



**Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.**  
**JUDr. Emil Flegel, advokát ČAK 16039,**  
*se sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha 10*  
*kancelář Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5*  
[info@akflegel.cz](mailto:info@akflegel.cz) ID DS bvqi5gv

**Městská část Praha 10**  
**Vinohradská 3218/169**  
**100 00 Praha 10 - Strašnice**

DATOVOU SCHRÁNKOU

18. 2. 2025

**Předžalobní upomínka k vydání bezdůvodného obohacení za užívání cizího pozemku parc. č. 1873/105 k.ú. Vršovice**

Vážení,

- (1) obracím se na Vás na základě plné moci společnosti XEDUS CREDIT s.r.o., IČ 28395573, sídlem Náchodská 762, Horní Počernice, 193 00 Praha 913 jako vlastníka parc. č. 1873/105 – statní plocha, zezeň, o celkové výměře 4.980 m<sup>2</sup>, v kat. území Vršovice, obec Praha zapsané na LV č. 13025 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemky**“). Na pozemcích se nachází veřejná zezeň, park užívaný veřejností, typově se jedná o veřejné prostranství.
- (2) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2014 sp. zn. 28 Cdo 3684/2013 stanovil, že v případech, kdy je pozemek, který je ve **vlastnictví soukromé osoby**, využíván jakožto veřejné prostranství a vlastník pozemku nemá s obcí uzavřenou **nájemní smlouvu**, měla by obec s takovým vlastníkem nájemní smlouvu uzavřít, protože dané soukromé pozemky jsou fakticky využívány všemi občany obce. Pokud k uzavření takové nájemní smlouvy, nebo jiné dohodě nedojde, je obec povinna vydat vlastníkům veřejných prostranství finanční částku, o kterou se takto bezdůvodně obohatila (a to ve výši odpovídající průměrnému nájmu).
- (3) Ze sdělení odboru hospodaření s majetkem MHMP sp.zn. S-MHMP 1219084/2017 z 31.10. 2017 rovněž vyplývá, že samosprávným celkem povinným k vydání bezdůvodného obohacení je Městská část Praha 10.
- (4) Výši bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání nemovitosti bez právního důvodu lze určit peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu (tj. nájemné, které se vytváří na trhu s nájmy a je dáno stavem místní a časové nabídky a poptávky). Náhrada se tedy poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.
- (5) Názor, že se bezdůvodné obohacení za užívání veřejného prostranství náleží soukromému vlastníkovi náhrada, potvrdil Nejvyšší soud již v usnesení sp. zn. 32 Odo 872/2003, kdy bylo odmítnuto dovolání obce, žalované ve věci vydání bezdůvodného obohacení za užívání prostor soukromého vlastníka tvořících veřejné prostranství, neboť jak soud prvního stupně, tak odvolací soud věc vyřešily v souladu s dosavadní judikaturou, když právo na vydání bezdůvodného obohacení žalobkyni přiznaly.



**Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.**  
**JUDr. Emil Flegel, advokát ČAK 16039,**  
se sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha 10  
kancelář Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5  
[info@akflegel.cz](mailto:info@akflegel.cz) ID DS bvqi5gv

---

- (6) V usnesení sp. zn. III ÚS 338/2004 Ústavní soud stanovil, že *"Prohlásil-li stěžovatel předmětné pozemky za veřejná prostranství a tyto pozemky stěžovatel, resp. jeho prostřednictvím obyvatelé ... města ... užívali ke své každodenní rekreaci bez toho, že by stěžovatel měl k těmto pozemkům právní titul, který by ho opravňoval tyto pozemky užívat, a stěžovatel náhradu za užívání neplatil, učinily obecné soudy správný závěr o tom, že na straně stěžovatele dochází k bezdůvodnému obohacení ve smyslu ust. § 451 obč. zák. (nově § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák.), neboť předmětné pozemky užívá bez právního důvodu."*
- (7) Specifika samosprávného uspořádání hlavního města Prahy vyjádřená v zákoně č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, byla Nejvyšším soudem zohledněna již v rozsudku ze dne 2. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 1127/2009, v němž bylo shledáno, že péče o pozemky veřejné zeleně a zajištění jejich užívání je v podstatě plnění veřejné funkce městské části, jež takto dostává své zákonné povinnosti dbát potřeb svých občanů. Městské části sice pouze spravují majetek Hlavního města, ale tato skutečnost sama o sobě nebrání tomu, aby byly městské části při splnění zákonných podmínek stranami závazkových vztahů, mezi něž bezpochyby patří i vztah z bezdůvodného obohacení.
- (8) **Nárok vlastníka na vydání bezdůvodného obohacení potvrzuje pravomocný rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 15 Co 195/2021-159 z 30. září 2021 ve spojení s prvoinstančním rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 č.j.: 9 C 530/2018 – 123, jakož i pravomocný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 č.j. 8 C 60/2022-143 ze dne 28. června 2023, podle nichž již MČ Praha 10 plnila.**
- (9) Podle ust. § 638 odst. 1 občanského zákoníku se právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčí nejpozději za 10 let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo.
- (10) Podle ust. § 638 odst. 2 občanského zákoníku bylo-li bezdůvodné obohacení nabyto úmyslně, promlčí se právo na jeho vydání nejpozději za patnáct let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo.
- (11) **Vlastník pro úplnost uvádí, že k promlčení pohledávky za dobu delší než 3 roky nedošlo, neboť podle ust. § 2054 odst. 2 občanského zákoníku platí, že plní-li dlužník dluh zčásti, má částečné plnění účinky uznání zbytku dluhu, a dále podle ust. § 639 občanského zákoníku platí, že uznal-li dlužník svůj dluh, promlčí se právo za deset let.**
- (12) Dle § 1970 občanského zákoníku po dlužníkovi, který je v prodlení se splacením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujedná-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.
- (13) Vlastník požaduje vydání bezdůvodného obohacení za období **od 9. 12. 2021 do 31. 1. 2025 v celkové výši 2 298 577 Kč** jak dokládá výpočtem níže.
- (14) Vlastník požaduje vydání bezdůvodného obohacení za období **od 9. 12. 2021 do 31. 12. 2021 za užívání pozemků; při ceně 134 Kč/m<sup>2</sup>/rok a celkové výměře pozemků 4 980 m<sup>2</sup> se jedná**



**Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.**  
**JUDr. Emil Flegel, advokát ČAK 16039,**  
se sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha 10  
kancelář Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5  
[info@akflegel.cz](mailto:info@akflegel.cz) ID DS bvqi5gv

o částku celkem **40 222 Kč** (tj. při ceně 134 Kč/m<sup>2</sup> za rok při výměře pozemku 4 980 m<sup>2</sup> = 667 320 Kč za rok; za období 9. 12. 2021 do 31. 12. 2021 – tedy za dobu 22 dnů – jde o částku [667 320/365] \*22 = 40 222 Kč).

- (15) Cena 134 Kč/m<sup>2</sup>/rok vychází z Výměru MF č. 01/2021 ze dne 7. prosince 2020, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, publikovaný v Cenovém věstníku Ministerstva financí, částka 18, ročník XLVIII, viz str. 2 Věstníku: „Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.”
- (16) Vlastník požaduje vydání bezdůvodného obohacení za období **od 1. 1. 2022 do 31. 1. 2025 za užívání pozemků; při ceně 147 Kč/m<sup>2</sup>/rok a celkové výměře pozemků 4 980 m<sup>2</sup> se jedná o částku celkem 2 258 355 Kč** (tj. nájem 147 Kč/m<sup>2</sup> za rok při výměře pozemku 4 980 m<sup>2</sup> = 732 060 Kč za rok, tj. za roky 2022 až 2024 jde o částku 732 060 x 3 = 2 196 180 Kč; za období od 1. 1. 2025 do 31. 1. 2025 – tedy za dobu 31 dnů – jde o částku [732 060/365] \*31 = 62 175 Kč).
- (17) Cena 147 Kč/m<sup>2</sup>/rok vychází z Výměru MF č. 01/2022 ze dne 3. prosince 2021, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, publikovaný v Cenovém věstníku Ministerstva financí, částka 19, ročník XLIX, viz str. 2 Věstníku: „Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.”
- (18) Pro rok 2025 vychází cena 147 Kč/m<sup>2</sup>/rok z Výměru MF č. 01/2025 ze dne 21. listopadu 2024, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.
- (19) Vlastník rovněž požaduje uhrazení zákonného úroku z prodlení z částky 2 298 577 Kč do zaplacení ve výši odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů, tedy ve výši 12 %.
- (20) Užívání pozemku je příkladem bezdůvodného obohacení. **Bez důvodným obohacením ve smyslu ust. § 2991 občanského zákoníku je užívání cizího pozemku bez nájemní smlouvy či jiného titulu opravňujícího užívat cizí věc;** prospěch vzniká tomu, kdo realizuje uživatelská oprávnění, aniž by za to platil úhradu, a aniž by se tedy jeho majetkový stav zmenšil o prostředky vynaložené v souvislosti s právním vztahem, který zakládá právo věc užívat.
- (21) Obracím se na Vás tímto jako na nájemce a dlužníka jménem věřitele a pronajímatele-vlastníka pozemku, kterého zastupuji na základě plné moci a



**Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.**  
**JUDr. Emil Flegel, advokát ČAK 16039,**  
*se sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha 10*  
*kancelář Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5*  
*[info@akflegel.cz](mailto:info@akflegel.cz) ID DS bvqi5gv*

---

**ve smyslu ust. § 2991 občanského zákoníku Vás vyzývám**

**k úhradě dlužného nájmu ve výši 2 298 577 Kč za období od od 9. 12. 2021 do 31. 1. 2025 na účet mého klienta 222 152 368/0300 ve lhůtě do 10 dnů od doručení této výzvy, a zároveň Vás**

**upomínám**

o neprodlené (dodatečné) uzavření nájemní smlouvy na užívání pozemků.

Příloha: Plná moc

V úctě,

Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.  
JUDr. Emil Flegel, advokát

**Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.**

*JUDr. Emil Flegel, advokát ČAK 16039,  
se sídlem K chaloupkám 2, 106 00 Praha 10  
flegel@spolstavprav.cz ID DS bvqi5gv*

**PLNÁ MOC**

XEDUS CREDIT s.r.o., IČ 28395573, Náchodská 762, Horní Počernice, 193 00 Praha 913  
zastoupená jednatelem Pavlem Sedlačkem

**zmocňuje**

JUDr. Emila Flegela č.e. ČAK 16039, advokáta Advokátní kanceláře Emil Flegel s.r.o., se sídlem K chaloupkám 2, Praha 10, 106 00, aby ji ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluje v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, soudního řádu správního, občanského zákoníku, správního řádu, stavebního zákona, a to jako jako zvláštní plnou moc ve věci právních vztahů a řízení vedených k parc. č. 1873/105 – statní plocha, zeleň, o celkové výměře 4.980 m<sup>2</sup>, v kat. území Vršovice, obec Praha zapsané na LV č. 13025 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Bere na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je jí známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží zmocněnci za toto zastoupení odměna spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času.

V Praze dne 12.3. 2018



XEDUS CREDIT s.r.o.  
Pavel Sedlaček, jednatel



Advokátní kancelář Emil Flegel s.r.o.  
JUDr. Emil Flegel

