

4.6 Peněžní toky mezi nájemcem a pronajímatelem

Tab. č. 1.

	Dle ins. návrhu (SM přijala)	Dle vyjádření pronajímatele (SM přijala)	Dle závěrečného vyúčtování (SM přijala)
Nájemce zaplatil	27.365.063,40	27.365.063,40	27.365.063,40
Pronajímatel přijal	26.412.420,40	26.038.693,40	26.038.693,40
Rozdíl	952.643,00	1.326.370,00	1.326.370,00

Nájemce zaplatil pronajímatele na všech splátkách a smluvních pokutách dle podkladů nájemce (viz. příloha, 2-4, 2-5 a 2-7) celkem 27.365.063,40 Kč. Celková výše všech přijatých plateb na splátky a smluvní pokuty se u pronajímatele liší, když pronajímatel uvádí částky nižší. Není možné blíže určit, proč daný rozdíl vznikl, neboť znalec nemá podklady od pronajímatele.

4.7 Stav nemovitostí k datu prodeje nemovitosti

Dne 30.6.2012 pronajímatel nemovitosti vyplývající ze smluv č. 1070500007 a č. 1070600016 odprodal. Prodejní cena nemovitostí činí 36.000.000,- Kč.

Dle právního názoru objednatele měl pronajímatel při prodeji nemovitosti postupovat s péčí řádného hospodáře a areál měl prodat dle ocenění areálu znalcem. Proto si objednatel nechal zpracovat znalecký posudek sám a tento předal znalci k jeho použití při vyčíslení vzájemných pohledávek, jako kdyby byl areál prodán za cenu vyčíslenou znalcem (viz. příloha 2-1).

Zůstatková cena nemovitostí vyplývajících ze smlouvy č. 1070500007 a ze smlouvy č. 1070600016 byla dle vyjádření pronajímatele a závěrečného vyúčtování ke dni prodeje 28.751.143,41 Kč. K této částce pronajímatel dospěl součtem cen pořízení PL (budovy + pozemek + technické zhodnocení) od kterých odečetl zaplacené čisté splátky. Do zaplacených čistých splátek však již neuvažoval platby na zálohu na kupní cenu pozemku ve výši 1.382.875,- Kč, protože je započítal k uspokojení svých pohledávek vůči nájemci. V insolvenčním návrhu pronajímatel vypočetl zůstatkovou cenu nemovitostí jako součet všech budoucích čistých splátek na PL.

Znalec dospěl ke stejné částce jako ve vyjádření pronajímatele a v závěrečném vyúčtování součtem cen pořízení majetku (budovy + pozemek + technické zhodnocení) od kterých odečetl již splacené čisté splátky na PL.

Nájemci vznikla za pronajímatelem pohledávka ve výši zaplacených záloh na pozemek. Pronajímatel tuto využil k zápočtu svých pohledávek vůči nájemci. Dle právního názoru objednatele měla být tato zálohy pronajímatele úročena, neboť náklady na finanční službu kryly celou částku pořízení předmětu leasingu. Zaplacená záloha na budoucí koupi pozemku činí dle podkladů objednatele k 30.6.2012 1.382.875,- Kč.

Výše úroku této částky byla pomocí složeného úročení s měsíčním připisováním úroků, když bylo každý měsíc placeno 21.275,- Kč na zálohu po dobu 65 měsíců, vypočtena na 384.431,93 Kč. Úroková míra 6,29 % byla převzata z úrokové míry, za kterou si pronajímatel finanční prostředky půjčoval (viz kapitola 4.10, podkapitola Ušlý zisk způsobený v důsledku porušení smluvních podmínek)