy č. [redacted] ze dne 30.12.2010 byla žalobci svěřena do užívání budova č.p. [redacted], ulice [redacted] a pozemků parc. č. [redacted] parc. č. [redacted] parc. č. [redacted] vše [redacted] k.ú. [redacted] ve vlastnictví žalobce, a to na dobu neurčitou. Žalovaný budovu využíval jako hotel. Dle předávacího protokolu č. [redacted] ze dne 31.8.2011 a na základě ukončení smlouvy nájemní vztah skončil k uvedenému datu. V předmětu nájmu zůstal uložený movitý majetek žalovaného, který přislíbil vyklidit v průběhu září 2011. Ze závěrečné zprávy, sepsané společností Luma s.r.o. dne 11.11.2011, však vyplývá, že předmět nájmu je stále v provozu a že celý suterén je plný již vyřazeného a poškozeného majetku. E-mailem ze dne 30.5.2013 sdělil žalobce svému právnímu zástupci, že k ukončení činnosti hotelu došlo až dne 1.7.2012 a k úplnému vyklizení movitého majetku došlo až v listopadu 2012. Žalobce v této souvislosti odkázal na rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. [redacted] navazující na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu (zejména pak na rozhodnutí č.j. 26 Cdo 4153/2008, 28 Cdo 1790/2002, 26 Cdo 899/2008 a 26 Cdo 4903/2008), ve kterém je konstatováno, že „pokud nájemce (žalovaný) po skončení nájmu řádně nepředá předmět nájmu (neodevzdá klíče), pak žalovaný nesplnil svoji povinnost vyplývající pro něho z ust. § 682 obč. zák., tj. vyklidit nemovitost a předat ji pronajímateli, když pouhé její opuštění nestačí.....“ Pokračujícím užíváním nebytových prostor po uplynutí dohodnuté doby je i jejich nevyklizení. Pro úplnost žalobce dodává, že konstantní judikatura vyšších soudů nijak blíže oprávněně nerozlišuje intenzitu s jakou nájemce (i po skončení sjednané doby) užívá předmět nájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že žalovaný předmětnou nemovitost nevyklidil ani nepředal, vykonával tak užívací právo, tudíž se bezdůvodně obohacoval a vznikla mu povinnost tento majetkový prospěch vydat. Ve shora uvedené nájemní smlouvě se žalovaný zavázal platit žalobci nájemné měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného vždy do 5. dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno. Ve shora uvedené nájemní smlouvě jsou poplatky za služby podle výpočtového listu splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Ze shora uvedeného je zřejmé, že žalovaný užíval předmět nájmu i po skončení nájmu, tedy bez právního důvodu a obohatil se tak na úkor žalobce. Výše bezdůvodného obohacení odpovídá výši nájemného, které by byl povinen platit řádný nájemce, a to částce 480.692,- Kč měsíčně. Žalovaný se bezdůvodně obohacoval v období září 2011 až listopadu 2012. Výše bezdůvodného obohacení tak činí částku 7.210.380,- Kč (15x480.692). K úhradě dlužné částky byl žalovaný vyzván výzvou k úhradě ze dne 27.8.2013. Dlužná částka však ani přesto zaplacená nebyla. S ohledem na shora uvedené žalobce navrhl, aby soud žalobě vyhověl a přiznal žalobci žalovanou částku se zákonným úrokem z prodlení z jednotlivých dlužných částek.
2. Žalovaný žalobou uplatněný nárok neuznal. Uvedl, že dne 22.12. 2009 uzavřel jako kupující s insolvenčním správcem dlužníka HOGAS s.r.o. jako prodávajícím smlouvu o prodeji podniku, která nabyla účinnosti 16.1. 2010. Předmětnou smlouvou o prodeji podniku vstoupil mimo jiné do práv a povinností nájemce z nájemní smlouvy uzavřené mezi Hlavním městem Praha jako pronajímatelem a společností HOGAS s.r.o. jako nájemcem uzavřené dne 31.12. 1994. Předmět nájmu byl tvořen budovou na adrese [redacted] a pozemky parc. č. [redacted] parc. č. [redacted] parc. č. [redacted] vše k.ú. [redacted]

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

(označené také jako „hotel DUM“) a to s veškerým příslušenstvím a součástmi. Totožná nemovitost byla následně předmětem nájemní smlouvy č. [REDAKCE], uzavřené se žalobcem dne 26.1.2011. Účelem nájmu bylo užívání předmětu nájmu k poskytování přechodného ubytování a činností souvisejících. Dne 31.8. 2011 byl předmět nájmu žalovaným žalobci řádně předán za aktivní účasti následujícího přejímajícího – správce předmětu nájmu – obchodní společnosti SOLID a.s., IČ: 00507351, se sídlem Na Příkopě 853/12, Praha 1, a to předávacím protokolem č. [REDAKCE] ze dne 31.8. 2011. Nedílnou součástí předmětného předávacího protokolu byla i příloha č. 2, jež obsahuje seznam předaných klíčů od vstupních dveří kanceláří a pracovních prostor v předmětu nájmu. Celkem dle předmětné přílohy č. 2 bylo předáno žalovaným žalobci 34 klíčů. Žalovaný skutečně užíval předmět nájmu i po skončení shora uvedené nájemní smlouvy, tj. od 1.9. 2011. Důvodem byla ta skutečnost, že v červnu 2011 obchodní společnost Pátá IS a.s., IČ: 281 98 581, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 853/12, PSČ 110 00, která vykazuje všechny znaky ekonomicky a personálně propojené osoby se společností SOLID, a.s., která je správcem předmětu nájmu, vyhrála výběrové řízení na prodej předmětu nájmu, tj. na hotel DUM. Z tohoto důvodu došlo i k ukončení nájemního vztahu mezi žalobcem a žalovaným k 31.8. 2011. Avšak k 31.8. 2011 obchodní společnost Pátá IS a.s. stále žalobci kupní cenu za hotel DUM nezaplatila a tak společnost SOLID, a.s. jako správce předmětu nájmu a zároveň zástupce žalobce jednající svým jednatelem P. [REDAKCE] E. [REDAKCE] učinila nabídku žalovanému, aby do doby než obchodní společnost Pátá IS a.s. zaplatí žalobci kupní cenu za hotel DUM a nastoupí do práv vlastníka bezplatně užíval (výpůjčka na dobu neurčitou) prostory hotelu DUM a ve smyslu ustanovení § 661 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník (OZ) ve znění pozdějších předpisů chránil budovu hotelu DUM před poškozením, ztrátou nebo zničením a to z důvodu, že pro nemovitost není nic horšího, než když se ocitne v řádu týdnu, ne-li měsíců bez provozního života. Vzhledem k tomu, že žalovaný v době končící předmětné nájemní smlouvy nedosahoval zisku, byla to pro něho jediná možnost za jakých podmínek dále provozovat ubytovací činnost v hotelu DUM, tak s nabídkou souhlasil a tím významně přispěl k tomu, že předmětná nemovitost nechátrala a zůstala zachována její tržní cena, což bylo hlavním a smysluplným důvodem společnosti SOLID, a.s., proč učinila žalovanému po časově omezené období nabídku bezplatného užívání budovy hotelu DUM. Obchodní společnost Pátá IS a.s. však kupní cenu za hotel DUM žalobci neuhradila a zároveň žalovaný vzhledem k objektivní situaci na ubytovacím trhu v hlavním městě Praze nebyl schopen ani při bezplatném užívání budovy hotelu DUM dosahovat ekonomické rentability a tak tuto svoji činnost ukončil k 30.6. 2012. Dle informací, které má žalovaný k dnešnímu dni k dispozici, hotel DUM je od 1.7. 2012 provozně uzavřen, neprobíhá v něm žádná činnost, chátrá a jeho tržní cena raketově klesá, což dokládají znalecké posudky, které nechal zpracovat žalobce, ze kterých vyplývá, že tržní cena hotelu DUM, tj. v době, kdy žalovaný svojí byt' neziskovou činností významně přispíval k udržení tržní ceny, tj. v březnu 2012 činila 89.000.000,- Kč a naopak ze znaleckých posudků zpracovaných začátkem roku 2013, tj. v období, kdy hotel DUM byl bez provozního života, vyplývá tržní cena hotelu DUM ve výši již pouhých 43.000.000,- Kč, z čehož lze dovodit, že díky tomu, že v hotelu DUM přestal být provozní život zabezpečovaný žalovaným, tak jeho hodnota klesla během jediného roku o 46.000.000,- Kč, tj. o více než 50 %, což je tristní stav, za který je plně zodpovědný žalobce. Je neoprávněné, nepochopitelné a zcela nespravedlivé, aby žalovaný, který svoji činností od 1.9. 2011 do 30.6. 2012 dělal vše pro to, aby tržní cena hotelu DUM, který je v majetku žalobce se nesnižovala, byl žalobci povinován hradit bezdůvodné obohacení, když je zcela zřejmé, že žalovaný užíval prostory hotelu DUM bezplatně oprávněně a to v souladu s dohodou uzavřenou se společností SOLID, a.s. jako správcem předmětu nájmu. Ač žalovaný popřel, že by mu vůbec vzniklo bezdůvodné obohacení vůči žalobci, namítl i jeho výši, která v částce 480.692,- Kč měsíčně, odvozené od výše měsíčního

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

nájemného stanoveného v předmětné nájemní smlouvě dle jeho názoru neodpovídá obvyklému nájemnému v místě a čase. Již v srpnu 2010 žalovaný informoval žalobce o výrazném poklesu tržeb realizovaných podnikatelskou činností v předmětu nájmu, který byl způsoben objektivními okolnostmi spočívající jednak v navýšení celkových ubytovacích kapacit v Praze, jednak v poklesu celkové poptávky po ubytovacích službách vyvolaným celosvětovou finanční krizí, což vyústilo v nižší obsazenost ubytovacích kapacit a poklesu průměrných cen za ubytování. Za shora popsané objektivně nastalé situace žalovaný vznesl vůči žalobci oprávněný nárok v podobě přechodného snížení nájemného. Žalobce však na tuto žádost nereagoval. Při objektivním poklesu tržeb výše sjednaného nájemného přestala být nájemným nikterak obvyklým a únosným, o čemž svědčí i to, že k dnešnímu dni je předmět nájmu nikým neprovozován a žalobci neplyne žádný finanční přínos z vlastnictví předmětu nájmu, naopak je nucen vydávat významné částky na jeho správu. S ohledem na shora uvedené skutečnosti žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl a žalovanému přiznal náklady řízení.

3. Mandátní smlouvou ze dne 20.3.1996 pověřilo Hlavní město Praha, jako mandant, společnost Solid, spol.s r.o. IČO: 00507351, jako mandatáře, správou objektů a pozemků tvořících s nimi jeden funkční celek ve vlastnictví hl.m. Prahy, a to jménem a na účet města. Seznam nemovitostí, jichž se tato smlouva týká, byl uveden v příloze č.1, anebo budou uvedeny v dodatcích k uvedené smlouvě. Dle čl. I bodu 2 uvedené smlouvy strany vymezily obstarávání správy nemovitostí jako převzetí nemovitostí, vedení agendy nájmu a služeb s nimi souvisejících, vedení agendy smluvních vztahů, zajištění fyzického výkonu správy; vedení předepsané evidence včetně účetnictví o nákladech, výnosech a zúčtovacích vztazích, které se ke spravovaným nemovitostem vztahují; zajištění odborné péči při běžné údržbě, haváriích, opravách a stavebních investicích v nemovitostech, provádění inženýrské činnosti při těchto akcích; ochrana spravovaných nemovitostí před rozkrádáním, poškozením, zničením nebo zneužíváním; využívání právních prostředků k ochraně vlastnických práv města k nemovitostem, uplatňování práv města na plnění z nájemních smluv, na úhradu škody a vydání neoprávněného obohacení; plnění ve vztahu k nemovitostem za vlastníka a pronajímatele další povinnosti vyplývající z právních předpisů a uzavřených smluv, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených ve smlouvě. Současně strany sjednaly podmínky poskytování uvedených služeb, včetně úplaty.
4. Dodatkem č. 30 k mandátní smlouvě o správě nemovitostí č. [REDAKCE] ze dne 20.3.1996 se původní strany mandátní smlouvy, Hlavní město Praha jako mandant a společnost SOLID a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město. Na Příkopě 853/12, PSČ 110 00, IČ:00507351, jako mandatář dne 21.1.2010 dohodly o doplnění konkrétních nemovitostí do přílohy č. 1 uvedené smlouvy, včetně nemovitosti v katastrálním území Modřany, a to nebytového objektu č.p. [REDAKCE] ul. [REDAKCE] na pozemku parc.č. [REDAKCE] včetně movitého majetku dle předávacího protokolu, objektu trafostanice bez č.p. na pozemku parc.č. [REDAKCE] pozemků [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] a dalších nemovitostí v katastrálním území Chodov. Současně bylo ujednáno, že správa nově doplněného nemovitého majetku bude vykonávána od 1.2.2010 a správa movitého majetku bude vykonávána dnem jeho protokolárního předání převzetí.
5. Dle oznámení o opatření vlastníka objektu č.p. [REDAKCE] ul. [REDAKCE] v k.ú. Modřany - hotel DUM ze dne 22.1.2010 Hlavní město Praha, zastoupené odborem správy majetku Magistrátu hl.m.Prahy, na základě písemné zprávy insolvenčního správce o hospodářské situaci dlužníka HOGAS s.r.o. IČ : 60200979 žalovanému - KB systém CZ, a.s. sdělilo, že k ochraně movitého a nemovitého majetku bude od 1.2.2010 vykonávat povinnosti správy objektu č.p. [REDAKCE] ul. [REDAKCE] mandatář vlastníka - firma SOLID a.s. a vyzvalo žalovaného k neodkladnému jednání nejpozději do 10.2.2010.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

6. Podle zápisu z jednání Majetkové komise Rady HMP ze dne 2.6. 2010 byl mimo jiné projednán návrh na vyhlášení výběrové řízení na prodej nemovitosti [redacted] k.ú. [redacted] s tím, že s vybraným zájemcem bude uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě kupní, a to na základě předchozího jednání, vyslovení souhlasu Radou MG Praha 12 s prodejem nemovitosti a komise souhlasila s majetkoprávním úkonem za respektování požadavku MČ Praha 12, tj. aby byl prodej vázán na provozování léčebny dlouhodobě nemocných, domu s pečovatelskou službou a souvisejícími sociálními službami. Pro hlasovalo 10 členů, jeden se zdržel.
7. Žádostí o odkoupení objektu ze dne 26.2.2010 žádala společnost KB systém CZ, a.s.. Karlovo náměstí 31/555, 120 00 Praha 2, Magistrát hlavního města Prahy o zahájení jednání o přímém odkoupení objektu - provozovny HOTEL, Kutilova 3061, 143 00 Praha 4 včetně pozemků a příslušenství s tím, že koupila v rámci insolvenčního řízení podnik HOGAS, s.r.o. a převzala i nájemní smlouvu č. [redacted] kterou měla tato firma uzavřenu s Magistrátem hlavního města Prahy a jejímž předmětem byl právě objekt Hotelu DUM. Původní nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2010 a žadatel měl jako stávající nájemce zájem provozovat tento objekt jako pečovatelský dům.
8. Žádostí o úpravu nájemného ze dne 16.8.2010 žádala společnost KB system CZ, Magistrát hl. m. Praha o úpravu nájemného objektu hotelu DUM, Kutilova 3061, Praha 4 – Modřany, na základě smlouvy číslo [redacted] který je v majetku MHMP s tím, že na majetku provádí pravidelnou údržbu z vlastních prostředků a udržuje standart ubytovacího zařízení na úrovni tříhvězdičkového hotelu, jehož hodnota byla vyčíslena k 31.12.2005 ve výši 82.400.000,- Kč. Svou žádost zdůvodnila vývojem obchodních a ekonomických výsledků v daném období a odhadu vývoje druhého pololetí letošního roku, kdy zaznamenala propad v tržbách hotelu za první pololetí roku 2010 v porovnání se stejným obdobím roků 2007-2008 je cca 4.800.000,- Kč a to i přesto, že průměrná tržba na osobu ubytovanou v hotelu oproti roku 2007 vzrostla. Současně argumentovala poklesem kurzu EUR vůči CZK, když ceny hotelu jsou odvozovány právě od kurzu EUR a navýšením cen energií a dalších komodit. Navrhla ke zvážení dočasnou úpravu výše nájemného za rok 2010 a to o 3.000.000,- Kč za rok s tím, že zálohu na nájemné pro daný rok ve výši 40 % uhradila v souladu se smlouvou.
9. Nájemní smlouvou č. [redacted] datovanou 30.12.2010, avšak dle doložky ověřené až dne 24.1.2011 pronajal žalobce - Hlavní město Praha jako pronajímatel žalovanému - KB systém CZ, a.s. jako nájemci budovu [redacted] a pozemky parc. č. [redacted], parc.č. [redacted] parc.č. [redacted] vše k.ú. [redacted] zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území [redacted] a to s veškerým příslušenstvím a součástmi (viz čl. I). **Současně bylo uvedeno, že správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a firmou SOLID, s.r.o. ze dne 1.4.1994 tato firma.** Dle čl. II měl být předmět nájmu užíván k poskytování přechodného ubytování, provozování činností souvisejících, nebo podmiňujících poskytování přechodného ubytování. Dle čl. III byla sjednána doba nájmu na dobu neurčitou. V čl. IV. bylo sjednáno nájemné za předmět nájmu ve výši 5.768.298,- Kč za rok, přičemž tato částka měla být hrazena v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k 5 dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno na blíže uvedený účet správce nemovitosti. Pro případ neplnění povinností nájemce platit nájemné řádně a včas byla stranami ujednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč. Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného článku bude počínaje rokem 2012 nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl.m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSL za uplynulý kalendářní rok. V čl. V. se nájemce zavázal uhradit veškeré náklady za služby

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadku, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid) a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou, jejíž výše měla být uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy, který měl být přílohou nájemní smlouvy. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. V čl. VI. se nájemce mimo jiné zavázal provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, vždy jedenkrát ročně k 31.12. předložit správci, na jeho písemnou výzvu, k nahlédnutí revize výtahů, elektro, plynu, hromosvodů atd., odstraňovat závady na předmětu nájmu, které způsobil sám či jeho zaměstnanci, popř. ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu a vykonávat další povinnosti s tím, že se rovněž zavázal ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je dle smlouvy sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z ročního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlení. Naopak pronajímatel se zavázal odevzdat nájemci objekt ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu užívání, umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu, poskytnout a poskytovat nájemci veškerou součinnost, která je nezbytná v době trvání této smlouvy (v případě neposkytnutí vyžádané nezbytné součinnosti byl nájemce zbaven odpovědnosti za případně vzniklou škodu) a upozornit nájemce na veškeré vady předmětu nájmu. **Strany výslovně ujednaly, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do užívání jinému na dobu určitou, nebo neurčitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.** V čl. VII strany sjednaly možnosti ukončení nájmu, a to výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V rámci zvláštních ujednání v čl. VIII. strany konstatovaly, že nájemce užívá od 16.1.2010 předmět nájmu na základě smlouvy o prodeji podniku uzavřené mezi insolvenčním správcem JUR. Jaroslavem Hrnčířem a společností KB systém CZ, a.s. dne 22.12.2009 a prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se má nájemce obracet v ostatním na správce objektu. Nepředá - li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit do nemovitosti za přítomnosti exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce. V rámci závěrečných ujednání v čl. IX. Bodu 2 strany dohodly, že změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami. Přílohu č. 1 smlouvy tvořil seznam práv a povinností správce budovy Rytířská 10, Praha 1, ve vztahu k nájemci, podle které je správce SOLID, a.s. zejména oprávněn a povinen předávat a přejímat předmět nájmu, stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně, vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu a další činnosti. Naopak není oprávněn uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah či uzavírat dohody o ukončení nájemní smlouvy, přijímat výpověď smlouvy. Přílohu č. 2 smlouvy tvořil popis daného objektu s tím, že tento 5e skládá ze 3 částí. Část A je výšková stavba, kde se nachází většina pokojů a konferenční místnosti. Část B přiléhá k části A ze zadní části a sahá do výše 2. NP. Nachází se zde kromě pokojů i kanceláře a provoz. Část C tvoří v 1 NP prostor recepce a baru, v 2 NP prostor restaurace. Část C dosahuje 2.NP. Všechny části jsou spolu provozně propojeny chodbami.

10. Dopisem ze dne 26.4.2011 odpověděl [REDAKCE] S [REDAKCE] jménem žalobce [REDAKCE] M [REDAKCE] P [REDAKCE] z KB system CZ, a.s., jako generálnímu řediteli Hotelu DŮM k žádosti ze dne 11.3.2011 o snížení nájemného společnosti KB systém CZ, a.s. za pronájem budovy [REDAKCE] doručené žalobci prostřednictvím správce, že jak již bylo sděleno dopisy ze dne 5.1.2011, 7.3.2011 a 17.3.2011 hl.m. Praha v současné době neposkytuje slevy na nájemném. K tvrzení, že společnost KB systém CZ, a.s. provedla stavební úpravy a další investice do předmětu nájmu sdělil, že nájemce je dle smluvního ujednání čl. VI., odst. 3., písm. b) smlouvy č. [REDAKCE] oprávněn provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby **po předchozím písemném souhlasu pronajímatele**. Tento souhlas nebyl dotčeným odborem vydán a proto požádal o zaslání dokladu, kterým vlastník budovy [REDAKCE] vyslovil souhlas s provedením stavebních úprav a oprav předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby.
11. Dopisem z 4.5.2011 odpověděl [REDAKCE] R [REDAKCE] S [REDAKCE] jménem žalobce [REDAKCE] M [REDAKCE] P [REDAKCE] z KB system CZ, a.s., jako generálnímu řediteli Hotelu DŮM k žádosti ze dne 11.3.2011 o snížení nájemného společnosti KB systém CZ, a.s. za pronájem budovy [REDAKCE] doručené žalobci prostřednictvím správce, že hl.m. Praha v současné době neposkytuje slevy na nájemném. K tvrzení, že společnost KB systém CZ, a.s. provedla stavební úpravy a další investice do předmětu nájmu sdělil, že nájemce je dle smluvního ujednání čl. VI., odst. 3., písm. b) smlouvy č. [REDAKCE] oprávněn provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby **po předchozím písemném souhlasu pronajímatele**. Tento souhlas nebyl dotčeným odborem vydán a proto požádal o zaslání dokladu, kterým vlastník budovy [REDAKCE] vyslovil souhlas s provedením stavebních úprav a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby.
12. Dopisem ze dne 1.6.2011, adresovaným žalovanému [REDAKCE] R [REDAKCE] S [REDAKCE] za žalobce tento oznámil, že nabídka společnosti KB systém CZ, a.s., ve výběrovém řízení na prodej budovy [REDAKCE] a souvisejících pozemků, zveřejněném od 6.4.2011 do 6.5.2011 pod číslem evidenčním [REDAKCE] nesplnila podmínky tohoto výběrového řízení. Dle doručenky uvedeného dopisu byl tento doručen žalovanému dne 23.6.2011.
13. Dle podmínek výběrového řízení o nejvhodnějšího zájemce o koupi budovy [REDAKCE] ze dne 13.6.2011 včetně příloh, byl stanoven závazný postup a náležitosti pro účast ve výběrovém řízení vyhlášeném hlavním městem Prahou o nejvhodnějšího zájemce o koupi uvedených nemovitostí, a to vyhlášovatelem (Hlavní město Praha, Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP Nám. Franze Kafky 1 110 00 Praha 1). Uvedené výběrové řízení bylo vyhlášeno za účelem zřízení a provozování léčebny dlouhodobě nemocných, domu s pečovatelskou službou a souvisejícími sociálními službami s tím, že se zájemcem bude uzavřena **smlouva o budoucí kupní smlouvě**, jako záruka realizace projektu, součástí nabídky bude podrobný rozsah projektu, podnikatelský záměr včetně rozkladu financování péče, provozu apod., prokázání financování aspoň na 5 leté období. V kupní smlouvě a při

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

zápisu do Katastru nemovitostí mělo být ve prospěch vyhlášovatele bezúplatně zřízeno jednak věcné břemeno strpět na budově umístění zařízení Městského rádiového systému hl.m. Prahy a Městského kamerového systému hl.m. Prahy, včetně rozvaděče, rozvodů a dále přístup k tomuto zařízení za účelem údržby a opravy a jednak i věcné břemeno zachování neomezeného volného veřejného průchodu po chodníku v minimální šíři 3 m přes pozemek pare. č. [REDAKCE], mezi pozemky pare. č. [REDAKCE] a pare. č. [REDAKCE]. Vedle splnění konkrétních podmínek pro účast ve výběrovém řízení dle čl. V. (tuzemská právnická nebo fyzická osoba starší 18ti let, způsobilá k právním úkonům), musel zájemce splňovat i kvalifikační předpoklady dle čl. VI. (absence insolvenčního řízení či řízení dle zákona o konkursu a vyrovnání, včetně zamítnutého pro nedostatek majetku, likvidace, daňových nedoplatků, závazků vůči nositelům sociálního zabezpečení a všeobecného zdravotního pojištění po splatnosti, pravomocného odsouzení pro hospodářský či majetkový trestný čin, jako i absence závazků po lhůtě splatnosti vůči vyhlášovateli či jeho částem), složit včas jistotu na účet vyhlášovatele u PPF banky a.s., č.ú. [REDAKCE] dle čl. VIII., odst. 4) ve výši 10 000 000,- Kč a podat nabídku v souladu s čl. IX. **Nabídky měly být doručeny do 29.6.2011, přičemž o** prodeji nemovitého majetku ve vlastnictví hl.m. Prahy poté rozhodne Rada hl.m. Prahy a Zastupitelstvo hl.m. Prahy. Výsledky výběrového řízení nezavazují orgány obce rozhodnout o prodeji nemovitosti zájemci, který předloží nabídku vyhodnocenou jako nejvhodnější a jsou oprávněny navrhaný prodej předmětu výběrového řízení neodsouhlasit. Dle čl. XI. bylo stanoveno, že výběrové řízení lze kdykoliv přerušit na dobu nezbytně nutnou. Zájemci, kterým Rada hl.m. Prahy, nebo Zastupitelstvo hl.m. Prahy neschválí prodej, se vyrozumí do 30 dnů ode dne rozhodnutí Rady hl.m. Prahy, nebo Zastupitelstva hl.m. Prahy a současně jim bude bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30ti dnů od rozhodnutí vrácena složená jistota. Jistota se nevrací a propadá ve prospěch vyhlášovatele v případě, že vybraný zájemce nedodrží soutěžní podmínky a závazky dohodnuté ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a vyhlášvatel z tohoto důvodu od převodu odstoupí. Dle čl. XIV. o otevírání obálek a úplnosti nabídek měl být sepsán protokol. Dle čl. XV. byla stanovena lhůta pro oznámení vybraného návrhu nejpozději do 30 dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva hl.m.Prahy. Současně si v čl. XVII vyhradil vyhlášvatel právo neuzavřít smlouvu s žádným ze zájemců, kteří předložili nabídku do výběrového řízení, tedy ani se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako nejvhodnější. Přílohou uvedených podmínek byl popis nemovitosti a předpokládané znění budoucí kupní smlouvy na koupi [REDAKCE]

14. Dle záměru hl. m. Prahy ze dne 29.6.2011 oznámila tato svůj záměr prodat formou výběrového řízení budovu [REDAKCE] a s tím související pozemky za blíže specifikovaných podmínek a uvedením míst, kde jsou dostupné včetně internetu a úřední desky. Současně stanovila podmínky pro prohlídky předmětné nemovitosti s tím, že uzávěrka přijetí nabídek je 29.6.2011 ve 12,00 hodin. Zároveň si vyhradila právo odmítnout všechny předložené návrhy, nebo výběrové řízení zrušit. Oznámení bylo zveřejněno od: 13.6.2011 do: 29.6.2011.
15. Dopisem ze dne 29.6.2011 byl žalovaný prostřednictvím správce nemovitosti urgován k zaplacení dlužného nájemného v celkové výši 1 922 768,- Kč, vyúčtovaného fakturami č. [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] za období březen-červen 2011 s tím, že výše smluvní pokuty a úroku z prodlení bude doučtována po úhradě dlužné částky. Dle doručení byla zásilka doručena 30.6.2011.
16. Dle prezenční listiny z otevírání obálek s nabídkami do výběrového řízení na prodej budovy [REDAKCE] ze dne 30.6.2011 byli přítomni 4 členové ze SVM MHMP a jeden zástupce společnosti KB system.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



17. Dle protokolu z otevírání obálek s nabídkami do výběrového řízení na prodej budovy [redacted] Praha 4 a souvisejících pozemků ze dne 30.6.2011 byla na základě záměru zveřejněného od 13.6.2011 do 29.6.2011, č. [redacted], ve stanovené době doručena jednak obálka s nabídkou na prodej nemovitosti, a to společností KB systém CZ, a s. IČ : 26450038, která však dle sdělení správce budovy [redacted] ke dni 24.6.2011 má závazek vůči vyhlášovateli na nájemném ve výši 5.381.065,80 Kč. Dle stanoviska AK JUDr. Tomáš Kordač vynaložila společnost KB systém CZ, a s. na opravy předmětu nájmu 5.270.000,- Kč. Nabídka nebyla zabezpečena proti rozdělení. Nabízená kupní cena 60.000.000,- Kč, nedosahuje podmínek výběrového řízení, v nichž měla být minimální kupní cena stanovena dle znaleckého posudku ve výši 88 mil. Kč. Součástí nabídky kupní ceny mělo být vyjádření společnosti KB systém CZ, a s., že některá zařízení a vybavení nevyhovují stavu způsobitelnému k užívání a bude potřeba vynaložit finanční prostředky, předběžně kalkulované na cca 47.000.000,- Kč aby byly tyto překážky odstraněny. Z toho důvodu navrhuje kupní cenu nižší, než je cena stanovena znaleckým posudkem. Pracovní skupina konstatovala, že nabídka KB systém CZ, a s., IC : 26450038 nesplňuje formální podmínky výběrového řízení na prodej budovy [redacted] a souvisejících pozemků.
18. Oznámením o zrušení záměru prodat formou výběrového řízení budovu [redacted] s přílehlými pozemky HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Magistrát hl. města Prahy, zveřejněného od 6.4.2011 do 6.5.2011 pod číslem evidenčním [redacted] informovalo zájemce o právu se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky nejpozději do (blíže neurčeného) termínu. Oznámení bylo zveřejněno od 13.6.2011 do 29.6.2011.
19. Výpovědí smlouvy ze dne 7.7.2011 Hlavní město Praha zastoupené Ing. Radkem Svobodou ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku vypovědělo nájemní smlouvu č. [redacted] ze dne 31.12.2010, uzavřenou mezi Hlavním městem Prahou jako pronajímatelem a KB systém CZ, a.s. jako nájemcem, IČ: 264 50 038, o nájmu budovy [redacted] a pozemků pare. č. [redacted] pare. č. [redacted] a pare. č. [redacted] vše k.ú. [redacted] z důvodu prodlení s placením nájemného, a to v souladu s článkem VII. odst. 2. nájemní smlouvy. Na základě výpovědi tak měl nájem zaniknout uplynutím jednoměsíční výpovědní lhůty, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám tato výpověď byla doručena. Současně byl žalovaný vyzván, aby protokolárně předal předmět nájmu pronajímateli, zastoupenému správcem, a to nejpozději první pracovní den následující po posledním dnu běhu výpovědní lhůty. Výpověď byla žalovanému doručena 11.7.2011.
20. Dle podmínek výběrového řízení o nejvhodnějšího zájemce o koupi budovy [redacted] a souvisejících pozemků ze dne 8.7.2011, byl stanoven závazný postup a náležitosti pro účast ve výběrovém řízení vyhlášeném hlavním městem Prahou o nejvhodnějšího zájemce o koupi uvedených nemovitostí, a to vyhlášovatelem (Hlavní město Praha, Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP Nám. Franze Kafky 1 110 00 Praha 1). Uvedené výběrové řízení bylo vyhlášeno za účelem zřízení a provozování léčebny dlouhodobě nemocných, domu s pečovatelskou službou a souvisejícími sociálními službami s tím, že se zájemcem bude uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, jako záruka realizace projektu, součástí nabídky bude podrobný rozsah projektu, podnikatelský záměr včetně rozkladu financování péče, provozu apod., prokázání financování aspoň na 5 leté období. V kupní smlouvě a při zápisu do Katastru nemovitostí mělo být ve prospěch vyhlášovatele bezúplatně zřízeno jednak věcné břemeno strpět na budově umístění zařízení Městského radiového systému hl.m. Prahy a Městského kamerového systému hl.m. Prahy, včetně rozvaděče, rozvodů a dále přístup k tomuto zařízení za účelem údržby a opravy a jednak i věcné břemeno zachování neomezeného volného veřejného průchodu po chodníku v minimální šíři 3 m přes pozemek pare. č. [redacted] mezi pozemky pare. č. [redacted] a pare.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

č. [redacted] Vedle splnění konkrétních podmínek pro účast ve výběrovém řízení dle čl. V. (tuzemská právnická nebo fyzická osoba starší 18ti let, způsobilá k právním úkonům), musel zájemce splňovat i kvalifikační předpoklady dle čl. VI. (absence insolvenčního řízení či řízení dle zákona o konkursu a vyrovnání, včetně zamítnutého pro nedostatek majetku, likvidace, daňových nedoplatků, závazků vůči nositelům sociálního zabezpečení a všeobecného zdravotního pojištění po splatnosti, pravomocného odsouzení pro hospodářský či majetkový trestný čin, jako i absence závazků po lhůtě splatnosti vůči vyhlášovateli či jeho částem), složit včas jistotu na účet vyhlášovatele u PPF banky a.s., č.ú. [redacted] [redacted] dle čl. VIII., odst. 4) ve výši 10 000 000,- Kč a podat nabídku v souladu s čl. IX. Nabídky měly být doručeny do 26.7.2011, přičemž o prodeji nemovitého majetku ve vlastnictví hl.m. Prahy poté rozhodne Rada hl.m. Prahy a Zastupitelstvo hl.m. Prahy. Výsledky výběrového řízení nezavazují orgány obce rozhodnout o prodeji nemovitosti zájemci, který předloží nabídku vyhodnocenou jako nejvhodnější a jsou oprávněny navrhaný prodej předmětu výběrového řízení neodsouhlasit. Dle čl. XI. bylo stanoveno, že výběrové řízení lze kdykoliv přerušit na dobu nezbytně nutnou. Zájemci, kterým Rada hl.m. Prahy, nebo Zastupitelstvo hl.m. Prahy neschválí prodej, se vyzoomí do 30 dnů ode dne rozhodnutí Rady hl.m. Prahy, nebo Zastupitelstva hl.m. Prahy a současně jim bude bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30ti dnů od rozhodnutí vrácena složená jistota. Jistota se nevrací a propadá ve prospěch vyhlášovatele v případě, že vybraný zájemce nedodrží soutěžní podmínky a závazky dohodnuté ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a vyhlášovatel z tohoto důvodu od převodu odstoupí. Dle čl. XIV. o otevírání obálek a úplnosti nabídek měl být sepsán protokol. Dle čl. XV. byla stanovena lhůta pro oznámení vybraného návrhu nejpozději do 30 dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva hl.m. Prahy. Současně si v čl. XVII vyhradil vyhlášovatel právo neuzavřít smlouvu s žádným ze zájemců, kteří předložili nabídku do výběrového řízení, tedy ani se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako nejvhodnější. Přílohou uvedených podmínek byl popis nemovitosti a předpokládané znění budoucí kupní smlouvy na koupi [redacted]

21. Dopisem ze dne 12.7.2011, adresovaným žalovanému [redacted] R [redacted] S [redacted] za žalobce tento oznámil, že výběrové řízení na prodej budovy [redacted] a souvisejících pozemků, zveřejněném od 13.6.2011 do 29.6.2011, pod číslem evidenčním [redacted] bylo zrušeno a pod č. evidenčním [redacted] vyhlášeno nové s termínem odevzdání nabídek do 26.7.2011. Dle doručky uvedeného dopisu byl tento doručen žalovanému dne 27.7.2011.
22. Žádostí ponechání jistiny ze dne 18.7.2011 žádal žalovaný Magistrát hl. města Prahy o ponechání částky 10.000.000,- Kč na účtu Magistrátu hl. města Prahy, aby tato částka mohla být použita jako jistina pro Výběrové řízení, evidenční číslo [redacted] na prodej budovy [redacted] s tím, že dne 29.6.2011 uhradil uvedenou částku jako jistinu na Výběrové řízení na prodej uvedené budovy. Uzávěrka nabídek měla být 26.7.2011.
23. Dle protokolu o otevírání obálek s nabídkami do výběrového řízení na prodej budovy [redacted] a souvisejících pozemků ze dne 27.7.2011 byly na základě záměru zveřejněného od 8.7.2011 do 26.7.2011, č. [redacted] ve stanovené době doručeny dvě obálky s nabídkou na prodej nemovitosti, a to společnosti Pátá IS a.s., IČ: 28198581 s cenovou nabídkou 89.000.000,- Kč a společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ : 29221722 s cenovou nabídkou 88.000.000,- Kč, přičemž podle podmínek výběrového řízení byla stanovena minimální kupní cena dle znaleckého posudku ve výši 88 mil. Kč. Pracovní skupina konstatovala, že nabídky splňují formální podmínky výběrového řízení na prodej nemovitostí.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

24. Dle prezenční listiny z otevírání obálek s nabídkami do výběrového řízení na prodej budovy [redacted] ze dne 27.7.2011 byli přítomni 3 členové ze SVM MHMP a vždy jeden zástupce společnosti Pátá IS a.s. a TORMONTEX COMPANION s.r.o.
25. Dle předávacího protokolu ze dne 31.8.2011 č. [redacted] byla na základě ukončení nájemní smlouvy č. [redacted] (dříve smlouva s HOGAS s.r.o. č. [redacted]) předána mimo jiné budova čp. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] s tím související pozemky s tím, že předání movitého majetku, který byl v užívání společnosti KB systém CZ a.s. bude realizováno v průběhu září 2011 a bude se k němu vázat samostatný protokol. Předávající byla společnost KB systém CZ, tedy žalovaná, zastoupená [redacted] V [redacted] F [redacted] předsedou představenstva, přejímajícím Hlavní město Praha a následně přejímajícím – správcem společnost SOLID a.s. (správce na základě Mandátní smlouvy č. [redacted] o správě nemovitostí dodatku č. 30 ze dne 21.01.2010). Na místě byla provedena prohlídka společných, bytových a nebytových prostor domu, technických měřidel, hlavních uzávěrů, odečteny stavy měřidel a zjištěno jejich umístění. Dle protokolu měla být ostraha objektu vypovězena k 31.8.2011, správce měl zajistit převod měřidla k 1.9.2011. Dle přílohy 2 – byl uveden výčet předaných klíčů od vstupních dveří kanceláří a pracovních prostor v hotelu DUM provozovna KB systém CZ, a.s. mělo být předáno několik klíčů. Seznam podnájemců původního nájemce, kteří dosud zůstávají v budově a jejichž smlouvy se žalobce zavázal převzít, byl uveden v příloze č. 3. Dále bylo sjednáno, že předávající předá přejímajícím (HMP) kopii znaleckého posudku, který se týká ocenění oprav a investic realizovaných předávajícím. **Předávající má v objektu uložen movitý majetek odkoupený od předchozího nájemce společnosti HOGAS s.r.o. a vlastní majetek nakoupený v průběhu nájemního vztahu.**
26. E-mailem z 5.9.2011 odeslal [redacted] V [redacted] F [redacted] panu E [redacted] ze společnosti SOLID předávací protokol na Hotel DUM.
27. Dopisem ze dne 9.9.2011 byl žalovaný prostřednictvím správce nemovitostí urgován k zaplacení dlužného nájemného v celkové výši 961 384,- Kč, vyúčtovaného fakturami č. [redacted] a [redacted] za období červenec-srpen 2011 s tím, že výše smluvní pokuty a úroku z prodlení bude doučtována po úhradě dlužné částky. Dle doručky byla zásilka doručena 14.9.2011.
28. Vyjádřením k výzvě k úhradě dlužného nájemného ze dne 9.9.2011, datovaným 20.9.2011 žalovaný požádal správce SOLID a.s., správa nemovitostí, o prodloužení termínu splatnosti nejen faktur, citovaných v dopisu správce, ale veškerých závazků společnosti vůči MHMP do doby vyřešení zápočtu proti závazkům za nájemné v objektu [redacted] o který bude společnost žádat po sumarizaci stavebních a jiných investic znalcem.
29. Dopisem ze dne 10.10.2011 byl žalobcem žalovanému zaslán předávací protokol ze dne 31.8.2011 č. [redacted], kterým byl předán užívaný nemovitý majetek na adrese [redacted]. Současně byl žalovaný požádán o vrácení všech zasláných výtisků s podpisy a razítky zpět odesílateli.
30. Dle zápisu z jednání Výboru pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl.m.Prahy ze dne 8. 11. 2012, bylo mimo jiné předmětem jednání projednání záměrů prodeje v souladu s pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy formou výběrového řízení, a to v bodu 8.1. návrh na úplatný převod budovy č.p. [redacted] a pozemků parc. č. [redacted] parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted] vše v k.ú. [redacted]. Jednotliví členové výboru k tomuto bodu uvedli, že byly vyhotoveny dva oponentní posudky, které ukazují, že hodnota nemovitosti [redacted] souvisejících pozemků [redacted] je podstatně vyšší než nabízených 89 mil. Kč nabídnutých v regulérním VŘ vítězem soutěže. Ten zároveň složil zálohu 10 mil. Kč, která je

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

však na účtu HMP deponována již delší dobu. V první polovině roku 2011 proběhlo VŘ v rámci kterého byly přijaty dvě nabídky a složena jistina 10 mil. Kč. Od té doby je VŘ na MHMP v řešení, postupně byly vyhotoveny tři znalecké posudky na 89 mil. Kč, 103 mil. Kč a 150 mil. Kč. Žadatel požádal o vrácení jistiny, avšak v případě schválení prodeje za 88 mil. Kč je ochoten objekt stále odkoupit. Nabídnutých 89 mil. Kč je adekvátní cenou za prodávanou nemovitost a je nižší také proto, že v podmínkách prodeje je zachování sociálních služeb v daném objektu. Návrh usnesení, kterým by mělo být rozhodnuto, že VHP souhlasí s úplatným převodem budovy č.p. [redacted] a pozemků parc. č. [redacted] parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted] vše v k.ú. [redacted] vítězi výběrového řízení za cenu 89 000 000 Kč, nebyl schválen, když z pěti členů VHP byl jeden proti.

31. Podle závěrečné zprávy inventurní komise Hlavního města Prahy ze dne 11.11.2011 provedla na základě objednávky ze dne 19.10.2011 společnost Luma, spol. sr.o. inventuru movitého majetku v objektu „Hotelu DUM“ - č.p. [redacted]. Movitý majetek je v současné době ve správě firmy KB systém CZ a.s. Veškerý majetek pochází z let 1989 až 1993 a byla nečitelná či chyběla inventární čísla, proto bylo těžké movitý majetek dohledat dle inventárních čísel a bylo nutné vycházet jen z nalezeného počtu jednotlivých položek. Po nasčítání jednotlivých pokojů, barů, jídelen apod. bylo zjištěno, nic nechybí, ale naopak přebývá. Toto bylo doloženo fotografiemi, ze kterých vyplývá, že hotel je v plném provozu a celý suterén je plný již vyřazeného a poškozeného majetku. Za léta provozu, kdy se zde vystřídalo na správě objektu několik společností, se prakticky nic nevyřazovalo, ale doplňovalo. Inventurní komise doporučila inventurovaný majetek v celkové hodnotě odepsat a vyřadit z evidence již jen s ohledem na jeho stáří více než 20 let.
32. Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. [redacted] ze dne 22.11.2011, uzavřenou mezi Hlavním městem Praha jako pronajímatelem a společností Medicilinic a.s., sídlem v Brně, Žabovřesky, Minská 84/97, PSČ 61600, IČO 27918335 byla pronajata část budovy č.p. [redacted] (179,29 m<sup>2</sup>), jejímž správcem je dle mandátní smlouvy o správě nemovitostí č. [redacted] dne 20.3.1996 společnost SOLID a.s. Nemovitost měla být užívána k umístění, provozování lékařských ordinací, a to na dobu určitou, do 31.12.2011. Strany smlouvy sjednaly v čl. IV. v daném případě nájemné ve výši 1.754,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkové roční nájemné činí 314.474,66 Kč a pro případ nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč. Současně bylo ujednáno, že úhradu za dobu faktického užívání předmětu nájmu od 1.9.2011 do 30.11.2011 ve výši 78.618,70 Kč zaplatí nájemce pronajímateli jednorázově k 5.12.2011. Podmínky nájmu přitom byly sjednány obdobně, jako v případě smlouvy nájemní č. [redacted]. Věcná, obsahová i formální správnost a úplnost listiny byla ověřena dne 22-11-2011, doložka dle zákona č. 131/2000 Sb., potvrzující splnění podmínek pro platnost právního úkonu byla připojena 15.12.2011. V příloze č. 1 byla upřesněna práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci, včetně předávání a přejímání předmětu nájmu, stanovování výše záloh, kontrol stavu předmětu nájmu apod., s tím, že veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce. Součástí oprávnění však nebylo uzavírání nájemních smluv a jejich vypovídání.
33. Dle emailové korespondence z 26.3.2012 pan Milan Prosecký zaslal podrobnosti k nabídce na adresu [redacted]@solid.cz s tím, že navrhoval odkoupení cenu 3 000 000,- Kč s tím, že by preferoval nájemní smlouvu na dobu min. 15 let a roční nájemné 4.500.000,- Kč za celý objekt s předkupním právem za předem smluvně stanovenou cenu. V této souvislosti podotkl, že objekt není vyhovující a bude do něj potřeba investovat nemalé prostředky v horizontu cca 21et. Tuto investici bychom chtěli mít dobře zajištěnou a proto by předkupní

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

cena měla být předem fixována, pokud by předkupního práva nevyužili byla by investice do objektu zmařena.

34. E-mailem z 14.6.2012 žádal M [redacted] P [redacted] ([redacted]@gmail.com) ze společnosti Leader Property Management, a.s. na adresy [redacted]@otis.com; [redacted] V [redacted] F [redacted]@solid.cz o vysvětlení ohledně servisu výtahů s tím, že společnost KB systém CZ, a.s. uzavřela s jednou z oslovených společností ke dni 20.8.2010 smlouvu o servisu, údržbě a revizi výtahů v objektu Hotel DUM, Kutilova 3061/2, Praha 4, 143 00, přičemž tato smlouva byla dopisem ze dne 24.5.2012 vypovězena ke dni 31.5.2012. Při kontrole servisních knih výtahů bylo zjištěno, že poslední servis byl dotčenou společností proveden 17.2.2011. V této souvislosti žádal o vysvětlení stavu - proč nebyly po dobu platnosti smlouvy výtahy servisovány a nebyly prováděny revize, když na toto byla uzavřená řádně smlouva. Současně připustil, že v průběhu předchozího roku došlo společnosti upozornění o pozastavení servisu, následně ale neprodleně uhradili dluh vůči dotčené společnosti a bylo doručeno obnovení servisu. Z toho vycházeli, že výtahy jsou a byly řádně udržovány, servisovány a byly prováděny povinné revize.
35. E-mailem z 15.6.2012 zasílal jménem žalovaného M [redacted] P [redacted] adresátům [redacted]@otis.com; [redacted]@otis.com; [redacted]@solid.cz; [redacted] V [redacted] F [redacted] sdělení s předmětem VÝTAHY - HOTEL DUM, v němž žádal o okamžitou nápravu - provedení revize a veškerých potřebných servisních úkonů pro zprovoznění výtahů a samotné zprovoznění výtahů v objektu Hotel DUM, Kutilova 3061, Praha 2 s tím, že od 20.8.2010 do 31.5.2012 byla mezi společností KB systém CZ, a.s. a společností OTIS, a.s. uzavřena smlouva o servisu a provádění revizí a tato smlouva byla plněna naposledy 17.2.2011. V této souvislosti se dotazoval, jak uvedený dluh mohl vzniknout, když nebyly poskytovány žádné služby a současně nebyla vypovězena ani smlouva. Vyzval smluvního partnera, aby okamžitě provedl potřebné revize a servisní práce a zprovoznění výtahů během probíhajícího dne s tím, že je ochoten dluh uznat a uhradit. V opačném případě bude věc předána právnímu zástupci a řešena soudní cestou.
36. Prohlášením ze dne 1.7.2012 uvedl [redacted] V [redacted] F [redacted] předseda představenstva KB system CZ, a.s., že se v objektu Hotelu DUM, Kutilova 3061/2, Praha 4, 14300, nenachází žádný majetek ve vlastnictví společnosti KB system CZ, a.s. (IČ: 26450038) a objekt byl předán společnosti SOLID a.s. vyklizený.
37. E-mailem ze dne 30.5.2013 M [redacted] V [redacted] s předmětem P/S/188 - KB System Kutilova 3061, zaslala na adresu [redacted]@lfa2020.cz odpověď na dotaz, který byl původně odeslán paní H [redacted] a v němž se paní Z [redacted] dotazovala, zda dlužník KB Systém dosud užívá a nebo již vyklidil a odevzdal HMP objekt v č.p. [redacted] a přilehlé pozemky v [redacted] s tím, že daný nájemní vztah byl založený smlouvou z 30.12.2010 na dobu neurčitou a skončil po uplynutí výpovědní doby ke dni 31.8.2011. Dále informovala, že od 1.9.2011 může HMP za užívání vymáhat pouze bezdůvodné obohacení, která se začne promlčovat již 1.9.2013! Současně požádala o další objednávku na období od 1.9.2011, pokud má být vymáháno bezdůvodné obohacení a informaci, zda postoupilo jednání mezi HMP a uvedenou společností ohledně zápočtu stavebních úprav a dalších investic z dlužným nájemným. V odpovědi paní V [redacted] uvedla, že požadují vymáhat od firmy KB Systém úhradu za bezdůvodné obohacení, protože protokolárně byl sice objekt předán dne 31.8.2011, ale byl nadále fyzicky touto společností užíván jako hotel. Provoz hotelu byl ukončen 1.7.2012. Po tomto datu byl v budově č.p. [redacted] uskladněn movitý majetek firmy KB Systém, k úplnému vyklizení tohoto movitého majetku firmou KB Systém došlo na rozhraní října a listopadu 2012. Co se týče zápočtu stavebních úprav a investic údajně vložených do předmětu nájmu nedošlo v této věci ke změně, tj. nedošlo k žádnému

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

- smluvnímu vztahu, který by se týkal zápočtu vzájemných pohledávek. Firma KB Systém neměla po dobu nájemního vztahu vydán žádný souhlas vlastníka, že může v budově provádět stavební úpravy nebo investiční akce a rovněž o těchto aktivitách ani vlastníka písemně neinformovala.
38. Dle evidence plateb rok 2011 ze dne 27.8.2013 uhradil žalovaný za nájem částky vždy ve výši 480 691,- Kč na základě dokladu č. [redacted] dne 6.1.2011 a na základě dokladu č. [redacted] dne 8.2.2011.
  39. Dle evidence plateb rok 2011 ze dne 12.2.2013 byly žalovanému vyměřeny úhrady v měsících lednu až srpnu vždy ve výši 480 691,- Kč, a to za nájemné nemovitosti č.p. [redacted]
  40. Dle výpočtového listu nájmu od února 2010 vypočítal vlastník HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, nájemci KB SYSTEM CZ nájemné za nájem 99 místností v nebytovém prostoru nemovitosti [redacted] ve výši 480 691,- Kč s tím, že nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
  41. Výzvou k úhradě částky 7 210 380,- Kč ze dne 27.8.2013 vyzvala společnost LFA 2020 advokáti s.r.o., sídlem Blanická 28/1008 120 00 Praha 2 IČ: 290 09 243 společnost KB systém CZ, a.s. jako právní zástupce Hlavního města Prahy, sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1 k zaplacení dlužné částky 7.210.380,- Kč v dodatečně lhůtě do dne 3. 9. 2013. Konstatovala, že dne 30.12. 2010 byla mezi žalovaným a HMP uzavřena nájemní smlouva č. [redacted] čímž jste se společnost stala nájemcem budovy č.p. [redacted] a pozemků parc. č. [redacted], parc. č. [redacted] parc. č. [redacted], vše k ú. [redacted] a to s veškerým příslušenstvím a součástmi. Nájem k předmětnému objektu skončil dne 31.8.2011, od této doby byl předmět nájmu užíván bez právního důvodu. SOLID a.s. - správce výše uvedené nemovitosti – v této souvislosti eviduje u předmětného objektu nedoplatky spojené s užíváním předmětného bytu za období měsíců září 2011 až listopad 2012 ve shora uvedené výši. Dále uvedla, že Hlavní město Praha dále požaduje zaplacení příslušenství pohledávky, které bude vyčísleno obratem k písemné žádosti dlužníka. Pro případ nezaplacení dlužné částky současně zmocněnec informoval o možnosti řešit spor soudní cestou.
  42. Dle doručky odeslané zprávy, byla dne 27.8.2013 doručena do datové schránky adresáta (KB systém CZ, a.s.) JUDr. Renatou Scholzovou zpráva, označená jako „Výzva k úhradě částky 7 210 380,- Kč s příslušenstvím“.
  43. Dle výběru z položek bankovních výpisů z účtu č. [redacted] majitele Magistrátu Hl.m.Prahy) bylo dne 25.7.2011 složeno na tento účet 10 000 000,- Kč společností Pátá IS a.s., i společností Czech Project Manage, 19.10.2011 byla tatáž částka převedena zpět na účet společnosti Czech Project Manage a dne 1.7.2013 na účet společnosti Pátá IS a.s.
  44. Dle výpočtového listu nájmu od září 2011 vypočítal vlastník HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, nájemci MEDICLINIC a.s. nájemné za nájem 18 místností nebytových prostor v nemovitosti [redacted] ve výši 26 206,- Kč s tím, že nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
  45. Dle výpočtového listu nájmu od července 2014 vypočítal vlastník HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, nájemci MEDICLINIC a.s. nájemné za nájem 18 místností nebytových prostor v nemovitosti [redacted] ve výši 26 206,- Kč + služby ve výši 4 434,- Kč s tím, že nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

46. Dle evidence plateb rok 2011 (výměr úhrad) ze dne 23.2.2015 byly nájemci MEDICLINIC a.s. za nájem vyměřeny částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to za nájemné nemovitosti č.p. [REDACTED]
47. Dle evidence plateb rok 2011 ze dne 23.2.2015 uhradil nájemce MEDICLINIC a.s. za nájem a služby v měsících září – prosinec částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to na základě dokladu č. [REDACTED] ve čtyřech platbách dne 6.1.2012.
48. Dle evidence plateb rok 2012 (výměr úhrad) ze dne 23.2.2015 byly nájemci MEDICLINIC a.s. za nájem vyměřeny částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to za roční nájemné nemovitosti č.p. [REDACTED]
49. Dle evidence plateb rok 2012 ze dne 23.2.2015 uhradil nájemce MEDICLINIC a.s. za nájem a služby v měsících leden – prosinec částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to na základě dokladu č. [REDACTED] v šesti platbách dne 12.6.2012, na základě dokladu č. [REDACTED] v šesti platbách dne 11.11.2013.
50. Dle evidence plateb rok 2013 (výměr úhrad) ze dne 23.2.2015 byly nájemci MEDICLINIC a.s. za nájem vyměřeny částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to za roční nájemné nemovitosti č.p. [REDACTED]
51. Dle evidence plateb rok 2013 ze dne 23.2.2015 uhradil nájemce MEDICLINIC a.s. za nájem a služby v měsících leden – prosinec částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to na základě dokladu č. [REDACTED] v jedenácti platbách dne 11.11.2013 a na základě dokladu č. [REDACTED] dne 4.12.2013.
52. Dle evidence plateb rok 2014 (výměr úhrad) ze dne 23.2.2015 byly nájemci MEDICLINIC a.s. za nájem vyměřeny částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to za roční nájemné nemovitosti č.p. [REDACTED] za měsíce červenec – prosinec společně se službami v měsíčních platbách po 30 640,- Kč.
53. Dle evidence plateb rok 2014 ze dne 23.2.2015 uhradil nájemce MEDICLINIC a.s. za nájem a služby v měsících leden – červen částky vždy ve výši 26 206,- Kč, a to na základě dokladu č. [REDACTED] dne 3.1.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 3.2.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 5.3.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 2.4.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 2.5.2014 a na základě dokladu č. [REDACTED] dne 2.6.2014, dále za měsíc červenec částku 71 111,- Kč za nájemné (30 640,- Kč) a vyúčtování služeb (40 471,- Kč) na základě dokladu č. [REDACTED] dnech 26.6.2014 a na základě dokladu [REDACTED] dne 13.8.2014, dále za měsíce srpen – prosinec částku 30 640,- Kč na základě dokladu č. [REDACTED] dne 6.8.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 3.9.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 6.1.2014, na základě dokladu č. [REDACTED] dne 23.10.2014 a na základě dokladu č. [REDACTED] dne 2.12.2014.
54. Dle evidence plateb rok 2015 (výměr úhrad) ze dne 23.2.2015 byly nájemci MEDICLINIC a.s. za nájem společně se službami vyměřeny částky po 30 640,- Kč, a to za roční nájemné nemovitosti č.p. [REDACTED] za měsíce červenec – březen.
55. Dle evidence plateb rok 2015 ze dne 23.2.2015 uhradil nájemce MEDICLINIC a.s. za nájem a služby v měsících leden – únor částky vždy ve výši 30 640,- Kč, a to na základě dokladu č. [REDACTED] dne 23.12.2014 a na základě dokladu č. [REDACTED] dne 4.2.2015.
56. Dle výpisů z účtu č. [REDACTED] vedeného pro klienta Hlavní město Praha, uhradila společnost MEDICLINIC a.s. na tento účet dne 6.1.2012 částku 104 824,- Kč, dne 12.6.2012 částku 157 236,- Kč, dne 11.11.2013 částku 445 502,- Kč, dne 4.12.2013 částku 26 206,- Kč, dne 3.1.2014 částku 26 206,- Kč, dne 3.2.2014 částku 26 206,- Kč, dne 5.3.2014 částku 26 206,- Kč, dne 2.4.2014 částku 26 206,- Kč, dne 2.5.2014 částku 26 206,- Kč, dne 2.6.2014 částku 26 206,- Kč, dne 6.8.2014 částku 30 640,- Kč, dne 3.8.2014 částku 30 640,-

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

Kč, dne 3.9.2014 částku 30 640,- Kč, dne 6.10.2014 částku 30 640,- Kč, dne 23.10.2014 částku 30 640,- Kč, dne 2.12.2014 částku 30 640,- Kč, dne 23.12.2014 částku 30 640,- Kč a dne 4.2.2015 částku 30 640,- Kč.

57. Dle fotografií, založených do spisu je zřejmé, že v nemovitosti se (v blíže neurčené době) nacházel movitý majetek - certifikát společnosti Papirius, udělený společnosti Hogas a jakýsi drátěný koš (viz čl. 249), technický panel a skříň (viz čl. 250-251), matrace a nábytek (viz čl. 258), počítačové monitory a další technické vybavení, psací stroj, stolky, židle, skříňky, drátěné nákupní vozíky a další věci (viz čl. 259-263 a 268), šanony a dokumenty (viz čl. 265-267), není zcela zřejmé, co měla prokazovat fotografie otevřených či naopak zavřených dveří (viz čl. 252, 254, 255).
58. Dle záznamů z mobilního telefonu F [redacted] byla ke dni 9.8.2011 vytvořena poznámka „Solid p.E [redacted] DUM“ v době od 10:00-10:30, ke dni 17.8.2011 poznámka „E [redacted] spolupráce DUM“ v době od 16:30-17:30, ke dni 18.8.2011 poznámka „DUM schůzka E [redacted]“ v době od 10:00-10:30, ke dni 31.8.2011 poznámka „Volat E [redacted] termín“ v době od 9:30-10:00 a ke dni 2.9.2011 poznámka „E [redacted] DUM“ v době od 13:00-14:00, ke dni 5.9.2011 byla vytvořena poznámka „Mail E [redacted] předávací protokol“ v době 15:00-15:30, ke dni 27.9.2011 byla vytvořena poznámka „Volat E [redacted] podnájemní smlouva“ v době od 9:30-10:00, ke dni 29.9.2011 byla vytvořena poznámka „E [redacted] odkup za kolik, podmínky spolupráce, podnájemní smlouva“ v době od 13:00-14:00, ke dni 5.12.2011 byla vytvořena poznámka „Solid [redacted] J [redacted] DUM“ v době od 16:30 – 18:00, ke dni 19.12.2011 byla vytvořena poznámka „Solid [redacted] J [redacted] OTIS, Pražské služby“ v době od 16:00 – 16:30 a ke dni 25.1.2012 byla vytvořena poznámka „Solid [redacted] J [redacted]“ v době od 17:00 – 17:30.
59. Dle seznamu zaměstnanců žalovaného ke dni 12.11.2015 byly v provozovně označené „gastro DUM“ zaměstnání na hlavní pracovní poměr zaměstnanci I [redacted] P [redacted] (od 16.1.2010-31.7.2012), M [redacted] B [redacted] (od 12.7.2011-31.7.2012), P [redacted] B [redacted] (od 18.7.2011-17.7.2012), K [redacted] K [redacted] (od 19.10.2011-17.7.2012), J [redacted] Š [redacted] (od 16.1.2010-27.7.2012), I [redacted] [redacted] (od 1.2.2011-20.7.2012) a [redacted] M [redacted] V [redacted] (o 16.9.2010-30.6.2012).
60. Svědkyně M [redacted] K [redacted] posledních cca 5-6 let sekretářka pana J [redacted] ředitele Solid, správce nemovitosti pro Hlavní město Praha uvedla, že s ohledem na své pracovní zařazení má přehled o návštěvách ředitele společnosti. O hotelu DUM nic bližšího neví. Vzpomíná si však na F [redacted] který ředitele společnosti navštěvoval zhruba před 3 lety, ale důvod neví. Předchůdcem pana J [redacted] byl v době jejího nástupu na pracoviště pan E [redacted] ale ten zemřel a o jeho schůzkách s F [redacted] nic nevěděla. F [redacted] ednal s panem J [redacted] vícekrát, ale nebyla svědkem toho, že by společně něco podepisovali, v rámci její práce to ani není obvyklé.
61. Z výsledku svědka V [redacted] M [redacted] bývalého zaměstnance společnosti KB system CZ, a.s. (od roku 2008, nyní vede se žalovaným spor o nevyplacenou mzdu) soud zjistil, že byl zaměstnán jako údržbář v hotelu DUM asi 6,5 roku. Předtím jej užívala firma Hogas, která zkrachovala. Ostatní zaměstnanci jako například recepční, uklízeči, pracovníci kuchyně apod. buď dostali výpověď nebo sami ukončili pracovní poměr asi 2 měsíce před tím, než dostal od zaměstnavatele výpověď on sám a to z důvodu, že se nepodařilo dojednat s magistrátem dohodu o provozování objektu jako domu se sociální péčí. Fyzicky svědek ukončil svůj pobyt v hotelu DUM v rámci svého pracovního poměru **na podzim roku 2012, poté mu společnost KB system asi na měsíc zamezila do budovy vůbec přístup.** Poté zde společnost dále působila. V době jeho odchodu v 7. patře bydleli dlouhodobě 4 důchodci a v přízemí a suterénu byli lékaři, všichni jsou v hotelu DUM do současné doby. V době, kdy končil svědkův pracovní poměr, to na předání hotelu rozhodně nevypadalo, i když společnost KB system postupně odvážela své věci, ale další věci v objekt zůstávaly.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



Nadále do objektu chodili zaměstnanci z vedení společnosti KB systém a další, kteří pracovali v kanceláři. O formálním předání hotelu neměl svědek povědomí. Svědek do některých místností v hotelu přístup neměl, tyto byly zamčené. Měl klíč od vchodu, od údržby, výměníku, dílny a vstupní kartu do všech pokojů. V době ukončování jeho pracovního poměru karty i čtečku karet někdo odvezl a tyto již nebyly k dispozici v recepci hotelu. Poté, co mu byl zakázán přístup do hotelu, podal nejprve svědek sám výpověď a poté dostal ještě výpověď od zaměstnavatele. Poté přešel pracovat ke společnosti Solid a dělal údržbáře ve stejné budově další zhruba 2 měsíce, poté šel do důchodu. Již jako zaměstnanci společnosti Solid se mu podařilo v budově najít **2 klíče od pokojů**, karty už byly nepoužitelné, protože se programovaly pouze na určitou dobu. V té době již byly kanceláře prázdné, zůstalo jen pár stolů a židlí, nebyly zde ani spisy. V pokojích všechno zůstalo tak jak bylo, pouze si následně nějaká firma odvezla prádlo. Měl jeden generální klíč, který při odchodu ze zaměstnání vrátil společnosti Solid, která měla druhý klíč. Po nahlédnutí na fotografie založené ve spise svědek bezpečně poznal na fotografiích na č.l. 263 a dále 265, 266, 267, 268 a 280 s tím, že fotografie na č.l. 278 a 279 jsou zřejmě také z těchto prostor. Na fotografiích na č.l. 250 a 251 označil starou telefonní ústřednu a na čísle 252 dveře na kartu, jimiž se vstupovalo do pokojů. Pokud jde o telefonní ústřednu dále doplnil, že v objektu byla tato stará, ale tu žalovaný nepoužíval, protože si koupil novou, kterou již v době, kdy působil v nemovitosti jako zaměstnanec Solid, žalovaný odstěhoval. V recepci pak zůstalo na hromadě 4 000 klíčů, mezi kterými svědek našel 2 universální klíče od pokojů. Jeden klíč předal společnosti Solid, druhý měl on. Společnost Solid neměla vůbec žádné klíče od hotelu DUM. Když svědek končil u KB systému, nemusel odevzdávat naprogramovanou kartu, ani další dva muži, kteří tvořili ochranku. Přístupové karty následně přestaly fungovat, neboť uplynula doba, na kterou byly naprogramovány. Společnost Solid zhruba měsíc poté, kdy společnost KB systém skončila, vyměnila FABky. Když přišel do hotelu jako zaměstnanec společnosti Solid, nikdo ze zaměstnanců žalovaného již zde nepracoval. Jako zaměstnanec KB systému byl naposledy v červenci 2012, v srpnu již do budovy nesměl. Do společnosti Solid svědek nastoupil někdy na podzim, přesně nevím, měl jsem písemnou pracovní smlouvu. Byť v nemovitosti poté našel jen 2 generální klíče, těch ale muselo být dříve asi 10-15. Dříve byly v sáčku v recepci a 3 kusy také v trezoru v plastové krabičce. Přitom společnosti Solidu podepsal pro případ nevrácení generálního klíče závazek uhradit 18 000,- Kč. **Když svědek končil u společnosti KB systém, klíče neodevzdával, proto se jako zaměstnanec Solid do hotelu dostal prostřednictvím těchto klíčů.** V té době tam byla také ochranka, která rovněž stále měla k dispozici svazek klíčů. Zhruba měsíc poté, co svědek nastoupil k Solidu, společnost vyměnila FABky a dala zaměstnancům nové klíče.

62. Z výpovědi svědka M [REDAKCE] P [REDAKCE] který byl zaměstnán u společnosti KB system CZ, a.s. na různých funkcích v letech 2009 až 2012, soud zjistil, že tento byl v roce 2011 - 2012 na základě manažerské smlouvy a jmenovacího dekretu ředitelem hotelu DUM. Měl na starosti vlastní řízení hotelu, nájemní smlouvy si řešila společnost sama a jí také byly doručovány listiny s tím související. Svědek se až zpětně dozvěděl, že byla nějaká výpověď z nájmu. Sám měl k dispozici pouze nájemní smlouvu na dobu neurčitou, více o nájemním poměru nevěděl. Sám působil v hotelu, dokud tam byli zaměstnanci, poté také skončil, stejně jako provoz hotelu. Bylo to snad někdy v období duben až červen 2012. Během svého zaměstnání jako ředitel hotelu, soukromě podnikal, takže se této činnosti začal po ukončení pracovního poměru dále věnovat. F [REDAKCE] předseda představenstva, řešil investice, které společnost dala do hotelu, neboť v roce 2010 se nedala nemovitost užívat k účelu nájmu a byly zapotřebí různé rekonstrukce. Předání hotelu svědek již přítomen nebyl. Až zhruba v roce 2012 se údajně dozvěděl, že je tam vůbec nějaká správcovská firma. Veškeré opravy a údržby si v předchozích letech přitom dělala firma sama. Svědek hlásil na magistrát potřebu nějakých oprav, kde jednal s nějakou úřednicí, ani ta mu nikdy neřekla o správcovské firmě.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašpatová.

Většinou kontaktoval magistrát nejprve telefonicky, poté i písemně. Magistrát však nic neřešil, takže opravy dávali do pořádku na své náklady samy. Když se dozvěděl o správcovské společnosti SOLID, pak proběhlo několik schůzek. V době ukončení činnosti v hotelu nebyl dán zaměstnancům žádný pokyn ze společnosti KB system CZ, a.s. k jeho vyklízení, nic takového se nedělo. Kolovala dokonce informace, že ukončení provozu je přechodná záležitost, než se vyřeší nějaký spor. Svědek byl v kontaktu s F. F. několik měsíců poté, kdy jsem v hotelu skončil, ovšem již nikoli v souvislosti s hotelem a pro KB system ani pro s ním provázané společnosti již nepracoval. Hotel fungoval až do posledního dne, kdy svědek a ostatní zaměstnanci odešli, přišlo to velice náhle. F. F. to oznámil zaměstnancům asi 3 dny až týden před koncem a jako důvod uváděl spor o započtení investic do hotelu. Co se týče úhrad nájmu za užívání hotelu a energie předpokládal, že tyto jsou hrazeny, sám neměl oprávnění provádět platby za společnost KB system. Vycházel však z toho, že pokud by nebyly hrazeny energie, pak by nepochybně byly odpojeny. Měl k dispozici přehled nákladů na provoz hotelu. Konstatoval, že jeho úkolem bylo, aby hotel prosperoval, což se mu dařilo a konstatoval „*Překvapilo by mě, kdyby nebyl hrazen nájem a energie a přesto byl hotel ve ztrátě. To myslím, že bych velmi rychle ve své funkci skončil.*“ Vycházel přitom z listin, které měl v té době k dispozici - přehled všech nákladů na provoz hotelu, tedy jak osobní a mzdové náklady, náklady na materiál, náklady na nájemné a energie a přehled příjmů, což byly příjmy za ubytování. Byly měsíce, kdy byla mírná ztráta, pak ale byly měsíce, kdy byl výrazný zisk. Do svých výpočtů nepočítal investice, ke kterým neměl žádné doklady. K e-mailu ze dne 15. 6. 2012 (viz čl. 190 spisu) svědek uvedl, že tento byl určen společnosti OTIS, která měla provádět správu výtahu, společnosti SOLID byl zaslán pouze na vědomí. Než byl ukončen provozu hotelu, řešilo se započítání investic společnosti KB system do hotelu. V hotelu byla i znalkyně za účelem odhadu, to bylo několik měsíců před ukončením provozu. Ze začátku se více než jedna třetina hotelu nedala užívat a postupně se prováděly rekonstrukce, aby hotel vydělával. Smlouvu o nájmu hotelu svědek četl na počátku zhruba v roce 2010, možná ji měl i v kopii, nicméně si pamatoval, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou a byl převzat po společnosti HOGAS. Zajímal se, zda existuje nová nájemní smlouva, ale už si to nepamatuje. Svědek výslovně uvedl, že nikdy neslyšel o smlouvě o výpůjčce. Veškeré dokumenty po ukončení práce předal společnosti KB system. Pokud se něco posílalo, pak se to zakládalo do archivu, jsou tam tedy i výzvy magistrátu. Z hotelu odváželo účetnictví a počítače snad v ten den, kdy končili zaměstnanci. Poté se již muselo předem hlásit společnosti SOLID, když bylo zapotřebí pro něco jet, aby informovala svou ostrahu. Se společností SOLID jednal zejména F. F. šlo o investice do hotelu, byly předkládány fotografie, znalecký posudek apod. Svědek sám společností SOLID řešil spíše věci ohledně fungování hotelu. S nikým ze společností SOLID hotel neprocházel. Po nahlédnutí do předávacího protokolu z 2.7.2012 svědek konstatoval, že je zde podepsán, na základě tohoto protokolu předávali zaměstnanci při ukončení provozu klíče, které měli k dispozici. Těch předávacích protokolů bylo více. Poté byly všechny předané klíče předány panu F. F. Ostraha objektu společností SOLID byla zajištěna ihned po skončení provozu, přičemž byly převzaty i někteří zaměstnanci ostrahy. V hotelu byla vlastní účtárna a společnost měla další i ve svém sídle, protože měla více aktivit. Účtárna v hotelu zpracovávala účetnictví týkající se hotelu, tedy pracovala i s položkami nájemného a nákladů za energie. Pokud jde o nájemné, tak vycházela z nájemného, které bylo sjednáno ve smlouvě. Pokud jde o náklady na energie, pak tyto účtárně na hotelu předávalo vedení společnosti. Mluvílo se o tom, že by nájemné mělo být sníženo s tím, že by se do něho započítávaly investice. To však svědek více neřešil, nebylo pro něj podstatné, zda se nájem ve skutečnosti hradí, když sám započítával nájemné, které bylo dohodnuto. Investice do nemovitosti se řešily již předtím, než se dozvěděl o společnosti SOLID. Zaměstnanci předávali svědkovi klíče poslední den, kdy tedy z hotelu už odcházeli, a to přímo na hotelu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

- Po ukončení provozu hotelu jej svědek navštívil ještě asi jednou nebo dvakrát něco vyzvednout. Magistrátu byla hlášena potřeba oprav, po telefonu jim bylo sděleno, že si opravu mají provést sami, písemně nebylo reagováno, např. když tam byli hasiči, tak nebyla v pořádku čidla apod., a bylo zde nebezpečí požáru. Jednání společnosti KB system s magistrátem ohledně uzavírání nějaké smlouvy svědek nebyl přítomen. Svědek konstatoval, že asi má k dispozici kopii předávacího protokolu ohledně tržby i předávacího protokolu, který svědčí o předání tržby společnosti. Kopie dopisů magistrátu si nedělal, ty budou v archivu. Pokud jde o požární cvičení, pak toto se konalo v roce 2010.
63. Z výpovědi svědka L [REDACTED] P [REDACTED], bývalého zaměstnance společnosti KB system CZ, soud zjistil, že tento byl zaměstnán u této společnosti na pracovišti hotelu DUM od samého počátku, a to nejdříve jako číšník, posléze řídil celé oddělení gastro. Pracovní poměr ukončil dohodou v době, kdy společnost přestala hotel provozovat. Zaměstnanci byli předem informováni, že se hotel dál provozovat nebude a byli jim přiděleny s tím související úkoly, svědek měl udělat soupis inventáře gastro, omezit zásoby a nevytvářet další, nicméně dokud byli v hotelu hosté musel zboží nakupovat nadále, byť v omezeném množství. V souvislosti s ukončením provozu hotelu jednal také s ředitelem. Co má být s hotelem dál, zaměstnanci informováni nebyli. Svědek se po ukončení pracovního poměru již do hotelu nevrátil a o jeho dalším osudu ví jen z doslechu, snad jej měla přebírat společnost SOLID. Předání přítomen nebyl. Domníval, že v hotelu zůstal jeden zaměstnanec společnosti KB system CZ, konkrétně údržbář, který zde prováděl ještě nějaké práce, jméno zaměstnance si již nepamatuje. Co se týče ukončení provozu hotelu, šlo dle svědka snad o červen nebo červenec. Hotel do doby jeho ukončení fungoval a měl nějaké hosty.
64. Svědkyně D [REDACTED] D [REDACTED] zaměstnankyně společnosti KB system CZ, a.s. zhruba od 16.1.2010, která pracovala v provozovně hotel DUM jako sekretářka a mzdová účetní, uvedla, že provoz hotelu byl ukončen 30.6.2012. Zaměstnancům bylo řečeno, že se provoz hotelu končí ke 30.6. a ona měla od pondělí nastoupit do kanceláře společnosti [REDACTED]. Zaměstnanci si měli odnést svoje osobní věci, s tím, že zbytek (např. personální spisy) bude odvezen. V hotelu nějaké zařízení patřilo majiteli, nějaké zařízení patřilo společnosti KB system, ale neví, co komu patřilo. Před 30.6.2012 neviděla, že by se z hotelu něco stěhovalo. Pokud jde o zaměstnance hotelu DUM, byl ukončen pracovní poměr se všemi, kromě svědkyně a paní P [REDACTED]. Někteří si v té době ještě vybírali dovolenou, jiní skončili pracovní poměr poté, co zjistili, že se provoz hotelu bude ukončovat. Informaci o tom, že provoz hotelu ukončí, zaměstnanci dostali někdy začátkem června, tedy krátce před samotným ukončením provozu. Jestli některý ze zaměstnanců v hotelu zůstal i po jí uvedeném termínu nevěděla. Ukončení nasmlouvaných pobytů s cestovními kanceláři mělo na starosti obchodní oddělení. Fyzicky v hotelu DUM působila až do 30.6., vybavení její kanceláře bylo kompletně na místě a mělo být převezeno do kanceláře na [REDACTED]. Již si nevybavila, zda se tak stalo hned další pondělí, kdy nastoupila do nové kanceláře na [REDACTED] ale měla tam již svůj počítač a židli z kanceláře v hotelu DUM.
65. V účastnické výpovědi V [REDACTED] F [REDACTED] předseda představenstva žalované, který byl cca do roku 2013 zaměstnán jako její ředitel, uvedl, že společnost v roce 2009 odkoupila podnik od správcem konkursní podstaty společnosti HOGAS a vstoupila tak i do nájemní smlouvy, uzavřené mezi hlavním městem Prahou a společností HOGAS, jejímž předmětem byl hotel DUM. Společnost se stala vlastníkem veškerého movitého vybavení hotelu původního vlastníka. Po uplynutí původní nájemní smlouvy byla mezi Hlavním městem Praha a společností uzavřena nová, snad od 1. ledna 2011. V té době bylo vyhlášeno výběrové řízení na nového vlastníka nemovitosti, do kterého se společnost rovněž přihlásila. Dvě kola výběrového řízení byla z různých důvodů zrušena a ve třetím kole byla v červenci

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

2011 vybrána společnost Pátá IS (dle účastníka šlo o dceřinou společnost společnosti Solid) a proto byla se společností ukončena nájemní smlouva k 31.8.2011. Již v červenci 2011 začal jednat s panem E. [redacted] předsedou představenstva společnosti Solid, tedy správce hotelu, když měl za to, že tento zastupuje Hlavní město Prahu. Ústně se měli dohodnout, že společnost bude nadále hotel DUM provozovat a následně se bude řešit, jak dál, neboť záměrem bylo zřídit v hotelu dům s pečovatelskou službou, což bylo i záměrem magistrátu. Snad se jednalo o smlouvu o výpůjčce. Dle tvrzení účastníka bylo sjednáno, že společnost bude nadále provozovat hotel na své náklady, aby po dobu, než dojde k jeho rekonstrukci na dům s pečovatelskou službou nevznikaly náklady související s péčí o neobsazenou nemovitost. Rekonstrukce tak měla být prováděna za provozu. Provoz hotelu byl do té doby ztrátový, ztráta dle účastníka činila 500 000,- Kč – 750 000,- Kč měsíčně. Tím měly být sníženy náklady například za velkoodběr elektřiny, které jsou hrazeny bez ohledu na to, zda je hotel obsazen, nebo prázdný, a které činily v případě prázdné nemovitosti 270 000,- Kč měsíčně, zatímco s hosty 300 000,- Kč měsíčně. Účastník již nebyl schopen uvést, proč jím tvrzená smlouva nebyla uzavřena písemně. V době, kdy jednal s panem E. [redacted] neověřoval, kdo je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník hotelu. Vzhledem k tomu, že magistrát chtěl hotel předat, tak 31.8.2011 došlo k předání hotelu prostřednictvím předávacího protokolu a společnost předala klíče od hotelu paní, která se na předání za magistrát dostavila a hotel prošla. V té době společnost dál provozovala hotel, nikdo k tomu nic nenamítal, takže předání hotelu 31.8.2011 vlastně proběhlo tak, že se pouze předaly veškeré klíče. Karty, kterými se odemykaly pokoje, měla k dispozici recepce, která je časovala. Následně měl zástupce Solidu tyto klíče znovu předat společnosti, aby mohli v užívání hotelu dál pokračovat. Na podzim roku 2011 zemřel pan E. [redacted] a posléze na jeho místo do společnosti Solid nastoupil J. [redacted] který se společností jednal na podzim a poté i na jaře roku 2012. Ten již neměl zájem na spolupráci a chtěl ji v červnu 2012 ukončit tak, aby společnost ukončila činnost k 30.6., o čemž byl informován pan P. [redacted]. Byla tak nutné během krátké doby ukončit činnost, obchodní oddělení řešilo nasmlouvané smlouvy s cestovními kanceláři, pro některé již nasmlouvané hosty bylo zajišťováno náhradní ubytování na červenec a jiné smlouvy byly vypovídány. Rovněž bylo nutné ukončit pracovní poměry zaměstnanců, někteří odešli dohodou, jiní byli ve výpovědní lhůtě doma a musela jim být vyplácena mzda. Po 30.6.2012 zůstalo asi 5 zaměstnanců, kteří měli neplacené volno a byl zvažován další postup. Mezi nimi byl např. údržbář pan M. [redacted]. Vzhledem k tomu, že pro ně společnost již neměla zařazení, byl s nimi pracovní poměr rovněž ukončen. Dne 30.6.2012 došlo k předání hotelu prostřednictvím pana P. [redacted] a od 1.7.2012 byl hotel uzavřen. Pokud jde o vybavení hotelu, část účetnictví byla vystěhovávána k 30.6., část kancelářského nábytku se stěhovala postupně. **Vybavení kanceláří se neodvezlo všechno, společnost má nadále v hotelu své vybavení, včetně kompletního vybavení pokojů.** Dle dohody s inženýrem J. [redacted] zůstalo vybavení zatím v hotelu s tím, že společností bude umožněn přístup, když bude potřeba. V hotelu bylo ubytováno několik seniorů s dlouhodobým pobytem, jejichž smlouvy přebíral magistrát. 31.8.2011 hotel přebírala paní z magistrátu, která pouze podepsala protokol a prošla s panem P. [redacted] hotel. V této souvislosti uvedl, že dle jeho názoru klíče fyzicky ani nepřevzala, zůstaly na recepci a ona podpisem protokolu potvrdila převzetí. 30.6.2012 tak oficiálně nebylo co předávat. Klíče zůstaly po 30.6.2012 na recepci. Dle dohody s J. [redacted] zůstala v objektu ostraha, kterou si převzal SOLID. V souvislosti s výběrovým řízením účastník konstatoval, že jednou z jeho podmínek byla přestavba a následná rekolaudace hotelu na dům s pečovatelskou službou, proto také účastníci výběrového řízení skládali částku 10 000 000,- Kč. Nemovitost byla pro tuto přestavbu vhodná i ze stavebního hlediska, neboť zde vždy byly dva pokoje se samostatným sociálním zařízením. Vítěz výběrového řízení, Pátá IS, měla hotel zrekonstruovat. Tato společnost byla dle jeho názoru účelově založena, a to za účelem

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

výběrového řízení, když zřejmě Solid chtěl objekt zrekonstruovat a následně v něm sám provozovat hotel. Neměl lidi, zatímco společnost se na přestavbu na dům s pečovatelskou službou již delší dobu připravovala a provedla již investici v hodnotě 8 000 000,- Kč, když připravila přízemí, zřídila bezbariérové přístupy apod. měla zpracovaný projekt na vlastní provoz domu s pečovatelskou službou. Proto byla pro Solid spolupráce s žalovaným výhodná. Zopakoval, že dohoda s panem E [REDACTED] o výpůjčce byla uzavřena v červenci 2011, snad aby nemovitost nechátrala. Společnost po dobu svého působení do konce června 2012 za energie neplatila, nicméně platila svým zaměstnancům i ostrahu. V této souvislosti konstatoval, že tím ušetřila společnosti SOLID náklady. Dále konstatoval, že po dobu působení žalovaného v nemovitosti se nestala podobná událost, o které se dozvěděl od ostrahy, když byl v objektu vyzvednout nějaké věci, a sice že v zimě 2012 – 2013 praskla v objektu voda. Za společnost KB system CZ podepisoval nájemní smlouvu, která byla uzavřena v prosinci 2010. Pokud jde o výběrové řízení, žalovaný do něj předkládal nabídky v prvních dvou případech sám, ve třetím kole prostřednictvím jiné společnosti, s níž se dohodl v případě úspěchu na spolupráci a společném provozování domu s pečovatelskou službou. V prvních kolech společnost neuspěla kvůli dluhu ve vztahu k magistrátu a výběrové řízení v prvním kole zrušeno. Po 31.8.2011 jsme neplatili za služby, myslím tím teplo, elektřinu a vodu, neboť jsme ukončili k 31.8.2011 smlouvy s dodavateli těchto energií a bylo to tak domluveno s panem E [REDACTED]. Společnost hradila zásobování a zaměstnance. Hotel byl přitom provozován se ztrátou. V této souvislosti uvedl, že není podstatné, zda hradila nájemné, které je však nákladovou položkou, která v případě započítání představuje ztrátu. Společnost přitom nikdy nechtěla provozovat hotel, ale dům s pečovatelskou službou, čímž by měla zajištěn stálý příjem, přičemž měla prostředky nejen na koupi hotelu, ale i jeho rekonstrukci. Pokud jde o vystavení prohlášení při ukončení provozu hotelu, podle kterého nemá společnost v hotelu žádné věci, bylo vystaveno na základě požadavku pana J [REDACTED]. Když společnost Pátá IS vyhrála výběrové řízení, ptal se ho pan E [REDACTED] zda ji nechce koupit.

66. Dohodou u ukončení pracovního poměru ze dne 31.7.2012 mezi žalovaným a L [REDACTED] P [REDACTED] byl ukončen pracovní poměr ze dne 11.9.2006.
67. Dle vyjádření společnosti SOLID a.s. ze dne 17.10.2016 po dobu správy uvedené společnosti nedošlo v objektu [REDACTED] DUM k žádné havárii na rozvodu ústředního vytápění ani rozvodu vody.
68. Dle úplného výpisu společnosti KB system CZ (dříve ASCOLA, a.s.) IČO 264 50 038, sídlem Praha 2, Karlovo nám. 31/555, PSČ 120 00 jsou předmětem podnikání společnosti jednak opravy motorových vozidel provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování, inženýrská činnost ve stavebnictví, zprostředkovatelská činnost ve stavebnictví, inženýrská činnost ve strojírenství a elektronice, zprostředkovatelská činnost ve strojírenství a elektronice, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, silniční motorová doprava nákladní, silniční motorová doprava osobní, hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
69. Dle rozvahy společnosti KB system CZ a.s. ke dni 31.12.2010 skončilo podnikání žalovaného se ztrátou 10 154 000,- Kč. Dle výkazu zisku a ztráty za totožné období představovala spotřeba materiálu a energií částku 11 831 000,- Kč, služby 25 330 000,- Kč a ostatní provozní náklady 777 000,- Kč, tržby za prodej vlastních výrobků a služeb 34 867 000,- Kč, ostatní provozní výnosy 1 303 000,- Kč. Z přílohy k účetní závěrce pro rozhodný rok nezjistil soud ničeho podstatného.
70. Dle rozvahy společnosti KB system CZ a.s. ke dni 31.12.2011 skončilo podnikání žalovaného se ztrátou 8 470 000,- Kč. Dle výkazu zisku a ztráty za totožné období

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

představovala spotřeba materiálu a energií částku 8 547 000,- Kč, služby 24 143 000,- Kč a ostatní provozní náklady 165 000,- Kč, tržby za prodej vlastních výrobků a služeb 32 026 000,- Kč, ostatní provozní výnosy 570 000,- Kč. Z přílohy k účetní závěrce pro rozhodný rok nezjistil soud ničeho podstatného.

71. Dle rozvahy společnosti KB system CZ a.s. ke dni 31.12.2012 skončilo podnikání žalovaného se ztrátou 8 155 000,- Kč. Dle výkazu zisku a ztráty za totožné období představovala spotřeba materiálu a energií částku 14 812 000,- Kč, služby 9 394 000,- Kč a ostatní provozní náklady 130 000,- Kč, tržby za prodej vlastních výrobků a služeb 21 592 000,- Kč, ostatní provozní výnosy 82 000,- Kč. Z přílohy k účetní závěrce pro rozhodný rok nezjistil soud ničeho podstatného.
72. Svědkyně M. V. při výslechu uvedla, že nyní je již v důchodu, ale hotel DUM v Modřanech zná asi 15 let, přičemž byla do 31.12.2015 zaměstnána na Magistrátu Hlavního města Praha, na Odboru správy a využití majetku. V této souvislosti byla v hotelu DUM pracovně několikrát. Jeho nájemcem společnost Hogas s.r.o., po ní pak společnost KB Systém CZ a.s. Když byl ukončen nájem s touto společností, vypracovávala svědkyně předávací protokol, hotel prošli za přítomnosti pracovníků správy, kteří dělali odečty měřidel. V takových případech mívala svědkyně již předem připravený formulář předávacího protokolu, do kterého pak na místě vpisovala stav nemovitosti i měřidel, případně tento doplnila dle požadavků stran. V nejbližších dnech poté svědkyně protokol sepsala na čisto a zaslala zástupcům stran. V daném případě předávací protokol podepisoval KB Systém, správcovská firma SOLID a pronajímatel Hlavní město Praha. Celé to může trvat i 14 dnů, než bývalý nájemce dostane podepsaný protokol. Svědkyně při předávání měla na starost pouze technickou část, fyzicky přebírala nemovitost. Nájemce měl mít hotel vyklizený a měl z hotelu odejít. Klíče od hotelu přebírala vždy správcovská firma po dohodě s končícím nájemcem. Svědkyně hotel osobně prošla, některé jeho zařízení hotelu, bylo ve vlastnictví Hlavního města Prahy, ale svědkyně neměla ponětí, který movitý majetek to konkrétně byl. Při předávání jí byla k dispozici kancelář se stolem a židlí. Svědkyně si nevzpomínala, že by v hotelu probíhal provoz. V této souvislosti uvedla, že v případě pokračujícího užívání hotelu nájemcem by byla podávána žaloba na vyklizení, což bylo povinností správce dle mandátní smlouvy. Ona sama se v daném případě dál nezajímala o to, zda bývalý nájemce skutečně hotel opustil.
73. Znaleckým posudkem o ceně obvyklé číslo [redacted] vypracovaným ing. Miroslavem Ortem ze dne 11.9.2017, jehož předmětem bylo ohodnocení nebytového prostoru - budovy na adrese [redacted] byla stanovena obvyklá cena nemovitosti ve výši 11 600 000,- Kč. Znalec konstatoval, že provedl místní šetření v nemovitosti dne 24.8.2017, přičemž stav nemovitosti ohodnocoval ke dni 1.1.2012. K dispozici měl jednak informace ze serveru Nahlížení do KN o oceňované nemovitosti, jednak vlastní prohlídku, jednak informace od účastníků místního šetření, mimo jiné: část výkresové dokumentace budovy DUM z 8/1983 (některé půdorysy a řezy), nájemní smlouvy některých prostor budovy DUM z rozhodného období, kolaudační rozhodnutí vydané ONV v Praze 4 pro stavbu B12. č.j. výst. [redacted] z 28.12.1988 a informace o nájmech bytů v rozhodném období v nejbližším okolí budovy DUM od paní I. P. [redacted] ředitelky realitní kanceláře CHIRŠ. Novodvorská ul. Předmětem ocenění je obvyklého nájemného za užívání budovy č.p. [redacted] v Praze - Modřanech (hotelu DUM) od září 2011 do listopadu 2012 včetně, obec Praha, k.ú. Modřany. Budova DUM byla uvedena do užívání v roce 1988. Jedná se o budovu, původně vedenou jako Svobodárna pro ubytování pracovníků ve školství, později určenou k přechodnému ubytování. Dům má podle předložené projektové dokumentace I.PP a 21NP. Jedná se o dům panelový, ve kterém je většina konstrukcí původní. Charakterem ubytovací prostory odpovídají bytovým jednotkám sídlištní zástavby s původními bytovými jádry, bez

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

modernizací, kromě drobných stavebních uprav. Celková plocha budovy představuje 11 929 m<sup>2</sup>. Znalec konstatoval, že mimo jiné porovnával nájemní smlouvy uzavřené v uvedené realitní kanceláři v rozhodném období ohledně bytů v panelových domech z 80.let, v nichž se jednotkové ceny nájemného (bez služeb) se pohybovaly od 130 do 220 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na stavu nemovitostí. V posudku vycházel ze spodní hranice, protože v posuzované budově měli ubytovací prostory podstandardní provedení (tj. umakartové jádro a většina konstrukcí krátkodobé životnosti byla značně opotřebovaná). Cena pro 15 měsíců, které jsou předmětem sporu, pak činí 15\*130=1950,-Kč/m<sup>2</sup>. Takto určenou cenu dále upravil koeficientem K2 (tzn. 0,5), který zohledňuje to, že předmětem nájmu byly podstatně plošně větší prostory. Znalec porovnal dostupné nájemní smlouvy z předmětu posouzení, uzavřené v rozhodném období s firmami poskytujícími zdravotní služby a s několika fyzickými osobami, přičemž z těchto vyplývala cena nájmu za 1m<sup>2</sup> za měsíc v rozmezí 112,- Kč-264 Kč/1m<sup>2</sup>, v případě společných prostor 130,- Kč/ 1 m<sup>2</sup>. Z uvedeného dovodil, že cena uvedená jako cena obvyklá v posudku je přiměřená i pro posuzovanou budovu. Z propočtené podlahové plochy dle jednotlivých podlaží následně odečetl pronajaté prostory fyzickým osobám, a to odhadem v koeficientu 4\*40, přičemž dospěl k obvyklé ceně nájemného za celou budovu na jeden rok ve výši 11 600 000,- Kč.

74. Znalec Ing. Miroslav Doležal při výslechu u jednání setrval na závěrech, které uvedl ve svém znaleckém posudku ohledně obvyklého nájemného. Stanovil obvyklé nájemné na základě srovnání s nájemným v bytech v dané lokalitě a v dané době. Předmětná budova byla původně postavena k dlouhodobému ubytování pracovníků ve školství, prostory mají obdobný charakter jako okolní bytová výstavba, objekt byl postaven v osmdesátých letech minulého století. Protože se nelze dostat k obdobné nemovitosti v dané lokalitě a porovnat tak nájemné s obdobnou nemovitostí, vycházel z nejbližšího porovnání nájmu bytů. Od realitní kanceláře získal hodnoty nájmu bytů s obdobným vybavením v dané lokalitě v dané době. Vzhledem k tomu, že hotel DUM je vybydlen, vycházel znalec při určení obvyklého nájemného z nejnižších nájmu bytů, které získal. Měl k dispozici nájemní smlouvy z hotelu DUM, kdy v daném období byly některé prostory pronajímány důchodcům a část prostor byla pronajímána zdravotnickým zařízením. Do plochy nezapočítal restaurace, recepce a další technické prostory. Výslednou cenu poté zredukoval o 50 % z důvodu velikosti budovy, neboť větší budovy se pronajímají za nižší ceny. Tento koeficient není nikde předepsán, já se domnívám, že ponížení o 50 % je v daném případě dostačující. Co se týče srovnávaných nájemních smluv k bytům tyto k dispozici neměl, ale vycházel z informací, které osobně získal při návštěvě realitní makléřky, která ze svých evidencí vyhledala nájemní smlouvy k obdobným bytům v dané lokalitě a době. Informace mi sdělila ústně, já jsem si udělal poznámky. Pokud jde o uvedené nájemní smlouvy přímo z hotelu DUM, již si nepamatoval, jak je získal (*pozn. soudu – právní zástupce žalobce při výslechu znalce doplnil, že tyto mu poskytl on při místním šetření*). Jestliže ve svém posudku znalec neuvedl doložku dle ust. § 127 o.s.ř., konstatoval, že tato povinnost se dle jeho názoru vztahuje pouze k posudkům na zadání fyzických či právnických osob, nikoliv soudu. Konstatoval, že neobdržel e-mail se žádostí právního zástupce žalovaného o změnu termínu místního šetření.
75. Dle revizního znaleckého posudku č. [redacted] vyhotoveného Ing. Petrem Ortem, Ph.D., jehož úkolem byla jednak indikace místně obvyklého nájemného budovy čp. [redacted] dle listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted], hlavní město Praha, za období 1.9.2011 do 30.11.2012, tzn. za 15 měsíců, jednak vyjádření a jednak vyjádření ke znaleckému posudku č. [redacted] vypracovaného Ing. Miroslavem Doležalem ke dni vydání posudku, tedy 11.9.2017, znalec vycházel z toho, že obvyklá cena je chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném, trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce. Budova občanského vybavení č.p. [redacted] jejíž místně obvyklé nájemné je předmětem ocenění, byla po celé sledované období 15 měsíců využita jako hotel třídy Standard (\*\*\*) ve smyslu certifikace Hotel Stars Union (standard 2010). Podle dostupných podkladů, specifikovaných v části „Podklady“ revizního znaleckého posudku, nebylo užívání budovy č.p. [redacted] omezeno režimem regulovaného nájemného, věcným břemenem, které by mohlo omezit výši místně obvyklého nájemného nebo podobným jiným právem. Bezúplatná věcná břemena zachování volného veřejného průchodu po chodníku, a břemeno strpět na budově zařízení Městského radiového systému, a Městského kamerového systému, neovlivnila formu vlastnictví, a neměla vliv na indikaci místně obvyklého nájemného. Smlouva č. [redacted] ze dne 30.12.2010 byla uzavřena na dobu neurčitou, touto smlouvou proto nebyla ovlivněna forma vlastnictví. Technologie základové stanice Městského radiového systému TETRA, městského kamerového systému, a technologie ZBS, neovlivňovaly formu vlastnictví, indikace místně obvyklého nájemného byla proto provedena za předpokladu tzv. absolutního vlastnictví. Znalec nemovitost osobně prohlédl dne 22. 11. 2018, a při zpracování ocenění vzal v úvahu jednak polohu, velikost a využitelnost pozemku, velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav, nejvyšší a nejlepší využití majetku, převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu, náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení, tedy ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními a jinými vlivy, prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě, očekávaný čistý výnos z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku. V rámci využitých podkladů znalec použil jednak spis sp. zn. 42 C 355/2013-512 vedený u Obvodního soudu pro Prahu 2, výpis z listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted] hlavní město Praha, cenovou mapu stavebních pozemků hlavního města Prahy, snímek katastrální mapy, povodňovou mapu České republiky, kolaudační rozhodnutí vydané ONV v Praze 4 pro stavbu B12, č.j. výst. [redacted] ze dne 28. 12. 1988 (předložené při místním šetření), znalecký posudek vypracovaný Ing. Miroslavem Doležalem pod číslem [redacted] ke dni vydání posudku 11. 9. 2017, nájemní smlouvu č. [redacted] uzavřená mezi pronajímatelem - Hlavním městem Praha, a nájemcem - společností KB systém CZ, a.s. dne 30. 12. 2010, nájemní smlouvu č. [redacted] uzavřená mezi pronajímatelem - Hlavním městem Praha, a nájemcem - společností TVM Net s.r.o. dne 30.11.2016 z veřejného Registru smluv, předávací protokol č. [redacted] a projektovou dokumentaci budovy č.p. [redacted] vypracovanou Pražským projektovým ústavem v červnu 1982, číslo zakázky [redacted] předloženou při místním šetření, jako i samotné místní šetření spojené s prohlídkou objektu, konané dne 22. listopadu 2018 za přítomnosti znalce, a ředitele hotelu, pana T. [redacted] S. [redacted] Znalec konstatoval, že budova č.p. [redacted] se nachází v zastavěné části [redacted] přibližně mezi [redacted] Městská část [redacted] je od roku 1968 součástí Hlavního města Prahy, s hlavním městem je zcela urbánně integrována. Oceňovaná budova je situována v rozptýlené zástavbě bytových domů typových, doplněné objekty občanské vybavenosti. V blízkosti budovy č.p. [redacted] se nachází kulturní a společenské centrum LABE, a kompletní síť služeb. V dochůdné vzdálenosti od budovy je stanice MHD (autobus) Labe. Dopravní dostupnost je možná po [redacted] ulici, která tvoří hlavní dopravní komunikaci oblasti. Parkování v okolí budovy je možné na veřejných parkovištích a komunikacích, počet parkovacích míst není dostatečný pro potřeby všech rezidentů. Původní parkoviště pro objekt občanské vybavenosti bylo později zastavěno

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



budovou občanské vybavenosti. Problematické skupiny osob nebyly pozorovány, zatížení hlukem a smogem se /neprojevuje. Lokalita je mimo povodňovou/zátopovou oblast Vltavy, popř. jiných vodních toků a nádrží. Podle platného územního plánu Hlavního města Prahy, jsou všechny předmětné pozemky vedeny jako plochy pro všeobecně smíšené využití (kód SV). Využití pozemků ve sledovaném období bylo v souladu s platným územním plánem. Jedná se o budovu občanské vybavenosti s 21 podlažími, a s výškou nadzemní části 69 metrů. Podle dostupné dokumentace byla stavba postavena v letech 1984 - 1988, užívána je od roku 1988. Autorem projektu byl [REDAKCE] F [REDAKCE] M [REDAKCE]. Objekt byl původně projektován jako ubytovna pro mimopražské dělníky. Podobné stavby byly v této době budovány i na dalších sídlištích ([REDAKCE]). Po svém dokončení ale byla využita pro ubytování mimopražských učitelů. Z tohoto využití je odvozen i původní název objektu DUM (Dům Učitelů [REDAKCE]). Budova je stále v majetku hlavního města Prahy. Ke dni místního šetření je hotel využíván jako hotel pro mimopražské (převážně zahraniční) návštěvníky, jeho standard a vybavení je odlišný od standardu a vybavení ve sledovaném období 1. 9. 2011 - 30.11. 2012. Původní apartmány jsou aktuálně rozděleny na jednotlivé pokoje se dvěma lůžky, pro dva pokoje je vždy jedno společné příslušenství s koupelnou a WC. Pro indikaci místně obvyklého nájemného byl uvažován standard a vybavení ve stupni STANDARD (\*\*\*) ve smyslu certifikace evropské mezinárodní certifikační společnosti Hotel Stars Union kroku 2010. Jednotlivé ubytovací buňky<sup>1</sup>-byly ve sledovaném období sloučeny vždy po dvou do tzv. apartmánů, s obývacím pokojem, ložnicí, předsíní, samostatným WC a koupelnou s umývadlem, a sprchovým koutem. Dohodnuté nájemné bylo mezi účastníky jednání ve výši 5 768 298,- Kč ročně (480 692,- Kč měsíčně), přičemž mělo být od roku 2012 každoročně upravováno o valorizaci nájemních smluv v daném roce dle usnesení Rady hl.m.Prahy. Nájemce užíval předmět nájmu od 16.1.2010. Část prostor byla nájemcem podnájímána, podnajímníky byly tři lékařské ordinace a provoz rehabilitace, kancelář senátora, obchod se suvenýry, kadeřnictví apod. Z celkového obestavěného prostoru 63 010,94 m<sup>2</sup> představovala zastavěná plocha 21 461 m<sup>2</sup> a pronajímatelná plocha 13 528 m<sup>2</sup>. V rámci vypracování znaleckého úkolu č. 1 (tzn. určit výši obvyklého nájemného za užívání uvedené budovy občanské vybavenosti) znalec uvedl, že již od září 2008 lze hovořit o počátku recesní fáze české ekonomiky, která se zejména projevila prudkou změnou úvěrových podmínek všech českých bank, přičemž nedošlo k substitučnímu efektu, kdy by namísto nedostupných úvěrů byly uzavírány nájemní smlouvy. Ve sledovaném období 1.9. 2011 - 30.11. 2012 ekonomická a finanční krize gradovala, což lze dovodit jednak z Cenových map České republiky, jednak statistik, které tvořily podklady pro vyhotovení daného posudku. Ta se projevila trvalým poklesem hodnoty místně obvyklého nájemného, počtu návštěvníků (nejen klasických turistů, ale i v sektoru tzv. kongresové turistiky, zjm. služebních cest), ale také i v doplňkovém sektoru ubytoven. Tento trend byl překonán až v období let 2013-2014. Konkrétní cenová dokumentace o místně obvyklém nájemném je pro zkoumané období k dispozici ve formě dat Českého statistického úřadu a Certifikačního orgánu Bankovního Institutu vysoké školy, dále od roku 2002 funguje společnost IRI - Institut regionálních informací, která provádí nezávislý monitoring místně obvyklého nájemného. Tato společnost se zabývá monitorováním místně obvyklého nájemného nepřetržitě od roku 2002 a vyvinula vlastní databázový systém KISEB (Komplexní informační systém ekonomiky bydlení). Znalec konstatoval, že pro zjištění místně obvyklého nájemného je podstatná kvalita nájemního vztahu, a to nejen z komerčního, ale i technického hlediska. Základními kritérii jsou pak obec a typ plochy, dále je hodnocena doba, na jakou je smlouva uzavřena, typ služeb spojených s nájemným (teplé nebo studené nájemné), sankce při předčasném vypovězení smlouvy, inflační doložka, problematika podnájmu (pronájmu podnajímníkovi), podle jakého práva byla smlouva uzavřena, jak a v jakém intervalu bude placeno nájemné, povinnosti nájemníka, způsob

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

vypořádání investic ze strany nájemníka, podmínky uzavírání změn a dodatků smlouvy, z technického hlediska je hodnocen technický stav a vybavenost bytu, z komerčního poloha, dopravní dostupnost a obslužnost, pohledové horizonty, atraktivita a mnoho dalších. Pro zjištění místně obvyklého nájemného jsou k dispozici tři skupiny metod - nákladovou, výnosovou a porovnávací. V daném případě byla znalcem v souladu ust. § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“ jako optimální zvolena metoda porovnávací, a to ve variantě tzv. přímého porovnání, protože lze dohledat dostatečnou cenovou dokumentaci o skutečně uzavřených, popř. nabízených, tržních nájmech porovnatelných prostor a objektu.

76. V rámci zjištění ceny nájmu uvedené nemovitosti vycházel znalec z porovnávací metody, kdy porovnával kromě předmětné nemovitosti v období 30.11.2016 (vzorek I) ještě další tři, jednak Budovu na adrese - [REDAKCE] (technicky velmi podobnou výškovou stavbu, ze shodného období, se shodným konstrukčním systémem, ale v lepším technickém stavu, a v lepší poloze) s pronajímanou plochou 12 875,72 m<sup>2</sup> za roční nájemné ve výši 12 000 000 Kč (vzorek II), jednak budovu na adrese [REDAKCE] (rekonstruovaný, původně bytový dům, z počátku 20. století. Aktuálně se jedná o hotel porovnatelného standardu, v lepším technickém stavu a v lepší poloze) s pronajímanou plochou 1 727,70 m<sup>2</sup> za roční nájemné ve výši 4 800 000 Kč (vzorek III), jednak budovu na adrese [REDAKCE] (pozn. soudu – v tabulce uvedeno *Zlatá vába*) (historickou stavbu, která postupně vznikala od konce 19. do poloviny 20. století. Budova byla částečně rekonstruována, nabízí podobný standard ubytovacích služeb, ale je ve výrazně lepší poloze) s pronajímanou plochou 2 918 m<sup>2</sup> za roční nájemné ve výši 10 651 027 Kč (vzorek IV). V rámci porovnání znalec dospěl k závěru, že roční místně obvyklé nájemné, indikované porovnávací metodou je 5 798 000,- Kč, přičemž jako rozhodné datum pro aplikaci modifikované Philipsovy matice byl stanoven střed intervalu sledovaného období, tedy 15.4.2012. Pokud jde o druhý zadaný úkol (Vyjádřit se k závěrům a použitým metodám znaleckého posudku Ing. Miroslava Doležal č. 20-112/17) znalec konstatoval, že z podstatných podkladů pro vypracování posuzovaného posudku chybí např. územní plán, cenová mapa nájmu nebytových prostor, všechny cenové indikátory, a zdroje makroekonomických údajů. Neurčité podklady typu „*informace o nájmech bytů v nejbližším okolí budovy DUM*“ by bylo třeba identifikovat přesněji ve smyslu ISO 690, popř. u elektronických zdrojů ve smyslu ISO 690 e. Původní znalec neuvedl v Posudku naprosto žádnou odbornou literaturu. Aplikovaná metodika je proto buď vlastní metodikou znalce nebo převzatou metodikou bez nutných citačních náležitostí. Podle poznámky na str. 6 Posudku byl pro vytvoření Posudku použit program NEM Express AC. Část Posudku „Nález“ neobsahuje ani základní údaje o kvantitativních a kvalitativních parametrech, stejně tak neobsahuje žádné údaje o širších vztazích, ekonomickém významu, apod. S názorem původního znalce, že ubytovací prostory odpovídají bytovým jednotkám přitom nelze souhlasit z technických důvodů, protože se jedná o typicky nebytové prostory (např. absentují kuchyňské linky). Co se týče zvolené metody oceňování, je v obdobných případech základní metodou pro indikaci místně obvyklého nájemného je porovnávací metoda a to ve variantě přímého (porovnáním s množinou porovnatelných nájmu, jejich výše je známa) a nepřímého porovnání (nájemné indikováno párovým porovnáním s nějak stanovenou průměrnou hodnotou). Z praktického hlediska je obvykle v prvním případě použita modifikovaná Philipsova matice nebo jiná soustava korekčních činitelů, ve druhém případě jsou často používány cenové mapy nájmu. Znalec konstatoval, že metodika, zvolená původním znalcem, se omezuje pouze na návštěvu realitní kanceláře CHIRS v Novodvorské ulici, z níž použil blíže neurčené nájemní smlouvy k bytům v panelových domech. Takto převzatou, věcně neurčitou, cenovou dokumentaci znalec pouze redukuje jediným

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašpatová.

korekčním koeficientem K2 ve výši 0,50 (redukuje nájem bytových prostor na polovinu) bez jakékoliv další cenové argumentace. Pokud jde o výměru výměru nebytových prostor, oba znalci se v uvedených údajích odlišují o 13,4 % (tzn. 1 599 m<sup>2</sup>), když původní znalec uváděl 11 929 m<sup>2</sup>, zatímco nyní posuzující 13 528 m<sup>2</sup>. Výsledná hodnota místně obvyklého nájemného ve výši 11 600 000 Kč se od hodnoty zjištěné revizním posudkem liší o 60 % (tzn. 4 352 430 Kč), tedy více než 10% možné odchylky ve smyslu Mezinárodních norem pro oceňování majetku. Závěrem revizní znalec uvedl, že revidovaný znalecký posudek vykazuje závažné metodické a věcné chyby, a jeho závěry nejsou v souladu se zadaným znaleckým úkolem, když v něm chybí podstatné podklady a cenová dokumentace, je nesprávně stanovená pronajímaná plocha a výběr vzorků (ten je rovněž neurčitý), chybí použití vhodné metodiky to vše vede k nesprávným závěrům s deviací větší než 10 %. Závěrem znalec konstatoval, že místně obvyklé nájemné nebytových prostor v budově č.p. [REDAKCE] za období 1. 9. 2011 - 30.11. 2012 (15 měsíců) činí na základě popsanych metod ocenění částku 7 247 570 Kč, roční místně obvyklé nájemné za 1 m<sup>2</sup> představuje částku 428,60 Kč, měsíční místně obvyklé nájemné za 1 m<sup>2</sup> částku 35,72 Kč.

77. Znalec Ing. Petr Ort při jednání doplnil, že porovnávané nemovitosti vybral na základě přímého porovnání, které umožňuje adjustace odlišných vzorků, kdy porovnával nejpodobnější nemovitosti v dané lokalitě. Znalec konstatoval, že při uplatnění korekci vycházel z metodiky tzv. Phillipsovy matice (viz jmenovitě strana 17 uvedeného posudku, závěry z uvedené matice jsou uvedeny na stranách 12 a 20 posudku), která u každého vzorku započítává určitou adjustaci. Tabulku vyhotovil prof. Phillips, přičemž znalec je tím, kdo tuto tabulku přeložil do češtiny a ve své práci publikoval poté, co byl v roce 2010 osloven, aby stanovil určitou metodiku místního nájemného. Tuto metodiku pak obhájil s nejen před Národní komorou soudních znalců, ale rovněž i před sdružením Euroexpert. Na základě této metodiky se následně vytváří výpočty místního nájemného. Pokud byl v posudku použit termín „studené nájemné“, jedná se o odborné označení čistého nájemného nemovitosti, bez jakýchkoli dalších výdajů, které si hradí nájemce sám. V takovémto případě se tedy předává čistě prázdná nemovitost, obvykle ani bez inventáře. Služby, inventář, všechno ostatní si zajišťuje nájemce sám. Pokud jde o výběr porovnávaných vzorků, které jsou uvedeny na str. 15, tedy konkrétně co se týče vzorku č. 3 a 4 znalec uvádí, že co se týče vzorku č. 3, jedná se o původně rekonstruovaný bytový dům, z počátku 20. století, který je v současné době hotelem porovnatelného standardu, nicméně v lepším technickém stavu a v lepší poloze, kdy jednotlivé pokoje jsou s primitivním zařízením, jedná se o ubytovací zařízení hostelového typu, stáří zhruba 120 let, dnes je v podobném standardu jako hotel DUM, který lze pomocí technických příček ze siporexu vytvořit podobné ubytovací prostory jako jsou v tomto hotelu. Hotel DUM by bylo možné dle projektové dokumentace s ohledem na systém nosných příček zhruba po 6m upravit nemovitost stejným způsobem, jako je nemovitost typově jako vzorek č. 3. Konstrukční systém však není z hlediska provozu hotelu podstatným kritériem, důležitá je především lokalita a standard, jaký hotel poskytuje. Ta vše zohledňuje Phillipsova matice. Lze však na základě předložené projektové dokumentace kvantifikovat finanční náročnost podobného rozparcelování současného hotelu DUM. Pokud by nebyl překročen limit ekonomické životnosti nemovitosti a její investiční návratnosti, byla stále nemovitost vhodná k porovnání. Hrubý odhad ceny je vyvozen z vysoce agregované nákladové ceny na jeden metr čtvereční, vedlejší náklady jsou poté doplněny na náklady na jednotlivou stavbu, současně jsou doplněny, korigovány na jednotlivé díly a zde je vypočítán rovněž i podíl procentní na vytvoření různých příček, dveřních otvorů apod., rovněž dochází k započítání vnitřní ceny elektrických rozvodů apod. Na základě toho lze provést hrubý odhad případné další stavby. Pokud by měla dojít na úpravy nemovitosti, z 28 kritérií, která by připadala v úvahu, by došlo k zasažení pouze

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

zhruba do 3 – 5 kritérií, kompletně celá stavba by se přestavovat nemusela. Při indikaci obvyklého nájemného je rovněž podstatný rozsah, jaké informace jsou k dispozici. V daném případě měl nejúplnější informace k vypracování toho porovnání u čtyř uvedených vzorků. Jestliže byl znalec dotázán k použitým vzorkům, proč např. nemohl být použit hotel [REDAKCE] kde je nájemné zhruba 2 000 000,- Kč, znalec uvedl, že zákon č. 526/90 (zákon o cenách) nestanoví výši nájemného. V daném případě použil metodu porovnávací, a to u vzorků, u kterých je známa cena. Použil průměr ceny bytových jednotek v rámci různých lokalit Prahy s tím, že by dále hodnotil další kritéria jako atraktivitu, umístění dané nemovitosti, jejich stav, v jakém patře se nachází apod. Podle toho by pak byla využita korelace. V případě uvedených čtyř nemovitostí měl k dispozici veškeré údaje, jednalo se o místně obvyklé nájemné, které bylo vyděleno podlahovou plochou těchto čtyř nemovitostí a výsledkem je relativní nájemné. I v případě ceny jiné nemovitosti by tedy hodnocení zůstalo stejné, protože by byla cena jednotlivých nemovitostí snížena o korekci, která je ovlivněna již výše uvedenými faktory. Jestliže bylo namítáno, že v posudku nejsou uvedena vstupní data, týkající se jednotlivých vzorků, užitých v matematické tabulky ve vypracovaném znaleckém posudku, znalec konstatoval, že tato jsou uvedena na straně 15 znaleckého posudku. Pokud byl znalec dotázán, zda existuje nějaký listinný doklad, ověřující uvedená data, znalec konstatoval, že takovýto listinný doklad nemá, nicméně může doplnit data, na základě kterých čerpal. Korektorem byly průměrné ceny dle cenových map České republiky za dané období, které uvádí průměrné ceny jednotlivých nemovitostí v daném období. U vzorku č. 4 ([REDAKCE]) dospěl k ročnímu nájemnému ve výši 10.651.027,- Kč na základě informací, které získal osobně od vlastníka objektu. Pokud jde o uvedené podklady, není si zcela jist, zda by je byl schopen předložit, protože po vypracování znaleckého posudku obvykle podklady zákazníku vrací zpět. K dotazu, zda může znalec upřesnit, z jakého důvodu je nájemné v roce 2011 vyšší, než v období, které je zde zkoumáno, proč se ekonomická krize neprojevila v čase, když ve výsledku je obvyklé nájemné vyšší, než bylo původně mezi účastníky sjednáno, znalec konstatoval, že zákon 526/97 nenařizuje účastníkům, jaká výše nájemného má být mezi nimi sjednána. Cena obvyklá je v podstatě odhadnutá částka a v okamžiku, kdy se dva znalecké posudky od sebe odlišují zhruba o 10 %, jedná se dle mezinárodního oceňování majetku o totožné výsledky. Účel užívání daného objektu na základě nájemní smlouvy, uzavřené se společností TVM Net, která ji užívala spíše jako ubytovací zařízení kolejního typu, znalec neuváděl, protože na základě místního šetření a za účasti ředitele hotelu pana S [REDAKCE] a jím předložených dokladů, zejména o výkresu podlaží apod. vycházel ze standardních podmínek ve zkoumaném období. Již v době provádění místního šetření, byla v objektu provedena určitá částečná rekonstrukce, ke které nepřihlížel. Jedná se o typový objekt typu VVÚ – ETA (tzn. licencovaný objekt, na základě francouzského systému), který v roce 1969 převzali rovněž i československé orgány a tyto upravily. Jde o nejrozšířenější typový objekt. Druhým nejčastějším systémem, byl dánský systém, přičemž tyto dva systémy lze rozlišit podle rozponu mezi jednotlivými bloky nosných konstrukcí. Systém ETA vykazuje rozpon 6 metrů a je v podstatě monolitický, z pohledu na fasádu hladký systém, zatímco dánský systém rozpon 3,6 metru, což umožňuje větší variabilitu z hlediska estetického, co se týče různých výstupků a úprav balkonů a podobně. Oba systémy dobře zná. Pokud byl znalec dotázán na podklady k jednotlivým vzorkům, co se týče vzorku č. 2, jedná se o hotel shodný v podstatě jako je hotel DUM s tím, že na každém sídlišti byly povinně ze zákona vystavěny i objekty občanské vybavenosti, toto je tedy hotel VERITAS na Opatově, který dnes slouží jako ubytovna. Co se týče hotelu Arena Hotel Prague, tento byl původně z počátku dvacátého století, nicméně v současné době se jedná o jeden z nejlevnějších hotelových ubytování v Praze, co se týče cen lůžek. Co se týče hotelu č. 4, hotelu Zlaté nůžky, tento v současné době má velice nízký standard, byť jeho nový majitel plánuje obsáhlou rekonstrukci. U všech tří vzorků 2, 3, 4 měl podklady ke

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

znaleckému posudku, může je zkusit vyhledat na stavebním úřadu. Jedná se o kolaudační rozhodnutí na Stavebních úřadech Prahy 11, Prahy 7 a Prahy 1. Jinak znalec může předložit podrobný popis všech vzorků. K dispozici měl jednak technickou, jednak ekonomickou dokumentaci. Co se týče hotelu [REDAKCE] tento provozuje Městská část Praha 11, na základě nájemní smlouvy jej dále pronajímá nájemci. Vzorek č. 3, hotel [REDAKCE] provozuje jeho vlastník, přičemž znalec byl dříve stanoven k zhodnocení znaleckého posudku, týkajícího se hodnoty dané nemovitosti. Co se týče vzorku č. 4, znalec vyhotovoval znalecký posudek, týkající se stanovení nominální hodnoty zajištění úvěru a posouzení této záležitosti. Pokud by provozovatel hotelu nebyl jeho vlastníkem stanovila by se hodnota ročního nájemného dle statistické analýzy, zohledňující provozování hotelu jako podniku a provozování hotelu vlastníkem nemovitosti. Tyto údaje se následně zohlední ze statisticky významných údajů a vyjde statisticky pravděpodobná výše ročního nájemného.

78. Znalec Ing. Petr Ort při jednání doplnil, jestliže byl dotazován, proč k dodatku č. 1 jeho posudku nejsou přiloženy kopie jednotlivých podkladů, na které dodatek odkazuje, znalec konstatoval, že množství podkladů je jednak mimořádné, jednak konkrétní uvedená kolaudační rozhodnutí jsou bez podstatného vlivu na závěry posudku. Pokud jde o vyjmenované podklady v seznamu, tyto měl znalec při vyhotovení posudku k dispozici, aktuálně již je nemá. V této souvislosti uvedl, že podstatným byl zadáný úkol, tedy zjistit místní obvyklé nájemné. Vzhledem k tomu, že má jako vedoucí pozemkové mapy pravděpodobně množinu s největší kardinalitou v České republice, z níž vychází, přičemž uvedené nájemní smlouvy jsou spíše ilustrativní. V daném případě prováděl místní šetření a je podstatný stav porovnávaných nemovitostí k tomuto dni. Šlo o ubytovnu [REDAKCE] někde na Jižním Městě, hotel na Senovážném náměstí atd., a podstatné je, jak ty prostory vypadaly v době, kdy je porovnával. Základnou je srovnávací metoda, kterou použil, použité vzorky mají nějaké kvality, vybavení (např. zda je tam klimatizace, vytápění atd.), a podle toho je modifikována velká tabulka, čímž jsou porovnávány ve srovnání s posuzovaným objektem. Jde o metodicky jednoduchý a jasný znalecký úkol, kterým je hodnocena výšková budova občanské vybavenosti, která se nachází v Modřanech, na Jižním Městě, na Pankráci atd., šlo v podstatě o lepší ubytovny. Technicky byl úkol jasný, měl kompletní projektovou dokumentaci, proto zde nevidí důvody pro neurčitost závěru.
79. Znaleckým posudkem č. [REDAKCE] ze dne 30.12.2021 byla zhodnocena cena nemovitosti - staveb a pozemků č.p. [REDAKCE], Chodov, na parc.č. [REDAKCE] katastrální území Chodov, obec Hlavní město Praha znalcem Jířím Janouškem. Znalec konstatoval, že oceňovaná stavba je objekt v části Chodov (katastrální území, ulice Pod Opatovem. Stavba je mnohoúčelový objekt, který původně byl ubytovnou pro ubytování pracovníků při výstavbě jižního města. V současnosti je v přízemí restaurace, v patrech je část sloužící stále jako ubytovací, část je pronajata různým subjektům pro jejich podnikání. Celá stavba je rozdělena na tři části a to výšková stavba a ta je obestavěna dvěma nízkými objekty jedno a dvoupodlažní. V posledních letech byly na stavbě provedeny stavební úpravy, rekonstrukce a výměny některých konstrukcí. Objekt je na stavebním pozemku a je napojen na veškeré potřebné inženýrské sítě. V místě je dobrá dostupnost veřejné dopravy. V okolí jsou potřebné základní úřady instituce včetně škol, prodejen a kulturních zařízení. Dále je velmi dobrá dostupnost dálnice Praha - Brno. Protože předešlé měsíce se prováděly rekonstrukce bytových jader a objekt nebylo z tohoto důvodu celkově pronajímat, vychází znalec z posledních třech měsíců, kdy bylo již provedeno cca 75 až 80% prací. Celková rekonstrukce jader byla dokončena v 04/2013. Rovněž byly repasované výtahy (822 tisíc), byly provedeny kompletní výměny stoupaček ZTI (18 260 tis.), nové rozvody elektro (16 348 tis.), dokončena výměna plastových oken (146 tis), a další. Náklady na jednotlivé rekonstrukce jsou vypsány a nákladově uvedeny v příloze. Co se týče ročního nájemného

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

toto bylo znalcem zjištěno v celkové výši 25 208 692,- Kč, když vycházel z nájemného za měsíc říjen 2012 ve výši 2 051 194,-Kč, za měsíc listopad 2012 ve výši 2 130 275,-Kč a za měsíc prosinec 2012 ve výši 2 120 704,-Kč. Současně uvedl, že vzhledem k tomu, že v současnosti jsou již provedeny prakticky veškeré opravy a výměny, je pravděpodobné, že využitelnost se bude ještě v budoucí době zvyšovat. Vzhledem k poloze objektu a jeho dostupnosti je tento předpoklad více jak reálný. Jelikož se jedná o objekt, kde jsou v převážné části objektu ubytováni lidé, kteří jsou dlouhodobě v Praze, je tedy převážná část malobyty, bude znalec používat pro výši kapitalizace koeficient typových bytů (5,5). Podlahová plocha daného objektu představuje 1 454,52 m<sup>2</sup>. V objektu byla provedena prohlídka 11. 7. 2013 na objednávku společnosti TTP Invest uzavřený investiční fond a.s., který byl mimo jiné také dotázán s dotazem soudu o poskytnutí informací, a to je právě ta informace, o které jsem hovořila, že již fúzovala, ale v roce 2013 tu nemovitost prodala další osobě.

80. Ve znaleckém posudku č. [REDAKCE] ze dne 9.9.2006 o ceně obvyklé - nemovitosti - budovy č.p. [REDAKCE] na pozemku parc.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] obec Praha, okres Hl.m.Praha, ul. [REDAKCE] s pozemkem pate. č. [REDAKCE] a s příslušenstvím, vypracovaném znalcem Ing. Miroslavem Kotaškou, znalec konstatoval, že oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Praha, v katastrálním území Chodov. Jedná se o původní svobodárnu v současné době užívanou jako víceúčelový objekt - restaurace, kanceláře, část úřadu MČ P 11, hotel, zdravotnické zařízení, ubytovna. Nemovitost je situována v okrajové části obce Prahy. V rámci městské části Praha 11, kde budova stojí, je umístěná ve výhodné poloze, blízko stanice metra Opatov. V areálu se nachází: víceúčelová budova, venkovní úpravy a pozemek. Okolní zástavbu tvoří vícepodlažní bytové panelové domy. Areál je přístupný po zpevněné komunikaci. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektro. Mimo jiné vycházel z toho, že objekt byl uveden do užívání v roce 1989 a ke dni ocenění mu bylo 17 let. Co se tohoto týče, znalec zde konstatoval, že budova celkově představuje výměru 2 126 m<sup>2</sup>, přičemž, co se týče opotřebení, toto bylo sníženo o 40 %, tedy o 124 475 045,84 Kč s tím, že nemovitost v dané věci, byla oceněna částkou 186 712 570 Kč. A co se týče výnosů, výnosy z pronajímaných prostor, kde nájemní plocha celkově činila 12 300 m<sup>2</sup>, představovalo 18 450 000 Kč ročně.
81. Znalecký posudek o ceně obvyklé č. [REDAKCE] týkající se objektu č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] Chodov (viz shora uvedená nemovitost dle předešlého posudku) z 20. 10. 2013, vycházející z místního šetření ze dne 18. 10. 2013, vyhotovený Ing. Josefem Macou, stanovil na straně 14 v části 3 (výnosové ocenění), že jednotlivé pronajímané plochy a výnosy z těchto ploch představují podlahovou plochu 12 300 m<sup>2</sup> při nájmu 1 642 Kč za 1 m<sup>2</sup> na rok a 1 682 974 Kč na měsíc, přičemž tedy nájem na rok představuje 20 195 683 Kč.
82. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ve věci č.j. [REDAKCE] ze dne 26. 6. 2017 ve věci totožných účastníků (Hl. m. Praha vs. KB system CZ), kde se žalující hlavní město se domáhalo částky 11 389 171,90 Kč s příslušenstvím, představující částku jednak dlužného nájemného a jednak také smluvních pokut, které byly na základě nájemní smlouvy mezi účastníky sjednány pro případ prodlení žalovaného, nalézací soud žalobě co do částky 9 153 111,91 Kč vyhověl, co do 100% žalovaného nájemného a 50 % účtované smluvní pokuty, kterou soud považoval za nepřiměřeně vysokou. Proto tuto tedy snížil. Žalovaný shodně jako v tomto řízení namítl, že mu vznikla škoda ve formě ušlého zisku, kterou po dobu oprav do sociálního a sanitárního zařízení vynaložil. Byl soudem vyzván, aby specifikoval, o jaké konkrétní opravy se mělo v objektu jednat, tj. aby vymezil konkrétní potřeby oprav vzhledem k obecnému tvrzení, kdy tedy pouze konstatoval, že došlo k potřebám oprav sociálního a sanitárního zařízení, střechy, bloku B, zavíračů protipožárních dveří, vzduchotechniky, telefonní ústředny a aby specifikoval, jakou konkrétní vadu či

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

nutnost opravy jednotlivé řízení vyžadovalo, ovšem na tuto výzvu žalovaný nereagoval. V daném řízení byl rovněž prováděn znalecký posudek Ing. Drvotové, který žalovaný na podporu svých skutkových tvrzení předložil, ten ovšem neobsahoval doložku podle ustanovení § 127 odst. 1 o.s.ř., a proto jej soud považoval pouze za listinný důkaz. Nicméně v tomto případě měla být stanovena hodnota objektu, jakým, tržní cena tedy, tržní hodnota objektu stavebními pracemi zrušená a soud konstatoval, že v této souvislosti tedy nakonec musel rovněž nechat vyhotovit znalecký posudek Ing. Leošem Klimtem z oboru ekonomiky, který rovněž měl zhodnotit i posudek Ing. Drvotové. Vzhledem k tomu, že žalovaný nebyl schopen doložit jím tvrzené provedené práce a ani tyto na místě samém jednoznačně s odkazem na informace uvedené ve znaleckém posudku identifikovat, poté znalec v souvislosti se znaleckým posudkem Ing. Drvotové konstatoval, že v něm shledal rozpory a o některých položkách v posudku zachycených pochyboval. I z tohoto důvodu proto vyzval soud žalovaného k potřebné součinnosti, na což žalovaný nereagoval. Za dané situace, tedy bez dodání požadovaných informací soudu znalec sdělil, že není možné, aby sestavil relevantní znalecký posudek a soud za tímto účelem nařídil ústní jednání na 15. 8. 2016, při kterém uložil žalovanému poskytnutí nutné součinnosti, tedy aby předložil jednak informace týkající se popisu způsobu zadávání stavebních prací, přesné identifikace rozsahu prací a jejich provádění v čase předávacích protokolů, kompletních zápisů ze stavebních deníků v čitelné podobě, veškeré dokumentace, tedy stavební i spisové včetně ohlášení stavby, prohlášení o shodě a testech, zkouškách a revizích, veškerou pořízenou fotodokumentaci v držení znalkyni Ing. Aleny Drvotové, kterou pořídila při vyhotovování znaleckého posudku č. 35/07/12, výkaz výměru provedených stavebních prací včetně přesného popisu, faktury a daňové doklady za provedené práce včetně inženýrských činností a revizí, s uvedením analytických účtů, na které bylo zaúčtováno, měsíční předvahy z období stavebních prací na objektu, včetně tříměsíčních před a po období, daňové doklady o nákupu materiálu, vybavení a zařizovacích předmětů a stavebního materiálu použitého pro deklarované stavební práce, doklady o provedené likvidaci, doklady z uložení materiálu na skládku apod., doklady a dokumenty dokládající úhradu výše uvedeného. Současně bylo žalovanému uloženo, pokud šlo o celé období provozování objektu, aby poskytl znalci informace, které se týkají ubytování, tedy ubytovacích kapacit, ceny jednotlivých pokojů, počtu pokojů, vývoje roční obsazenosti, případných slev. Rovněž, pokud se týká restaurace tedy, aby poskytl informace ohledně počtu míst a výnosů z výnosu restaurace, vývoje její obsazenosti a ohledně ostatních příjmů, aby uvedl, pokud jsou, tak tedy pronájmy sálů, anténní systémy atd., vývoj obsazenosti hotelu během roku, náklady na provoz, spotřeba materiál, energie a služby, ostatní náklady včetně mzdových nákladů na sociální a zdravotní pojištění, daně, poplatky a popis činností, pokud byly poskytovány i jiné služby než ubytování a stravování. Soud konstatoval, že žalovaný na tuto výzvu žádným způsobem nereagoval, přičemž znalec zhruba po 9 měsících dopisem ze dne 29. 5. 2017 soudu sdělil, že za současné situace bez součinnosti žalovaného není schopen znalecký posudek vypracovat, proto soudu zaslat podklady, které získal na místním šetření a jednalo se materiály týkající se rekonstrukce objektu v roce 97 a 99, které byly provedeny již k důkazu v tomto řízení, tedy v řízení 28 C. A dále vrátil spis zpět. Při jednání konaném 19. 6. 2017 žalovaný soudu sdělil, že doklady nemohly být znalci poskytnuty z důvodu onemocnění vedoucího stavební divize. Žádal o shovívavost a poskytnutí další lhůty k dodání podkladů a vrácení věci znalci. Co se týče tohoto provedeného dokazování, tedy soud uzavřel, že žalovaným tvrzené oznámení o potřebě oprav ze dne 3. 9. 2010 ve vztahu k žalovanému nebylo řádně realizováno, jednak žalovaný nereagoval na výzvu při jednání konaném 12. 3. 2014, aby přesně a konkrétně specifikoval, v čem konkrétní závada či nutnost opravy spočívala, když ve svém vyjádření uváděl ve vztahu k potřebě oprav pouze obecná tvrzení, přičemž ta samá tvrzení byla učiněna i v podání ze dne 3. 9. 2010 ve vztahu žalobci. Pokud jde o obsah tohoto podání, je

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



soud přesvědčen, že ze strany žalovaného se nejednalo o řádné oznámení potřeby oprav, kde není seznatelné, v čem konkrétně žalovaný závadu či nutnost opravy spatřoval. Tato tvrzení jsou toliko obecného charakteru a jen stěží si z nich lze učinit úsudek, o jaké závady se mělo jednat, tedy posoudit, zda jejich oprava přináležejí ještě nájemci nebo již pronajímateli. Navíc se žalovanému nepodařilo prokázat, že potřebu oprav dopisem ze dne 3.9.2010 žalobci skutečně oznámil. K prokázání této skutečnosti žalovaný nabídl soudu pouze jím vedenou knihu pošty a dále podací poštovní arch, kde razítko pošty je nečitelné. Jak soud naznačil, z těchto listin není zřejmé, zda se vůbec jednalo o zásilku ze dne 3. 9. 2010. Z knihy odeslané pošty žalobce vyplynulo, že zásilka označená jako souhlasné stanovisko vlastníka ke stavbě hotel, dům, stavební úpravy měla být odeslána 29. 9. 2010. Z poštovního podacího archu je zřejmé, že razítko pošty s datem přijetí na poštu je nečitelné, dle tvrzení žalovaného se pak mělo jednat o datum 14. 9. 2010. Soud tyto listinné důkazy, které žalovaný k prokázání svého tvrzení ohledně odeslání a doručení sporné zásilky žalobci označil, zhodnotil jako nekorespondující a podle jeho názoru se nemohlo jednat o odeslání totožné zásilky, když odeslání sporné zásilky dle knihy pošty žalovaného svým datem předchází zhruba 14 dní, datum přijetí zásilky na poštu. I po provedeném dokazování proto zůstala sporná otázka, kdy (a zda vůbec) byla předmětná zásilka žalovanému odeslána. Vzhledem k tomu, že dopis byl z 3. 9., měl být odeslán až 14. 9., popřípadě 29. 9. 2010. Protože žalovaný sporoval skutečnost, že by mu dopis ze dne 3. 9. 2010 s oznámením potřeby oprav byl doručen, leželo důkazní břemeno na žalovaném a tento měl prokázat, že se sporný dopis skutečně dostal do dispoziční sféry žalobce. (*pozn. soudu - Jedná se zřejmě o překlep, mělo pravděpodobně být žalobce sporoval tu skutečnost.*) Soud proto vyšel ze zjištění, že žalovaný potřebu žalobci řádně neoznámil, když v tomto rozsahu neunesl svou povinnost důkazní. Tomu, že zřejmě sporný dopis nebyl žalobci vůbec doručován, nasvědčuje i skutečnost, že dopis týkající se žádosti žalovaného o snížení nájemného doručen žalobci byl, a na tento odpovídal. Není důvodu, aby stejným způsobem neučinil u dopisu z 3. 9. týkajícího se oznámení oprav. Soud dospěl k závěru, že tvrzení žalovaného o nutnosti potřeby oprav, je účelová, o čemž svědčí i postoj žalovaného k neochotě či nemožnosti tyto provedené opravy vůbec reálně označit a prokázat. Dále soud v souvislosti s tím upozornil na čl. 6 odst. 3 písm. b) nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 2010, podle které mohl nájemce, tedy žalovaný, provádět stavební úpravy a opravy předmětného nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Žalovaný však předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení oprav či stavebních úprav, jak bylo v řízení prokázáno, nedisponoval a neměl jím tvrzené opravy či rekonstrukci ani provádět. V této souvislosti rovněž soud uvedl, že z listin, které měl ustanovený znalec pro zpracování svého znaleckého posudku k dispozici, od předchozího nájemce objektu – firmy HOGAS, s. r. o. a jež byly provedeny k důkazu při jednání konaném dne 19. 6. 2017, se podává, že se jednalo o rekonstrukci, kterou prováděla firma HOGAS, s. r. o. v roce 1997 až 1999, nikoliv v roce 2011, jak tvrdil žalovaný. Jiné podklady, jak soud uvedl, nebyly žalovaným po celou dobu řízení předloženy a soud proto musel vyjít ze skutečnosti, že opravy nečinil žalovaný (když ani ze znaleckého posudku Ing. Drvotové se nepodává, kdy k opravám, zde uvedeným, mělo dojít). Dále soud zpochybnil znalecký posudek Ing. Drvotové s tím, že neprokazuje, jak se provedenými pracemi zvýšila tržní hodnota objektu, když hovoří a oceňuje toliko o vynaložených nákladech na opravu. Posudek, který by se vyjádřil ke zhodnocení objektu provedenými opravami, přitom nemohl být pro zavinění žalovaného vypracován. A co se týče kompenzační námitky, soud konstatoval, že náhrada, tedy ze strany žalovaného tedy, soud konstatoval, že jím tvrzená náhrada škody, která mu měla vzniknout v důsledku prováděných opravných prací, kdy nemohl některé pokoje (asi 20) pronajímat a ušel mu tak zisk, ani tato není opodstatněná. Zde v této souvislosti soud odkázal na předpoklady odpovědnosti za škodu podle obecných ustanovení občanského zákoníku, které musí být naplněny zároveň s tím, že pokud žalovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



činil rekonstrukční práce, tyto činil bez souhlasu žalobce. Pokud se jednalo o potřebu oprav a tyto činil v rozsahu, v jakém tvrdil, bylo na žalovaném, aby potřebu opravdu řádně oznámil, aby žalovaný na to mohl příslušným způsobem zareagovat, což se nestalo. V obou případech není dána příčinná souvislost mezi jednáním či nejednáním žalobce a žalovaným tvrzeným vznikem škody. Jestliže se žalovaný rozhodl k provádění stavebních úprav bez souhlasu žalobce, či provedl sám opravy, ke kterým byl povinen žalobce, což neprokázal, musí jít k jeho tíži škoda, která mu v jeho jednání vznikla. Toto je toliko o příčinné souvislosti s jeho jednáním. Nikoliv s porušením povinnosti žalobce. Soud uzavřel, že již ze skutkových tvrzení a toho, co v řízení vyšlo najevo, se podává, že tento nárok, tedy vznesená kompenzační námitka, nemůže být úspěšná. Z tohoto důvodu již soud ani nevyzýval žalovaného k doplnění skutkových tvrzení týkající se skutkové podstaty náhrady škody. V závěru se soud ještě neztotožnil s argumentací žalovaného, že tím, že v protokolu o převzetí objektu bylo uvedeno, předávající předal přejímajícímu kopii znaleckého posudku s oceněním oprav a investic realizovaných prodávajícím, žalobce uznal provedené práce na objektu ve výši v znaleckém posudku zhodnocené, když souhlasil s jeho vypracováním, a v tomto okamžiku se tak střetly jejich vzájemné pohledávky k započtení. Žalovaný se proto nemohl dostat do prodlení s úhradou svého závazku, a žalobce tak nemá nárok na úrok z prodlení a smluvní pokutu. Z protokolu o převzetí objektu, konkrétně ze shora citovaného odstavce, právní úkon v podobě uznání provedených prací ze strany žalobce nevyplývá. Tento odstavec hovoří toliko o předání znaleckého posudku, nikoliv o nějakém uznávacím prohlášení. A rovněž také není vinou žalobce, že žalovanému nesnížil sjednané nájemné k jeho žádosti ze dne 16. 8. 2010 a tím údajně zapříčinil jako platební neschopnost na nájemném, neboť její povinností pronajímatele není nájemné snížit, je to toliko právem. A žalovaný proto byl povinen hradit nájemné ve výši sjednané ve shora uvedených nájemních smlouvách. Již ze samotných tvrzení žalovaného v rámci obrany, tedy je přítom zřejmá příčina jeho platební neschopnosti, výrazný pokles tržeb realizovaných podnikatelskou činností předmětu nájmu v podobě navýšení celkových ubytovacích kapacit v Praze a jednak poklesu celkové poptávky po ubytovacích službách. V této souvislosti tedy soud ještě uzavřel a rozebíral výši smluvní pokuty, která byla mezi účastníky sjednána na částku 0,1 % denně, a dospěl k závěru, že tato neodpovídá dobrým mravům, a tuto snížil na poloviční část. Rozhodnutí nabylo právní moci ve výroku I. a III. 7. 10. 2017 a ve výroku II. právní moci 2. 7. 2020 ve znění rozsudku Městského soudu v Praze, když výrokem č. I. bylo rozhodnuto o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 10 153 111,91 Kč s příslušenstvím a ve výroku II. byla žaloba co do části 2 236 060,02 Kč s příslušenstvím zamítnuta. Ve výroku III. a IV. bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení jednak tedy žalobce a také státu. Proti uvedeného rozsudku z 26. 6. 2017 se odvolal žalobce a následně Městský soud v Praze rozhodl rozsudkem, č.j. [redacted], ze dne 26. 5. 2020 tak, že rozsudek soudu prvního stupně v napadeném zamítavém výroku týkajícím se právě snížené výši smluvní pokuty změnil a smluvní pokutu žalobci přiznal včetně úroku z prodlení. Vzhledem k tomu, že odvolání se týkalo pouze smluvní pokuty, odvolací soud blíže nerozebíral svůj názor týkající se kompenzační námitky, nicméně citoval, nebo resp. odkázal, na rozhodnutí soudu nalézacího, který se zabýval i kompenzační námitkou žalovaného, kterou zhodnotil jako nedůvodnou a účelovou, když došel k závěru, že žalovanému se nepodařilo prokázat doručení oznámení o nezbytnosti tvrzených oprav ani výši případně žalobcova bezdůvodného obohacení, když argumentoval i tím, že potřebu oprav potřeboval sám žalovaný, když v textu nové smlouvy deklaroval způsobilý stav předmět nájmu ke smlouvenému užívání. Zejména však s poukazem na ustanovení § 667 občanského zákoníku ve spojení s čl. 6 odst. 3 písm. b) nové nájemní smlouvy akcentoval absenci předchozího písemného souhlasu žalobce, kterým bylo provedení stavebních úprav či oprav přesahujících rámec běžné úpravy podmíněno, když tento nedostatek zcela popírá možnost

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

kompenzovat jak žalovaným tvrzené náklady na opravu, tak rekonstrukčních prací v souvislosti s prováděnými opravami. Dále se soud zabýval výší soudem zhodnocené smluvní pokuty a jejími důvody, tedy proto první měla být v rozporu s dobrými mravy a tuto následně žalobci přiznal v plném rozsahu. Co se týče rozsudku, tento byl rozsudkem Městského soudu v Praze, č. j. [REDAKCE] ze dne 26. 5. 2020 částečně změněn, a sice v zamítavém výroku č. II., kdy žalovanému byla uložena povinnost zaplatit částku 2 236 060,02 Kč, tedy celkovou částku, která byla zamítnuta, a sice s příslušenstvím a dále bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení. Rozhodnutí nabylo právní moci 2. 7. 2020. K následnému dovolání žalovaného proti uvedenému rozsudku rozhodl Nejvyšší soud usnesením, č.j. 26 Cdo 783/2021-358, ze dne 11. 5. 2021 a dovolání odmítl s tím, že žalovaná neuvedla žádný důvod, který by ji dovolání odůvodňoval. S ohledem na to bylo dovolání odmítnuto jako nepřípustné.

83. Vzhledem k tomu, že nájemní vztah mezi účastníky i další na něj navazující právní skutečnosti se vztahují k období mezi lety 2010-2012, aplikuje se na daný vztah zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2012 (dále jen „OZ“).
84. Dle ust. § 451 odst. 1 a 2 OZ 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.
85. Dle ust. § 456 OZ předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán. Nelze-li toho, na jehož úkor byl získán, zjistit, musí se vydat státu.
86. Dle ust. § § 458 odst. 1, 2 a 3 OZ musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. S předmětem bezdůvodného obohacení musí být vydány i užítky z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře. Ten, kdo předmět bezdůvodného obohacení vydává, má právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil.
87. Dle ust. § § 459 OZ je-li povinen předmět bezdůvodného obohacení vydat ten, kdo nebyl v dobré víře, může soud rozhodnout, že lze právo uspokojit i z věcí, kterých z bezdůvodného obohacení nabyl, a to i tehdy, jestliže jinak podle ustanovení občanského soudního řádu výkonu rozhodnutí nepodléhají. Dokud není právo na vydání předmětu bezdůvodného obohacení uspokojeno, nesmí dlužník s takovými věcmi v rozhodnutí uvedenými nakládat.
88. Dle ust. § 682 OZ skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
89. Dle ust. § 36 odst. 1, 2 a 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění účinném do 31.12.2012 (dále jen „HMP“) záměry hlavního města Prahy nebo městských částí prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku hlavní město Praha nebo městská část zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před schválením v orgánech hlavního města Prahy nebo v orgánech městských částí vyvěšením na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy nebo na úřední desce úřadu městské části, aby se k nim mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může hlavní město Praha nebo městská část zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud hlavní město Praha nebo městská část záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů anebo pronájem nebo výpůjčku jiného majetku

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

hlavního města Prahy na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě, jejímž zřizovatelem je hlavní město Praha nebo městská část.

90. Mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaný se stal dne 16. 1. 2010 na základě smlouvy o prodeji podniku, uzavřenou mezi insolvenčním správcem společnost HOGAS, s. r. o., a žalovaným právním nástupcem uvedené společnosti, která nemovitost původně užívala na základě nájemní smlouvy (dále jen „původní nájemní smlouva“).
91. Na základě provedeného dokazování má soud za prokázáno, že již dne 20.3.1996 byla na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi žalobcem a správcem, sjednána dohoda o správě nemovitostí ve vlastnictví žalobce, která byla rozšířena dodatkem č. 30 dané mandátní smlouvy rovněž i o nemovitost na adrese [redacted] včetně pozemků. O pověření správce správou nemovitostí přitom byl žalovaný informován již 22.1.2010, v době platnosti ještě původní nájemní smlouvy se společností HOGAS s.r.o., do níž na základě smlouvy o prodeji podniku ze dne 16.1.2010, uzavřené s insolvenčním správcem společnost HOGAS, s. r. o. vstoupil. Přibližně dva měsíce od počátku původního nájemního vztahu žádal žalovaný přímo žalobce (nikoliv správce) o zahájení jednání o odkoupení dané nemovitosti. Během měsíce srpna 2010 žádal žalovaný žalobce (opět přímo, nikoliv prostřednictvím správce) o úpravu nájemného, a to o 3.000.000,- Kč. Dne 30.12.2010 byla mezi žalobcem a žalovaným uzavřena nájemní smlouva č. [redacted] o nájmu budovy [redacted] a pozemků pare. č. [redacted] pare. č. [redacted] a pare. č. [redacted] vše k.ú. [redacted] a to na dobu neurčitou (dále jen „nájemní smlouva“). Výše nájemného byla sjednána ve výši 5.768.298,- Kč za rok (výše měsíčního nájemného stanovena částkou 480.692,- Kč), přičemž počínaje rokem 2012 byla výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl.m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSL za uplynulý kalendářní rok. Strany výslovně ujednaly, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do užívání jinému (ať již na dobu určitou či na dobu neurčitou) po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí nájemní smlouvy jako příloha č. 1 byl i seznam oprávnění, která byla správcem uvedené nemovitosti, SOLID, a.s., žalobcem jako vlastníkem nemovitosti ve vztahu k nájemci udělena, přičemž z výčtu jednotlivých oprávnění správce je zřejmé, že tento nebyl oprávněn uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah či uzavírat dohody o ukončení nájemní smlouvy, přijímat výpověď smlouvy. Žalovaný v dané nemovitosti provozoval hotel DŮM. Ve dnech 5.1.2011, 7.3.2011, 17.3.2011, 26.4.2011 a 4.5.2011 odpovídal zástupce žalobce [redacted] R [redacted] S [redacted] řediteli hotelu DŮM k jeho opakovaným žádostem o snížení nájemného za danou nemovitost, že hl.m. Praha v dané době neposkytuje slevy na nájemném. V posledních dvou dopisech byl rovněž žalovaný vyzván k předložení souhlasu vlastníka nemovitosti s provedením stavebních úprav a oprav předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby, které žalovaný avizoval ve své žádosti o snížení nájemného, protože dotčený odbor o tomto nemá povědomí. Vlastník nemovitosti vyhlásil několik výběrových řízení o nejvhodnějšího zájemce o koupi budovy [redacted]. Žalovaný se i dle svých vlastních slov těchto výběrových řízení zúčastnil, přičemž z řízení, zveřejněném od 6.4.2011 do 6.5.2011 e.č. [redacted] byl dle dopisu ze dne 1.6.2011 vyřazen pro nesplnění podmínek výběrového řízení. Ani ve druhém výběrovém řízení e.č. [redacted] které bylo zveřejněno 13.6.2011 do 29.6.2011, nebyl žalovaný úspěšný, přičemž žalovaný měl jednak dluh na nájemném (jedna z podmínek výběrového řízení), jednak navrhl kupní cenu nižší než byla cena stanovena pro účely výběrového řízení znaleckým posudkem. Dopisem ze dne 29.6.2011 byl žalovaný urgován k zaplacení dlužného nájemného v celkové výši 1 922 768,- Kč. Vlastník nemovitosti poté od svého záměru prodat

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

formou výběrového řízení předmětnou nemovitost, zveřejněného od 6.4.2011 do 6.5.2011 ustoupil a výběrové řízení e.č. [REDACTED] poté bylo zrušeno. Protože žalovaný porušil své povinnosti z nájemní smlouvy a ocitl se v prodlení s úhradou nájemného, byla nájemní smlouva žalobcem vypovězena dne 7.7.2011 v souladu s článkem VII. odst. 2. nájemní smlouvy. Výpověď byla žalovanému doručena 11.7.2011 a nájemní vztah tak měl zaniknout uplynutím jednoměsíční výpovědní lhůty, počínající po měsíci doručení výpovědi a nejpozději následující den měl být předmět nájmu protokolárně předán vlastníkově, zastoupenému správcem. Vlastník nemovitosti poté zveřejnil dne 8.7.2011 nový záměr prodat formou výběrového řízení předmětnou nemovitost, a to pod č.e. [REDACTED]. Dne 12.7.2011 byl žalovaný informován o tom, že i výběrové řízení e.č. [REDACTED] bylo zrušeno a bylo vypsáno nové pod č.e. [REDACTED]. Žalovaný dne 18.7.2011 požádal o ponechání jistoty, původně složené v rámci výběrového řízení e.č. [REDACTED] na účtu vlastníka a jeho použití i do výběrového řízení č.e. [REDACTED]. Dne 27.7.2011 byly vyhodnoceny nabídky, které byly doručeny vlastníkově ve stanoveném termínu dle posledního výběrového řízení, a to společnosti Pátá IS a.s., IČ: 28198581 a společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. Byť byl mezi stranami sepsán předávací protokol č. [REDACTED] ze dne 31.8.2011, na jehož základě měl nájemní vztah skončit, byl předán rovněž svazek klíčů, strany výslovně uvedly, že žalovaný má v objektu nadále uložen movitý majetek odkoupený od předchozího nájemce společnosti HOGAS s.r.o. a vlastní majetek nakoupený v průběhu nájemního vztahu. Předávací protokol byl následně [REDACTED] F [REDACTED] zaslán zástupci správce dne 5.9.2011 a tento byl žalobcem odeslán 10.10.2011 se žádostí o podpis. Žalovaný byl rovněž správcem dne 9.9.2011 vyzván k úhradě dlužného nájemného za období červenec-srpen 2011 a téhož dne požádal žalovaný prostřednictvím správce o prodloužení splatnosti veškerých svých závazků vůči žalobci. Výbor pro hospodářskou politiku Zastupitelstva hl.m.Prahy ze dne 8. 11. 2012 vyhodnocoval nabídky, zasláné v rámci výběrového řízení č.e. [REDACTED] a neschválil návrh usnesení, kterým měl udělit souhlas s plánovaným úplatným převodem dané nemovitosti. Dne 11.11.2011 inventurní komise Hlavního města Prahy konstatovala, že v předmětné nemovitosti se nadále nachází movitý majetek žalovaného, přičemž veškerý majetek pochází z let 1989 až 1993, doporučila proto inventurovaný majetek v celkové hodnotě odepsat a vyřadit z evidence již jen s ohledem na jeho stáří více než 20 let. Následně byla uzavřena mezi Hlavním městem Praha jako pronajímatelem a společností Medicilinic a.s. nová nájemní smlouva č. [REDACTED] ze dne 22.11.2011, ohledně části uvedené nemovitosti o výměře 179,29 m<sup>2</sup>. Žalovaný nadále projevoval zájem o koupi dané nemovitosti, když svou původní nabídku zopakoval ještě 26.3.2012 prostřednictvím e-mailu, zasláného správci nemovitosti panem P [REDACTED]. Současně je zřejmé, že nemovitost i nadále provozoval, jak vyplývá z e-mailů ze dne 14.6.2012 a 15.6.2012, kterými žádal pan P [REDACTED] obnovu servisu výtahů, která měla být vypovězena k 31.5.2012. Jak vyplynulo jednak ze samotného předávacího protokolu ze dne 31.8.2011, ale také ze svědeckých výpovědí, zůstal v nemovitosti nadále uložený movitý majetek žalovaného, který uvedenou nemovitost ještě do konce června 2012 nadále užíval (bezplatně, jak [REDACTED] F [REDACTED] konstatoval při ústním jednání u soudu dne 9.9.2016), když k tomuto dni měly být ukončeny pracovní vztahy se zbývajícími zaměstnanci jako hotel. Žalovaný ani po skončení provozu hotelu nemovitost nevyklidil a nepředal žalobci a nadále ji bez právního důvodu užíval. Co se týče tvrzení jednotlivých svědků ze strany žalované, kteří tvrdili, že nemovitost opustili na konci svého pracovního poměru, pouhá tato skutečnost, že byl ukončen pracovní poměr, neprokazuje dostatečným způsobem, že byla vyklizena nemovitost. Jestliže žalovaný opíral tuto skutečnost o to, že pracovní poměry jednotlivých zaměstnanců byly ukončeny ke 30. 6. 2012, současně tím přiznává, že nejméně do 30. 6. 2012 danou nemovitost užíval. Byť lze souhlasit se žalovaným, že některé činnosti, jako konkrétně provozování hotelu, nelze realizovat bez

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

zaměstnanců, přičemž je zřejmé, že na hlavní pracovní úvazek působilo dle evidence žalovaného celkem 7 zaměstnanců, nelze současně pominout notorietu, že právě v hotelnictví a pohostinství bývá běžnou praxí práce brigádnická. Dle seznamu zaměstnanců sedmi zaevidovaným zaměstnancům žalovaného končil pracovní poměr u žalovaného různě v období od 30.6.2012 do 31.7.2012. Přesto v tomto seznamu absentují jména svědků P [redacted] (ten působil jako ředitel hotelu) či svědka M [redacted] (údržbář), kteří dle svých svědeckých výpovědí nadále v nemovitosti jako zaměstnanci žalovaného působili. Svědek P [redacted] uvedl, že mu byl jeho pracovní poměr ukončen až 31.7.2012. Rovněž svědek M [redacted] uvedl, že ukončil svůj pobyt v hotelu DUM v rámci svého pracovního poměru na podzim roku 2012. Tento svědek byl následně zaměstnán společností správce a (s krátkou přestávkou) tak působil nadále v objektu jako údržbář. Současně tento svědek uvedl, že když byl ukončen jeho pracovní poměr u žalovaného, klíče neodevzdával, proto se do hotelu dostal jejich prostřednictvím, a to poté se stal zaměstnancem Solid, který nemovitost dále provozoval. Již jen z jeho výpovědi je přitom zřejmé, že v rámci předání dne 31.8.2011 nemohl být předán celý soubor klíčů, když svědek v budově po ukončení pracovního poměru našel obsáhlý soubor dalších klíčů (svědek dokonce uvedl 4 000 ks), včetně nejméně 2 universálních. Ačkoliv se však žalovaný ve svých tvrzeních rozcházel v konkrétním datu, ke kterému měl údajně nemovitost vyklidit, když mimo jiné opíral svá tvrzení o předávací protokol z 31.8.2011, argumentaci, že v hotelu ukončil svou podnikatelskou činnost koncem června 2012, či své prohlášení ze dne 1.7.2012, nemá tato skutečnost vliv na to, že v provozně nadále zůstal movitý majetek žalovaného, což uvedl ve své výpovědi F [redacted] dne 9.9.2016, který výslovně uvedl, že vybavení kanceláří se neodvezlo všechno, společnost má nadále v hotelu své vybavení, včetně kompletního vybavení pokojů. Nelze než konstatovat, že uvedená nemovitost tak nebyla žalovaným řádně předána. Současně nebyla v řízení prokázána existence jakékoliv písemné dohody o pokračování v užívání nemovitosti ze strany žalovaného, přičemž tato měla dle něj být dohodou o výpůjčce. Žalovaný tvrdil, že mezi ním a zesnulým panem E [redacted] (či jeho nástupcem J [redacted]) měla být tato dohoda uzavřena, aby nemovitost nechátrala a žalobce ušetřil náklady s jejím provozem. I kdyby však byly osoby, jednající za správce, oprávněny takové ústní dohody uzavírat, nelze se než pozastavit nad úvahou, co by tím žalobce získal. Jak vyplynulo z provedeného dokazování a ostatně ani žalovaný nijak nepopíral, on sám užíval nemovitost bezplatně, přičemž žalovaný konstatoval, že náklady na energie neplatil, protože ukončil s tím související smlouvy. Tato skutečnost nebyla nijak doložena, avšak nebyl navržen ani jiný důkaz, který by prokázal úhrady energií jiným plátcem. Přesto si nelze provoz hotelu bez zajištění služeb, spojených s energií představit, a tyto tak musely být někým hrazeny, a to nejméně do doby ukončení provozu hotelu. Pakliže by tak činil žalobce (což nebylo tvrzeno ani prokazováno a žalovaný neuváděl, že by tak činila jiná, třetí osoba), nesl by naopak náklady spojené s vyšším provozem nemovitosti, než jaké by nesl v případě jejího dočasného zakonzervování do doby dalšího pronájmu či prodeje, zatímco výnos z provozní činnosti nemovitosti by naopak těžil žalovaný. K tomu ještě nutno konstatovat, že sice lze souhlasit s F [redacted] když uvedl, že „např. za velkoodběr elektřiny, ... jsou (náklady) hrazeny bez ohledu na to, zda je hotel obsazen, nebo prázdný“, to se však týká ubytovacího zařízení v provozu, nikoli nemovitosti, v níž je provoz zastaven. Z provedeného dokazování dále vyplynulo, že žalovaný se opakovaně snažil iniciovat jednání o odkupu dané nemovitosti dle jím nabízených podmínek, které se však rozcházel s představami vlastníka nemovitosti. Rovněž se žalovaný zúčastnil nejméně dvou výběrových řízení k vyhledání zájemce o koupi dané nemovitosti, v nichž však nesplnil podmínky absence závazků vůči vlastníkovi. Jestliže mimo jiné žalovaný dovozoval, že jeho další užívání nemovitosti bylo dle shora uvedené ústní smlouvy o výpůjčce sjednáno za účelem poskytnutí dostatku času žalobci k navrácení jistiny, složené vítězem výběrového řízení jako jedné z jeho podmínek, nelze než

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

konstatovat, že se jedná o ničím nepodloženou spekulaci. Jak vyplynulo z daného dokazování, jistina byla (alespoň v případě třetího výběrového řízení) vrácena společnosti Czech Project Manage (dle protokolu o otevírání obálek ze dne 27.7.2011 se však účastnila společnost TORMONTEX COMPANION s.r.o.) dne 19.10.2011, na účet společnosti Pátá IS a.s. dne 1.7.2013. Pokud jde o výsledek třetího výběrového řízení, tento nebyl v dané věci prokazován a ostatně ani nemá pro závěr soudu zvláštní význam, stejně jako ostatní zjištěné skutečnosti o výběrových řízeních, v nichž byl žalovaný neúspěšný, protože tato nejsou předmětem daného sporu. Skutečnosti, které v souvislosti s výběrovými řízeními soud zjistil, proto jsou pro dokreslení tehdejší situace spíše okrajové. Je totiž zřejmé, že žalovaný, ač v řízení tvrdil, že činnost hotelu byla ztrátová, uzavřel nájemní smlouvu i poté, co žádal o snížení nájemného z titulu původní nájemní smlouvy a že o provozování daného hotelu měl další zájem (případně i formou pečovatelského domu), přičemž se opakovaně zúčastnil výběrových řízení, nicméně neuspěl. Žalovaný poté ukončil provoz v dané nemovitosti k 30.6.2012 a je však již jen spekulací, zda se tak stalo proto, že se mu nepodařilo (ať již se správcem či s vítězem výběrového řízení) dojednat podmínky společného provozování objektu jako domu se sociální péčí, byť by pro takový závěr mohla svědčit nejen výpověď svědka M [redacted], ale i [redacted] F [redacted]. V dané věci tyto důvody nejsou podstatné, protože je nepochybné, že žalovaný užíval danou nemovitost i po ukončení nájemní smlouvy bez právního důvodu. K tomu nutno ještě doplnit, že poznámky ze záznamů z mobilního telefonu [redacted] F [redacted] neprokazují uskutečnění zapsaných úkonů, ale pouze to, že byly zapsány. E-mail z 15.6.2012 neprokazuje právní důvod užívání hotelu, ale jen jeho další užívání žalovaným. Rovněž nelze souhlasit s tím, že e-mail byl adresován (pouze) společnosti SOLTIS, když mezi prvními dvěma adresáty jsou zcela evidentně osoby ze společnosti OTIS (známý servis výtahů). Tuto skutečnost ostatně potvrdil i svědek P [redacted]. Naopak prokazuje, že i k 15.6.2012 byla nemovitost v užívání žalovaného a tento ji hodlal dále užívat, když žádal o další servis výtahů. E-mail z 5.9.2011 neosvědčuje, že zde nebyl protiprávní stav, když e-mail neobsahuje výzvu ze strany Solid k vyklizení nebo předání něčeho dalšího, už jen proto, že tento byl odeslán žalovaným správcem, nikoli správcem žalovanému, jak bylo prezentováno při jednání. E-mail prokazuje pouze zaslání předávacího protokolu. Jak vypověděla svědkyně V [redacted], tento byl obvykle účastníkům zaslán s určitým zpožděním až po vyhotovení čistopisu. Byť svědkyně současně uvedla, že pro případ přetrvávajícího držení předmětu nájmu původním nájemcem i po ukončení smlouvy, měla být podána správcovskou firmou žaloba na vyklizení, nelze současně toto její prohlášení považovat za potvrzení tvrzení žalovaného, který dovozoval, že pakliže se tak nestalo, užíval nemovitost po právu. Jak sama svědkyně uvedla, již se o další vývoj daného vztahu nezajímala a vymáhání pohledávek nebylo v popisu její práce. Svědkyně je však již v důchodu a výpověď poskytovala s poměrně velkým odstupem času od uvedených událostí. Z e-mailu téže svědkyně ze dne 30.5.2013 totiž vyplývá, že tato byla kontaktována pravděpodobně vymáhací společností s dotazem, zda bývalý nájemce nemovitost nadále užívá a zda má být vymáháno bezdůvodné obohacení z tohoto titulu, na což odpověděla kladně s tím, že nemovitost byla sice bývalým nájemcem protokolárně předána 31.8.2011, ale byla nadále fyzicky užívána jako hotel, který ukončil provoz až 1.7.2012, přičemž úplnému vyklizení movitého majetku došlo na rozhraní října a listopadu 2012. Žalovaný tedy v období od září 2011 do listopadu 2012 užíval hotel dům bez právního důvodu, když pokračoval v užívání nebytových prostor po uplynutí dohodnuté doby, aniž by je řádně vyklidil. V této souvislosti soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze kterých vyplývá, že pokračujícím užíváním ať již bytových či bytových prostor po uplynutí dohodnuté doby je i jejich nevyklizení (např. 26 Cdo 4153/2008, 26 Cdo 4018/2014, 28 Cdo 1790/2002 nebo 26 Cdo 899/2008). Protože však žalovaný danou nemovitost nevyklidil, přičemž se mu nepodařilo

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

prokázat jiný důvod užívání dané nemovitosti, užíval původní předmět nájmu bez právního důvodu.

92. **Pokud jde o výši bezdůvodného obohacení, byly ve věci provedeny znalecké posudky,** jednak Ing. Doležala, jednak ing. Orta. K posudku ing. Doležala, žalovaný namítal, že tento neobsahuje doložku dle ust. § 127a o.s.ř. K tomu soud podotýká, že doložka podle § 127a o.s.ř. je povinnou náležitostí pouze pro znalecké posudky či odborná vyjádření předložená účastníky řízení, nikoliv zadaná soudem. V daném případě však byl posudek vyhotovován na základě zadání soudu. Uvedený posudek však vykazoval zásadní nedostatky, když vycházel pouze ze znalce blíže neurčených nájemních smluv k bytům, byt' v daném období. Tyto si znalec zajistil osobní návštěvou v realitní kanceláři CHIRŠ, nicméně jejich výčet nijak nespécifikoval a byt' se jedná o jednu a tutéž lokalitu, není zřejmé, odkud jím uvedené údaje čerpal. Rovněž bylo nutno konstatovat, že znalec vycházel ze zcela neporovnatelných nemovitostí (byt vs. ubytovací zařízení hotelového typu), uvádí jakýsi výpočet, není zřejmé, jakým způsobem k tomuto výpočtu dospěl, byt' současně konstatuje, že z jím zjištěného rozmezí cen 130-220 Kč/m<sup>2</sup> vychází z jeho dolní hranice. Jestliže znalec následně svůj výpočet korigoval koeficientem, který odpovídá 50% jím vypočtené ceny, přičemž tento odůvodňoval tím, že hodnocená nemovitost je podstatně plošně větším prostorem, nijak nezdůvodnil, proč použil právě tento koeficient. Již jen z laického hlediska je zřejmé, že pro účely stanovení nájemného nelze srovnat nemovitost hotelového typu s jednou bytovou jednotkou (nebo třeba množinou bytových jednotek), protože se jedná o neporovnatelné. S ohledem na to byl zadán revizní znalecký posudek, který vypracoval ing. Ort. Znalec v rámci posudku uvedl na stranách 6 a 7 podklady, ze kterých čerpal, včetně odborné literatury. Znalecký posudek má všechny náležitosti, vyžadované zákonem, jeho součástí byla i část uvedených podkladů, byt' nikoli všechny. Znalec v rámci posudku vycházel z tzv. studeného nájemného (tzn. čistého nájemného bez nákladů, které si hradí nájemce sám, jako např. energie), délky trvání nájemní smlouvy, přičemž u vzorku I využil korekci 1,05, protože tato smlouva byla na dobu určitou 10 let. V rámci jednotlivých nemovitostí, které znalec porovnával, byla zařazena rovněž korekce, týkající se časového hlediska, kdy u všech nemovitostí, kromě vzorku II byla zohledněna data, ke kterým uvedené údaje platí a to tak, že u novějších dat byly zjištěné údaje sníženy na koeficient 0,87. Jestliže žalovaný namítal, že nový nájemce nemovitosti po konjunktuře v období 2012 – 2017 hradí nájemné ve výši 552 tis. Kč měsíčně, přičemž nemovitost využívá za zcela jiným účelem než žalovaný, soud připomíná, že rozhodným datem, ze kterého znalec při aplikaci do modifikované Philipsovy matice vycházel je střed jím posuzovaného období, tzn. 15.4.2012, nikoli rok 2017 či pozdější. Jestliže žalovaný namítal, že znalecký posudek je neúplný, neboť se nevypořádal se čtyřmi roky, kdy byla budova bez jakéhokoli nájemce, proto jej nelze akceptovat a zřejmě ani doplnit, nelze než konstatovat, že posudek neměl zhodnotit období, kdy byla nemovitost opuštěna, ale období, kdy ji žalovaný užíval bez právního důvodu po ukončení nájemní smlouvy. Jak z dokazování vyplynulo, tato byla uzavřena poté, co vypršela původní nájemní smlouva, jejímž účastníkem se stal, když vstoupil do práv a povinností původního nájemce společností HOGAS. V daném případě znalec konstatoval, že k vypracování uvedeného znaleckého posudku měl všechny uvedené podklady k dispozici, nicméně je nyní již nemá, protože je vrátil klientům apod. Žalovaný v této souvislosti uvedl, že je posudek z tohoto hlediska nepřezkoumatelný, protože nelze jednotlivé údaje v něm uvedené ověřit z neexistujících podkladů. V této souvislosti se soud musí ohradit proti zkrácenému obvinění žalovaného, protože soud nikdy neuvedl, že by znalecký posudek nemusel být přezkoumatelný. Byt' se soud pokusil získat znalce označené podklady od osob, které by je mohly mít a částečně rovněž uspěl a tyto se tak staly předmětem dokazování, nelze než konstatovat, že součinnost některých osob nebyla soudu poskytnuta a získání některých podkladů by si vyžádalo delší dobu, což soud s ohledem na

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

ekonomiku řízení a celkovou dobu trvání daného řízení nepovažuje za přípustnou. **Není přitom na soudu, aby přezkoumával věcnou správnost odborných závěrů znalce.** V této souvislosti soud poukazuje na rozhodnutí NS 26 Cdo 2704/2015 („*Hodnocení důkazu znaleckým posudkem spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přiblíženo ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení*“). Soud konstatoval, že daný znalecký posudek za nepřezkoumatelný nepovažuje, byť některé podklady, ze kterého vychází, nejsou momentálně k dispozici, ač v době vyhotovení posudku znalci k dispozici byly. K uvedenému ještě soud uvádí, že mezi náležitosti znaleckého posudku dle ust. § 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, účinný od 1.1.2021, uvádí titulní stranu, zadání, výčet podkladů (nikoli jejich kopie jako součást posudku), nález, posudek, odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku, závěr, je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. Prováděcí vyhláška 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, podklady jako náležitost posudku neuvádí. Zákon č. 254/2019 Sb. zrušil původní zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a jeho prováděcí vyhlášku 37/1967 Sb., platnou i v době vyhotovení obou posudků, v jejímž ust. § 13 odst. 2-4 byly specifikovány náležitosti posudku (popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek), písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti, na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku). V daném případě soud považuje revizní znalecký posudek ing. Orta za dostatečně prokazující výši bezdůvodného obohacení, odpovídající obvyklé výši ročního nájemného ve výši původně sjednanému nájemnému ve výši 428,60 Kč za 1m<sup>2</sup>, tzn. za bezdůvodně užívané nemovitosti za dobu celkem 15 měsíců v rozsahu 7 247 570,- Kč.

93. Žalovaný v průběhu řízení vznesl dvě kompenzační námitky, a to jednak dne 2.10.2015, kdy namítal že žalobce musel vědět, že je předmětná nemovitost užívána žalovaným i po skončení nájmu a přesto nezveřejnil záměr o uzavření smlouvy o výpůjčce se žalovaným, čímž způsobil neplatnost dané smlouvy o výpůjčce a žalovanému tak vznikla škoda, spočívající v právě bezdůvodném obohacení, kterého se žalobce žalobou domáhá. Druhá kompenzační námitka byla žalovaným vznesena v podání ze dne 29.6.2021, přičemž tento uvedl, že oznámil žalobci dne 3.9.2010 potřebu oprav dané nemovitosti, tento nereagoval a proto uvedené opravy musel provést žalobce, přičemž tyto opravy byly vynaloženy dle znaleckého posudku Ing. Aleny Drvotové č. [REDAKCE] ve výši 5 310 967,- Kč a existovaly již v době splatnosti požadovaného nájemného (*pozn. soudu – v tomto řízení je požadováno bezdůvodné obohacení z titulu pokračujícího užívání dané nemovitosti po ukončení nájemní smlouvy*). Žalovanému měla vzniknout v důsledku prováděných opravných prací, kdy nemohl některé pokoje (20 pokojů) pronajímat a ušel mu tak zisk ve výši 5 400 000,- Kč. Žalovaná vznesla při ústním jednání dne 5.11.2021 námitku promlčení obou vznesených nároků žalovaného.
94. Pokud jde o první z kompenzačních námitek, soud především konstatuje, že žalovaným tvrzená škoda mu dosud nevznikla. Jednou z podmínek vzniku škody je zásah do majetkové sféry poškozeného, spočívající ve zmenšení jeho majetku. V tomto řízení, v němž se žalobce domáhá bezdůvodného obohacení žalovaného z titulu pokračujícího užívání dané nemovitosti po ukončení nájemní smlouvy, však dosud nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí, na jehož základě by byla uložena žalovaného povinnost čehokoliv plnit, tím spíše nemohl žalovaný vydat ze svého majetku jakékoliv plnění a jím tvrzená škoda tak

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.



dosud nevznikla a tudíž nemůže být započítána vůči nárokům žalobce. Z tohoto důvodu je rovněž námitka žalobce, týkající se promlčení daného nároku, nedůvodná. V souvislosti se vzneseným nárokem je však dále nutno uvést, že tento byl vznesen v rozporu se zásadami civilního práva, především se zásadou *Nemo turpitudinem suam allegare potest* (Nikdo nemůže těžit ze svého nepoctivého jednání). Žalovaný, který věděl, že uzavírá smlouvu s hl.m.Praha, jehož způsob jednání je upraven v zákoně č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění 31.12.2012, rovněž mu muselo být již ze znění nájemní smlouvy známo, že jedná s „pouhým“ správcem, kterému byla svěřena konkrétní pravomoc mandátní smlouvou, která byla přímo specifikována v nájemní smlouvě a jehož pravomoci byly rovněž přílohou dané smlouvy. Žalovaný tedy nemohl být v dobré víře v tom, že užívá uvedenou nemovitost na základě ústního jednání se správcem dané nemovitosti, když věděl, že smlouvu, která byla předtím uzavřena a která následně skončila výpovědí, tak uzavíral s hl. m. Praha, nikoliv s tím správcem. S ohledem na to tedy nemohl být v dobré víře, že užívá danou nemovitost z oprávněného důvodu, a současně nemůže těžit z porušení práva, které sám způsobil. V neposlední řadě nutno doplnit, že se v průběhu řízení žalovanému ani nepodařilo prokázat, že by vůbec jím tvrzená smlouva o výpůjčce byla uzavřena (byť se shora uvedených důvodů neplatně). Kromě tvrzení, že žalovaný jednal s panem E. [redacted] již zesnulým statutárním zástupcem správce SOLID a.s., žalovaný navrhl pouze své argumenty, že nemovitost na základě této dohody užíval bezplatně a nehradil ani náklady na energie, to vše jen proto, aby žalobci ušetřil náklady s provozem prázdné nemovitosti. Toto tvrzení se tak soudu jeví velice nepravděpodobné, i s ohledem na již uvedená pravidla uzavírání smluv žalobce.

95. Pokud jde o druhou kompenzační námitku, námitka promlčení uvedeného nároku ze strany žalobce je dle názoru soudu důvodná, když tento nárok byl vznesen až 29.6.2021, přičemž žalovaný jej opírá o dopis, v němž žádal žalobce o provedení oprav a který měl dne 3.9.2010 zaslat žalobci. I kdyby však námitka promlčení důvodná nebyla, považuje soud za nutné uvést, že tvrzená škoda měla žalovanému vzniknout v důsledku prováděných opravných prací, kdy nemohl 20 pokojů pronajímat a ušel mu tak zisk. Především nutno uvést, že stejně jako v tomto řízení, ani v řízení sp.zn. [redacted] nebyl žalovaným ani tvrzen, natož doložen souhlas vlastníka nemovitosti s jejími ho opravami. I kdyby proto byly prokázány vynaložené náklady na opravy dané nemovitosti, nebylo by je možné zhodnotit jako škodu, když není dána příčinná souvislost mezi jednáním žalobce a tvrzenou škodou. Jestliže se žalovaný rozhodl k provádění stavebních úprav bez souhlasu žalobce musí jít k jeho tíži škoda, která mu jeho jednáním vznikla. Tato totiž je toliko v příčině s jeho jednáním (v podobě oprav či rekonstrukčních prací), nikoliv s porušením povinnosti žalobce. Již ze skutkových tvrzení a toho, co v řízení vyšlo najevo, je zřejmé, že tento nárok, resp. tato vznesená kompenzační námitka, nemůže být úspěšná. Soud z tohoto důvodu ani nevyzýval žalovaného k doplnění skutkových tvrzení týkající se skutkové podstaty náhrady škody. Jen pro úplnost nutno uvést, že žalovaný ke své druhé kompenzační námitce o jím vynaložených nákladech na opravy předmětné nemovitosti navrhl, aby soud k prokázání těchto skutečností provedl důkaz celým spisem ve věci, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp.zn. [redacted]. Z důkazu meritorním rozhodnutím v uvedeném nalézacím řízení, jakož i na něj navazujících rozhodnutích nadřízených soudů, jednoznačně vyplynulo, že tvrzení žalovaného ohledně jím vynaložených nákladů na opravy předmětné nemovitosti nebyla v tamním řízení dostatečně prokázána, a to mimo jiné proto, že žalovaný nepředložil dostatečná tvrzení o provedených opravách a rovněž neposkytl dostatečnou součinnost znalci, který měl ohodnotit zhodnocení uvedené nemovitosti po provedených (žalovaným blíže neurčených) opravách. S ohledem na to má soud za to, že důkaz celým spisem by byl nadbytečný, a to i z hlediska ekonomiky řízení. Případné bezdůvodné obohacení z titulu zhodnocení předmětné nemovitosti provedenými opravami, jehož výši žalovaný opíral o listinu ing. Aleny Drvotové, přitom bylo i v řízení sp.zn. [redacted] zhodnoceno jako

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

neprokázané, když uvedená listina nebyla zhodnocena jako znalecký posudek a nehodnotila navíc zhodnocení dané nemovitosti tvrzenými opravami. V daném případě tak má soud za prokázáno, že žalovaný se ve vztahu k žalobci bezdůvodně obohatil, přičemž tento požadoval zaplacení částky nižší (byť jen nepatrně) oproti znalcem ing. Ortem vypočtené hodnotě bezdůvodného obohacení žalovaného, proto soud žalobě v plném rozsahu vyhověl.

96. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 1 494 290 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 360 520 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) za 25 úkonů po 37 180 Kč (z tarifní hodnoty ve výši 7 210 380 Kč), a to za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 37 180 Kč za výzvu k plnění se základním skutkovým a právním rozbohem předcházející návrhu ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za písemné podání k výzvě soudu dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za písemné podání k výzvě soudu dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 9. 1. 2015, z částky 37 180 Kč za písemnou repliku k vyjádření žalovaného dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 2. 10. 2015, z částky 37 180 Kč za písemnou repliku k vyjádření žalovaného dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 11. 12. 2015, z částky 37 180 Kč za písemné podání k výzvě soudu dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 23. 2. 2016, z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 29. 4. 2016, z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 9. 9. 2016, z částky 37 180 Kč za písemnou repliku k vyjádření žalovaného dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 9. 12. 2016, z částky 37 180 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 23. 2. 2018, z částky 37 180 Kč za písemné podání k výzvě soudu dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 28. 6. 2019, z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 8. 11. 2019, z částky 37 180 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 37 180 Kč za vyjádření ke kompenzační námitce dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 11. 6. 2021, z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 5. 11. 2021 a z částky 37 180 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 22. 2. 2022 včetně pětadvaceti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 937 000 Kč ve výši 196 770 Kč.
97. Dle ust. § 148 odst. 1 stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V dané věci bylo usnesením č.j.: 42 C 355/2013-510 ze dne 29. června 2018 bylo stanoveno znalečné ve výši **1 794 Kč**, usnesením č.j.: 42 C 355/2013-497 ze dne 10. října 2017 znalečné ve výši **8.826,- Kč**, usnesením č.j. 42 C 355/2013- 592 ze dne 23.8.2019 znalečné ve výši 40 000 Kč (změněno usnesením Městského soudu v Praze č. j. 35 Co 25/2020 – 607 ze dne 30.1.2020 na částku **32 000 Kč**), usnesení ze dne 7.9.2020 č.j. 42C 355/2013-646 znalečné v celkové výši **4 500 Kč**, usnesením č.j. 42 C 355/2013- 718 ze dne 21. července 2021 znalečné ve výši **1 350 Kč**, celkem **48 470,- Kč**. S ohledem na shora uvedené soud uložil žalovanému, který byl v řízení neúspěšný, aby státem vynaložené náklady řízení nahradil.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2. Odvolání je třeba podat ve dvojnásobném vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 22. února 2022

JUDr. Kateřina Takácsová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Šárka Kašparová.