

Pozemky v k.ú. Dolní Počernice, obec Praha

- Parc. č. 1331/19 (orná půda) o velikosti 34 m²
- Parc. č. 1331/25 (orná půda) o velikosti 276 m² (aktuální výměra z KN)
- Parc. č. 1331/27 (orná půda) o velikosti 244 m²
- Parc. č. 1340/33 (orná půda) o velikosti 876 m²

Celkem **1 430 m²**

██████████ x HMP, sp. zn. 24 C 117/2014

Znalecký posudek č. ZP-894, JUDr. Mgr. Marcel Petrásek

- Období 19.5.2012 – 18.5.2014
 - Rozdělení ploch:
 - Parc. č. 1331/19 o velikosti 34 m² – zpevněná plocha 4 m² + ostatní 30 m²
 - Parc. č. 1331/25 o velikosti 273 m² (výměra dle k posudku přiloženého výpisu z KN) – zpevněná plocha 187 m² + ostatní 86 m²
 - Parc. č. 1331/27 o velikosti 244 m² – zpevněná plocha 0 m² + ostatní 244 m²
 - Parc. č. 1340/33 o velikosti 876 m² – zpevněná plocha 0 m² + ostatní 876 m²
-
- Celkem 1 427 m² – zpevněná plocha 191 m² + ostatní plocha 1 236 m²
- Výše bezdůvodného obohacení (stanovena k roku 2016 -> korekce koeficientem)
 - **Zpevněná plocha**
 - Rok 2012 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 0,9843 = 42 864,30 Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - Rok 2013 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 1,0020 = 43 635,10 Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - Rok 2014 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 43 548,- Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - **Ostatní plocha**
 - Rok 2012 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 0,9843 = 72 995,69 Kč (5,- Kč/měsíc/m²)
 - Rok 2013 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 1,08 = 74 308,32 Kč (5,- Kč/měsíc/m²)
 - Rok 2014 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 74 160,- Kč (5,- Kč/měsíc/m²)

Výpočet bezdůvodného obohacení

- Počítáno u zpevněné plochy dle maximální ceny výměru a u ostatní plochy dle výše zjištěné znalcem. Dále počítáno s výměrou 1.427 m² (se kterou počítá znalec), nicméně dle katastru nemovitostí je výměra 1.430 m².
- *Vysvětlení: částka za m² za rok * počet dní * výměra*
- Rok 2012 zpevněná plocha = 120 * (227/366) * 191 = 14 215,41 Kč.
- Rok 2013 zpevněná plocha = 120 * (365/365) * 191 = 22 920,00 Kč.
- Rok 2014 zpevněná plocha = 120 * (138/365) * 191 = 8 665,64 Kč.
- Rok 2012 ostatní plocha = 60 * (227/366) * 1 236 = 45 995,41 Kč.
- Rok 2013 ostatní plocha = 60 * (365/365) * 1 236 = 74 160,00 Kč.
- Rok 2014 ostatní plocha = 60 * (138/365) * 1 236 = 28 038,58 Kč.

Celkem bezdůvodné obohacení = 193 995,04 Kč

Zákonný úrok z prodlení

- V žalobě požadován úrok z prodlení od 1.5.2014 do zaplacení, nicméně výzva k zaplacení byla datována 5.2.2014, a to se lhůtou do zaplacení do 30.4.2014 – výzva tedy byla i za období, které ještě nenastalo (tj. od 1.5.2014 do 18.5.2014)
 - o $120 * (18/365) * 191 + 60 * (18/365) * 1236 = 1\,130,30 + 3\,657,21 = 4\,787,51$ Kč (částka BO, které vzniklo až po uplynutí stanovené lhůty splatnosti)
- Následně pak bylo doručeno HMP dne 7.10.2014 pouze usnesení OSP1 spolu s žalobou na toto období
- Zákonný úrok z prodlení tak byl vypočten následovně:
 - o Úrok z prodlení ve výši 8,05 % z částky 189 207,53 ode dne 1.5.2014 do dne 31.8.2020, tj. 96 603,40 Kč;
 - o Úrok z prodlení ve výši 8,05 % z částky 4 787,51 Kč ode dne 8.10.2014 (den po dni, kdy byla HMP doručena žaloba) do dne 31.8.2020, tj. 2 275,41 Kč.

Celkem úrok = 98 878,82 Kč.

Bezdůvodné obohacení spolu se zákonným úrokem z prodlení celkem 292 873,86 Kč.

██████████ k HMP, sp. zn. 31 C 84/2017

Znalecký posudek č. ZP-913, JUDr. Mgr. Marcel Petrásek

- Období 19.5.2014 – 18.5.2017
- Rozdělení ploch:
 - Parc. č. 1331/19 o velikosti 34 m² – zpevněná plocha 4 m² + ostatní 30 m²
 - Parc. č. 1331/25 o velikosti 273 m² (výměra dle k posudku přiloženého výpisu z KN) – zpevněná plocha 187 m² + ostatní 86 m²
 - Parc. č. 1331/27 o velikosti 244 m² – zpevněná plocha 0 m² + ostatní 244 m²
 - Parc. č. 1340/33 o velikosti 876 m² – zpevněná plocha 0 m² + ostatní 876 m²

Celkem 1 427 m² – zpevněná plocha 191 m² + ostatní plocha 1 236 m²
- Výše bezdůvodného obohacení (koeficienty dle znaleckého posudku)
 - **Zpevněná plocha**
 - o Rok 2014 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 43 548, - Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2015 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 43 548, - Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2016 228,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 43 548, - Kč (19,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2017 288,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 55 008, - Kč (24,- Kč/měsíc/m²)
 - **Ostatní plocha**
 - o Rok 2014 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 74 160, - Kč (5,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2015 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 74 160, - Kč (5,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2016 60,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 74 160, - Kč (5,- Kč/měsíc/m²)
 - o Rok 2017 72,- Kč/m²/rok s koeficientem 1 = 88 992, - Kč (6,- Kč/měsíc/m²)

Výpočet bezdůvodného obohacení

- Počítáno u zpevněné plochy dle maximální ceny výměru a u ostatní plochy dle výše zjištěné znalcem. Dále počítáno s výměrou 1.427 m² (se kterou počítá znalec), nicméně dle katastru nemovitostí je výměra 1.430 m².
- *Vysvětlení: částka za m² za rok * počet dní * výměra*

- Rok 2014 zpevněná plocha = $120 * (227/365) * 191 = 14\,254,36$ Kč.
- Rok 2015 zpevněná plocha = $120 * (365/365) * 191 = 22\,920,00$ Kč.
- Rok 2016 zpevněná plocha = $120 * (366/366) * 191 = 22\,920,00$ Kč.
- Rok 2017 zpevněná plocha = $120 * (138/365) * 191 = 8\,665,64$ Kč.
- Rok 2014 ostatní plocha = $60 * (227/365) * 1\,236 = 46\,121,42$ Kč.
- Rok 2015 ostatní plocha = $60 * (365/365) * 1\,236 = 74\,160,00$ Kč.
- Rok 2016 ostatní plocha = $60 * (366/366) * 1\,236 = 74\,160,00$ Kč.
- Rok 2017 ostatní plocha = $72 * (138/365) * 1\,236 = 33\,646,29$ Kč.

Celkem bezdůvodné obohacení = 296 847,71 Kč

Zákonný úrok z prodlení

- V žalobě požadován úrok z prodlení od 19.5.2017 do zaplacení. Výzva k zaplacení byla datována 9.5.2016 a dne 5.5.2017, a to se lhůtou do zaplacení do 18.5.2017.
- Zákonný úrok z prodlení tak byl vypočten následovně:
 - o Úrok z prodlení ve výši 8,05 % z částky 296 847,71 Kč ode dne 19.5.2017 (den po dni splatnosti určený ve výzvě) do dne 31.8.2020, tj. 78 628,45 Kč.

Celkem úrok = 78 628,45 Kč.

Bezdůvodné obohacení spolu se zákonným úrokem z prodlení celkem 375 476,16 Kč.

██████████ k HMP, spor 11 C 29/2020

- Období 19.5.2017 – 18.5.2020
- Nebyl vypracován znalecký posudek, proto bylo vycházeno z posledního ocenění v předchozím znaleckém posudku

Výpočet bezdůvodného obohacení

- Počítáno u zpevněné plochy dle maximální ceny výměru a u ostatní plochy dle výše zjištěné znalcem v předchozím znaleckém posudku. Dále počítáno s výměrou 1.427 m² (se kterou počítá znalec), nicméně dle katastru nemovitostí je výměra 1.430 m².
- *Vysvětlení: částka za m² za rok * počet dní * výměra*
- Rok 2017 zpevněná plocha = $120 * (227/365) * 191 = 14\,254,36$ Kč.
- Rok 2018 zpevněná plocha = $120 * (365/365) * 191 = 22\,920,00$ Kč.
- Rok 2019 zpevněná plocha = $134 * (366/366) * 191 = 25\,594,00$ Kč.
- Rok 2020 zpevněná plocha = $134 * (139/366) * 191 = 9\,720,16$ Kč.

(Počítáno s 72,- Kč/m²/rok)

- Rok 2017 ostatní plocha = $72 * (227/365) * 1\,236 = 55\,345,71$ Kč.
- Rok 2018 ostatní plocha = $72 * (365/365) * 1\,236 = 88\,992,00$ Kč.
- Rok 2019 ostatní plocha = $72 * (366/366) * 1\,236 = 88\,992,00$ Kč.
- Rok 2020 ostatní plocha = $72 * (139/366) * 1\,236 = 33\,797,51$ Kč.

Celkem bezdůvodné obohacení = 339 615,74 Kč

Zákonný úrok z prodlení

- V žalobě požadován úrok z prodlení od 19.5.2020 do zaplacení. Výzva k zaplacení byla datována 12.4.2019 a dne 15.4.2020, a to se lhůtou do zaplacení do 18.5.2020.
- Zákonný úrok z prodlení tak byl vypočten následovně:
 - o Úrok z prodlení ve výši 10 % z částky 339 615,74 Kč ode dne 19.5.2017 (den po dni splatnosti určený ve výzvě) do dne 31.8.2020, tj. 9 769,77 Kč.

Celkem úrok = 9 769,77 Kč.

Bezdůvodné obohacení spolu se zákonným úrokem z prodlení celkem 349 385,51 Kč.

Shrnutí:

	Výše BO	Úrok z prodlení	Celkem
24 C 117/2014	193 995,04 Kč	98 878,82 Kč	292 873,86 Kč
31 C 84/2017	296 847,71 Kč	78 628,45 Kč	375 476,16 Kč
11 C 29/2020	339 615,74 Kč	9 769,77 Kč	349 385,51 Kč
			1 017 735,53 Kč

V této souvislosti je nutné ještě upozornit, že v řízení sp. zn. 31 C 84/2017 byl ustanoven znovu znalec JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, MBA, aby vypracoval dodatek ke svému znaleckému posudku, ve které zohlední sadu zaměření, náčrtků a výpočtu výměr, zpracovaných geodetem [REDAKCE], a to zejména tabulku „rozdělení ploch“ a tyto změny poté promítne do propočtu ceny obvyklého nájemného. Znalec byl jmenován usnesením OSP 1 ze dne 23.6.2020, č.j. 31 C 84/2017-195, a proto není tento dodatek v tuto chvíli hotový. Je proto možné, že se výsledná výše bezdůvodného obohacení může lišit.