



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Zuzanou Ciprýnovou ve věci

žalobce: **Mgr. J. H.**, nar. xxx,
bytem Xxx, xxx

zastoupeného: JUDr. Jan Tryzna, advokát
sídlem Botičská 4, 128 00 Praha 2

proti
žalovanému: **Bytové družstvo Xxx v likvidaci**, IČ xxx
sídlem Xxx, xxx

zastoupeného: Mgr. Václav Vondrášek, advokát
sídlem Jičínská 1616/29, 130 00 Praha 3

o nahrazení projevu vůle o uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví

takto:

I. Návrh, aby soud nahradil projev vůle žalovaného o uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky ve znění:

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lenka Malinová.

**Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené podle občanského zákoníku
do vlastnictví nájemce - člena bytového družstva**

- I. Bytové družstvo Xxx v likvidaci IČ: xxx,
se sídlem Xxx, xxx
zapsané ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr,
vložka xxx,
(dále jen jako „Převádějící“ anebo „Družstvo“) na straně jedné a**
- II. Mgr. J. H., r. č. xxx, bytem Xxx, xxx
(dále jen jako „nabyvatel“) na straně druhé**

uzavřeli tuto smlouvu o převodu nemovité věci - vlastnického práva k jednotce ve smyslu ustanovení §§ 1105, 1186, 1188 odst. 1 a souvisejících, zákona č. 89/2012 Sb., a to jednotky vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb.

čl. I. Úvodní prohlášení

1) Převádějící vznikl jako bytové družstvo založené podle zákona č. 513/1991Sb. Převádějící byl ke dni 19. 4. 2007 zapsán do obchodního rejstříku a byl založen zakladateli, kteří byli nájemci bytů v domě - stavbě Xxx, č.p. xxx, bytový dům, který se stal následně součástí pozemku parc. č. xx, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Xxx, obec Praha, pod adresou sídla Družstva, s tím, že tito zakladatelé (případně další osoby přijaté za členy Družstva po jeho založení) poskytli své peněžité vklady (základní členský vklad a další členské vklady) na pořízení předmětné nemovitosti – bytového domu a pozemku.

2) Převádějící tímto prohlašuje, že má na základě Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnictví nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) ze dne 15. 3. 2017, vloženého do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-19135/2017-101, právní účinky vkladu práva ke dni 15. 3. 2017, doplněného dodatkem ze dne 22. 6. 2017 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod zn. Z-30642/17, ve svém výlučném vlastnictví:

a) jednotku č. xxx - byt (dále také jen „jednotka“) zapsanou na LV xxx, pro k.ú. Xxx, obec Praha, vymezenou ve stavbě Xxx, č. p. xxx, bytový dům, nacházející se na pozemku parc. č. xx (vše v katastrálním území Xxx, obec Praha), jehož je součástí, a tedy i shora uvedená jednotka je součástí pozemku par. č. xx o velikosti 319 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Xxx, č. p. xxx, (pozemek a bytový dům veden na LV xxx pro k. ú. Xxx, obec Praha), a to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Součástí převáděné jednotky č. xxx - bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech, tj. pozemku i stavbě, jak jsou uvedeny v písmenu a) o velikosti 475/7643.

3) Přílohu č. I této smlouvy tvoří tabulka jednotek, která uvádí výměry jednotlivých prostor v jednotce (jednotkách v předmětné budově) a výměry a označení společných částí domu přenechaných k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky.

- 4) Přílohu č. 2 k této smlouvě tvoří půdorys 2. nadzemního podlaží budovy Xxx, č. p. xxx, objektu bydlení v k. ú. Xxx, obec Praha, obsahující plánek převáděné jednotky uvedené v odst. 2 písmeno a) tohoto článku, a ostatní jednotky na uvedeném podlaží.

čl. II. Předmět smlouvy a popis nemovitosti

- 1) Předmětem této smlouvy je převod jednotky uvedené ve čl. I. odst. 2) písmeno a) této smlouvy, a to se všemi právy a povinnostmi vztahujícími se k nově vymezené jednotce ve smyslu ustanovení §§ 1106, 1107 a 1186 NOZ, a se všemi součástmi a příslušenstvím na nabyvatele. Převádějíci touto smlouvou převádí ze svého výlučného vlastnictví výše specifikovanou jednotku nabyvateli a nabyvatel touto smlouvou nemovitost do svého výlučného vlastnictví nabývá a přejímá.
- 2) Převádějíci prohlašuje, že jednotka, která je předmětem převodu podle této smlouvy, není zatížena zástavním právem, věcnými břemeny, právem stavby nebo předkupním právem, úvěry a půjčkami převádějíciho.
- 3) Převádějíci upozorňuje nabyvatele, že jednotka se nachází v budově, která neprošla rekonstrukcí a byla postavena cca před více než 80 lety, tomu odpovídá stáří a opotřebení společných částí budovy, včetně stavebních konstrukcí, povrchů a inženýrských sítí. Budova, ve které se jednotka nachází, procházela předepsanými revizemi, to se však nemusí týkat stavu rozvodu a instalací v jednotce. Vzhledem k tomu, že se převádí jednotka, kterou nabyvatel užíval jako nájemce, je plně seznámen se stavem a faktickými vadami jednotky, společných částí a budovy a v tomto stavu jednotku přijímá do svého vlastnictví. Převádějíci upozorňuje nabyvatele na probíhající správní řízení a soudní řízení vztahující se k jednotce, která jsou uvedena v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
- 4) Nabyvatel prohlašuje, že je členem Družstva Převádějíciho a nájemcem družstevního bytu tvořící bytovou jednotku podle čl. I. odstavce 2 této smlouvy, která je předmětem převodu podle této Smlouvy a není mu známo nic o tom, že by družstevní podíl ve Družstvu, se kterým souvisí nájem bytu, převedl na jinou osobu, nebo že by jeho členství v Družstvu převodce zaniklo některým ze způsobů uvedených v § 610 zákona č. 90/2012 Sb. (dále jen jako „ZOK“).
- 5) Popis jednotky č. xxx - bytu, zapsané na LV č. xxx pro k. ú. Xxx, obec Praha:

Jednotka č. xxx - (byt) - umístěná v 2. NP (1. patře) v budově Xxx, č. p. xxx, která je součástí pozemku par.č. xx v k. ú. Xxx, obec Praha.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je: 47,5 m². Výměry jednotlivých prostor v jednotce jsou uvedeny v Příloze č. 1. této Smlouvy (příloha byla i nedílnou součástí Prohlášení vlastníka citovaného výše).

Jednotka č. xxx - byt zahrnuje i spoluvlastnický podíl o velikosti 475/7643 na společných částech Nemovité věci - pozemku parc. č. xx - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. xxx - bytový dům, vše zapsáno na LV č. xxx pro katastrální území Xxx, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Součástí jednotky jsou rozvody studené i teplé vody uvnitř bytu včetně vodovodních baterií, rozvody elektrické energie a rozvody plynu uvnitř bytu a potrubí odpadních vod v bytě.

K vlastnictví jednotky patří vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, podlahová krytina v bytě a vše, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahové krytiny, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu, nenosné svislé konstrukce uvnitř bytu, vnitřní dveře, jakož i vstupní dveře do bytu.

Jednotka je ohraničena:

- vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní,
- výpustí (zařízením) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, bytovým jističem za elektroměrem, pokud je tento umístěn vně bytu nebo v případě, že je bytový jistič za elektroměrem umístěn uvnitř bytu, pak vnější částí vstupních dveří do bytu, uzávěrem rozvodu plynu pro byt, pokud je tento umístěn vně bytu nebo v případě, že je tento uzávěr umístěn uvnitř bytu, pak vnější částí vstupních dveří do bytu, uzávěrem rozvodu vody pro byt, není-li pro byt měřidlo instalováno, je-li toto poměrové měřidlo pro byt instalováno, pak tímto poměrovým měřidlem.

Společná část domu tvořící sklepní kóji č. xx o výměře 6,0 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy je přenechána k výlučnému užívání vlastníkově této bytové jednotky.

6) Společné části nemovité věci:

6.1 Společnou částí nemovité věci je v souladu s § 1160 odst. 2 NOZ pozemek, jehož součástí je budova, tj. pozemek parc. č. xx - zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. xxx pro katastrální území Xxx, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

6.2 Společnými částmi nemovité věci jsou dále:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu
- střecha včetně výplní výstupných otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- balkony, lodžie, terasy i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii i teras, tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
- obvodové stěny prostorově ohraničující byt či nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce,
- všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu či nebytového prostoru, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin spolu s případnou kročejovou

protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,

- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napájení odpadních vod z bytu či nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k jističi za elektroměrem pro byt či nebytový prostor, pokud je tento umístěn vně jednotky. Pokud je tento umístěn uvnitř bytu nebo nebytové jednotky, pak rozvody hned za vnější částí vstupních dveří do bytové či nebytové jednotky,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt či nebytový prostor, pokud je tento umístěn vně jednotky. Pokud je tento umístěn uvnitř bytu nebo nebytové jednotky, pak rozvody hned za vnější částí vstupních dveří do bytové či nebytové jednotky,
- rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt či nebytový prostor nebo k uzávěrům pro byt či nebytový prostor, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty či nebytové prostory, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů,
- protipožární zařízení, osvětlení společných částí,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná, to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky, obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- jiná příslušenství domu, která jsou nezbytně nutná k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy jsou k tomuto účelu určena.

6.3 Společnými částmi jsou rovněž její stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Terasa a lodžie přístupné z jednotlivých jednotek jsou společnou částí domu, přenechanou k výlučnému užívání vlastníkům těchto jednotek (viz § 1160 odst. 2, poslední věta zákona č. 89/2012 Sb.).

6.4 Společnými částmi domu jsou i sklepy a sklepní kóje umístěné v 1. podzemním podlaží budovy, Xxx č.p. xxx, která je součástí pozemku parc. č. xx v k.ú. Xxx, obec Praha. K výlučnému užívání vlastníkem převáděné jednotky č. xxx je přenechána sklepní kóje č. xx o výměře 6,0 m².

6.5 Zátěžnost společných částí domu tvořených lodžii je omezena a je proto nižší než standardní zátěžnost ostatní podlahové plochy v budově a vlastník jednotky v případě, že by jí hodlal zatížit, je povinen si vyžádat předchozí písemné stanovisko autorizované osoby, statika, zpravidla člena ČKAIT.

6.6 Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu, stejně tak jako společné části domu přenechané k výlučnému užívání.

čl. III. Bezúplatný převod

- 1) Převádějící byl založen nájemníky domu jako družstvo za účelem privatizace domu a převodu bytů na členy družstva. Nabyvatel je členem převádějícího Družstva s právem užívat

předmětnou bytovou jednotku jako nájemce - člen Družstva. Nabyvatel splnil před uzavřením této smlouvy svůj závazek ke splacení základního a dalších členských vkladů do bytového družstva Převodce na pořízení předmětného bytového domu a tyto vklady včas a řádně splatil a umožnil tak Družstvu zaplatit kupní cenu na pořízení nemovité věci domu Xxx č. p. xxx, který je součástí pozemku parc. č. xx, v k. ú. Xxx obec Praha. Z těchto důvodů je předmětná jednotka č. xxx - byt zapsaná na LV xxx pro k.ú. Xxx, obec Praha, tvořící družstevní byt, převoditelná, ve smyslu § 1188 odst. 1 NOZ a § 751 odst. 1 a 3 ZOK, jen na člena Družstva - nájemce bytu, který se podílel vklady na pořízení předmětného bytového domu, tedy v daném případě na Nabyvatele.

2) Členská schůze Družstva konaná dne 19. 4. 2017 rozhodla o tom, že jednotky vymezené ve stavbě Xxx č. p. xxx, bytový dům, který je součástí pozemku parc. č. xx, zapsaný na LV č. xxx (jednotky zapsané na LV č. xxx), včetně touto smlouvou převáděné jednotky č. xxx - byt, zapsané na LV č. xxx, a to vše pro k. ú. Xxx, obec Praha, se bezúplatně převedou členům Družstva - převádějícího, kteří jsou současně nájemci bytů v jednotkách, a to z důvodů uvedených v odstavci 1) tohoto článku, tedy v daném případě Nabyvateli.

3) Po převodu předmětné jednotky na nabyvatele, zůstává nadále nabyvatel členem Družstva převádějícího s tím, že při vzniku nároku na vypořádací podíl Nabyvatele v Družstvu se přihledne k převodu tohoto vlastnictví jednotky a Nabyvatele bere na vědomí, že se tak bude jednat o nepeněžitou výplatu vypořádacího podílu podle čl. 10 odst. 4 Stanov Družstva, to se však netýká dalšího členského vkladu k dokončení privatizace ve výši 125000,- Kč (slovy jedno sto dvacet pět tisíc korun českých), jež se netýkal předmětné - převáděné jednotky.

čl. IV. Závazky na nemovitostech

1) Převádějící prohlašuje, že na převáděné nemovité věci - jednotce neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, dluhy nebo jiná práva třetích osob či jiné právní vady a nejsou mu známy žádné právní vady, na které by měl nabyvatele zvláště upozornit a zavazuje se zachovat tento stav až do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele v příslušném katastru nemovitostí. Převádějící prohlašuje a upozorňuje nabyvatele, že ve vztahu k převáděné nemovité věci - jednotce jsou vedena tato správní řízení: sp. zn. P4/054778/16/OST/ZKUC a č. j. P4/248910/19/OST/LEFO před Úřadem Městské části Praha 4, stavebním odborem, sp. zn. P4/114152/15/OST/ZKUC a č. j. P4/114173/15/OST/ZKUC před Úřadem Městské části Praha 4, stavebním odborem. Převádějící prohlašuje a upozorňuje nabyvatele, že se vztahem k převáděné nemovité věci - jednotce je vedeno řízení o správní žalobě u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 3 A 75/2019.

2) Dále převádějící prohlašuje, že ohledně předmětné nemovité věci neučinil do dne podpisu této smlouvy žádné právní úkony, které by zakládaly práva třetích osob k jednotce, zejména právo vlastnické, právo zástavní, práva vyplývající z věcných břemen nebo práva z nájemní smlouvy; zavazuje se rovněž, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této smlouvy, žádný takový právní úkon neučiní.

3) Převádějící dále prohlašuje, že mu není známo, že by se ohledně převáděné jednotky vedl soudní spor a prohlašuje, že převáděné nemovitosti nejsou předmětem žádných restitučních nároků.

čl. V. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1) Dne 14. 10. 2017 bylo do rejstříku Společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, v oddílu S, vložka xxx zapsáno Společenství vlastníků Xxx, IČO: xxx, kdy bylo formou notářského zápisu notářky JUDr. Jany Zangiové, NZ 182/2017, N 152/2017, přijato rozhodnutí o založení Společenství vlastníků Xxx (dále jen jako „SVJ“) a přijaty stanovy tohoto SVJ a ve stanovách SVJ byly dne 3. 10. 2017 provedeny tehdejšími vlastníky jednotek změny, ve znění notářského zápisu JUDr. Aleny Procházkové, notářky v Praze, pod N - 1167/2017, NZ 959/2017. Stanovy uvedeného Společenství vlastníků jednotek obsahují podrobné podmínky pro správu společných částí a hospodaření SVJ a práva a povinnosti vlastníka jednotky a jsou obsaženy ve sbírce listin veřejného rejstříku.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k vylučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

3) Na základě rozhodnutí shromáždění SVJ společenství pověřilo jinou osobu („správce“) zajišťováním některých činností správy domu a pozemku, a to na základě smlouvy se správcem ze dne 6. 12. 2017. Správou pověřeno: Správní bytové družstvo Xxx xx, IČO: xxx.

čl. VI. Práva a povinnosti přecházející na vlastníka jednotky

1) Na nabyvatele shora uvedené jednotky přejdou jen práva a povinnosti spojená výlučně s převáděnou jednotkou, tedy práva a povinnosti ze smluv uzavřených vlastníkem předmětné jednotky - Převádějíciho k budově Xxx č. p. xxx, k. ú. Xxx, obec Praha, a závady vyplývající ze stavebního a faktického stavu jednotky a společných částí budovy, ve které je vymezena, a dále povinnost k úhradě případného doplatku podle vyúčtování služeb připadajících na jednotku - družstevní byt, ke dni převodu.

2) Převádějíci jednotky č. xxx v k. ú. Xxx, obec Praha (vymezené v nemovité věci parc. č. xx, zastavěná plocha a nádvoří, které součástí je jednotka i budova Xxx, č.p. xxx, bytový dům, v k.ú. Xxx, obec Praha), prohlašuje, že na nabyvatele shora uvedené jednotky přecházejí práva a povinnosti, tedy i závazky, z těchto smluv s dodavatelem služeb výlučně souvisejících se správou domu jako takového, v rozsahu podílu na společných částech domu a pozemku v kterých je jednotka vymezena, a to:

a) smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřenou mezi Společenství vlastníků Xxx, IČO: xxx, a Správním bytovým družstvem Xxx xx, IČO: xxx, z 6. 12. 2017,

b) smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků uzavřené mezi Společenství vlastníků Xxx, IČO: xxx a Ing. V. S.,

c) smlouvami uzavřenými mezi Společenství vlastníků Xxx, IČO: xxx, zastoupených Správním bytovým družstvem Xxx xxx, IČO: xxx, s dodavatelem energií a služeb, a to zejména:

ca) Pražská energetika, a.s. - Smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny

cb) Pražské vodovody a kanalizace, a.s. - Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod

cd) L+V, s.r.o. IČO: 27430235, (nyní Správa 24, s.r.o) Smlouva o dílo - úklidové práce ve společných prostorách budovy a výměna žárovek ve společných prostorách

ce) smlouva s: Global Assistance, a.s. IČ 27181898 - havarijní servis pro budovu

cf) Pražské služby, a.s. - Smlouva na odvoz PDO (pevného domovního odpadu) (2 nádoby, 2x týdně)

cg) pojistných smluv vztahujících se ke společným částem domu, ve kterých je jednotka vymezena.

3) Převádějíci ani správce společenství vlastníků Xxx nejsou, ve smyslu §1186 odst. 1 občanského zákoníku, ke dni účinnosti převodu předmětné jednotky povinni vypořádat příspěvky na správu, které nabyvatel jako nájemce družstevního bytu tvořící převáděnou jednotku uhradí (uhradil) ke dni účinnosti převodu.

4) Na vlastníky jednotek přechází v souladu se zákonem č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických telekomunikacích) závazek zachovat v budově zařízení a rozvody pro šíření televizních signálů a signálu kabelové televize a internetu, provozované společností UPC a šíření telefonních služeb společností 02 Czech Republic, a.s. (případně v budoucnosti jiného telekomunikačního operátora).

čl. VII. Další ujednání

1) Nabyvatel je povinen hradit Převádějíci až do konce měsíce, ve kterém bude vklad změny vlastnického práva k bytové jednotce proveden v příslušeném katastru nemovitostí, celkovou výši nájemného včetně zálohy na ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním převáděné jednotky v dosavadních termínech. Od 1. dne měsíce následujícího po provedení vkladu převodu vlastnictví bytové jednotky do příslušeného katastru nemovitostí je nabyvatel povinen hradit náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a s poskytováním služeb spojených s užíváním bytové jednotky v rozsahu stanoveném shromážděním SVJ, nebo v mezích jeho zmocnění statutárního zástupce SVJ, realizované správcem, tomuto SVJ.

2) Převádějíci upozorňuje Nabyvatele předmětné jednotky, že ke dni, ke kterému nastanou účinky vkladu vlastnického práva pro Nabyvatele podle této smlouvy, nebude dále trvat pojistná ochrana předmětu převodu (jednotky jako nemovité věci).

čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu, musí být podepsány všemi účastníky této smlouvy, a pokud budou uzavřeny před dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, podléhají vkladu do katastru nemovitostí.

2) Tato smlouva obsahuje dvě přílohy citované v textu. Tato smlouva a právní vztahy na jejím základě vznikající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“

se zamítá.

Nedílnou součástí tohoto rozsudku jsou přílohy 1- specifikace bytů a příloha č. 2 – plány bytů č. x, x, x v 2 nadzemním podlaží.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému k rukám jeho právního zástupce na náhradě nákladů řízení částku 31 036,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Malinová.

Odůvodnění:

1. Žalobce v žalobě uvedl, že od 9.12.2009 je členem žalovaného družstva (dále jen družstvo). S členstvím je spojen nájem bytové jednotky č. xxx v 2. NP v budově č.p. xxx, která je součástí pozemku parc.č. xx v k.ú. Xxx, obec Praha. Dne 19.4.2017 členská schůze družstva rozhodla o bezúplatném převodu jednotek v domě do vlastnictví členů družstva. Ještě před touto členskou schůzí ke dni 12.3.2017 bylo vypracováno prohlášení vlastníka o rozdělení práva k pozemku a k jednotkám a toto prohlášení bylo vloženo do katastru nemovitostí. Následně bylo prohlášení vlastníka doplněno dodatkem, kterým došlo k opravě a doplnění původního prohlášení, a to ke dni 22.6.2017. Toto prohlášení bylo vloženo na Katastrální úřad 12.3.2017 a doplněno dne 22.6.2017. Družstvo přistoupilo k převodům bytů do vlastnictví, u žalobce převod bytu odmítlo provést. Z tohoto důvodu žalobce družstvo vyzval k uzavření smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví dopisem z 26.2.2018 a předžalobní výzvou z 5.4.2018. Družstvo žalobci sdělilo, že po něm požaduje úhradu údajného dluhu z titulu platby nájemného ve výši 832 000 Kč. Žalobce se v minulosti zavázal Městské části Praha 4, původnímu vlastníkovi budovy č.p. xxx, k úhradě smluvního nájemného ve výši 1 366 666 Kč, což byla podmínka pro uzavření nájemní smlouvy.
2. Žalovaný učinil nesporným, že žalovaný je vlastníkem jednotky č. xxx – bytu v k.ú. Xxx, obec Praha a že je bytovým družstvem založeným za účinnosti obchodního zákoníku. Ve svém vyjádření uvedl, že žalobce má dluh na nájemném 832 000 Kč. Žalobce byt vysoutěžil od Městské části Prahy 4 za smluvní nájem ve výši 1 366 666 Kč. Odeslané částky nešly z účtu žalobce, z tohoto důvodu mají o nich pochybnosti, a proto požadují, aby žalobce doložil kdo je majitelem účtu z kterých byly částky hrazeny dne 31.3.2008, 1.4.2008 a 4.4.2008. Dále žalobci vycítá, že žalobce žalovanému nenavrhl text smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví, tedy nenabídl mu žádný návrh na který by mohlo reagovat. Třetím důvodem proč družstvo odmítá na žalobce jednotku převést je, že zákon (zákon o obchodních korporacích ani občanský zákoník) neobsahuje právo člena družstva dožadovat se bezúplatného převodu vlastnictví k jednotce.
3. Dále žalobce žalobou z 22.5.2017 napadl platnost zavkladovaného prohlášení vlastníka nemovitostí – tedy žalovaného, jímž došlo k vymezení jednotek. Řízení bylo vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 4 sp.zn. 42 C 262/2017 a pro zpětvzetí bylo zastaveno. Tím žalobce neuznal, že jeho jednotka je platně vymezena. Kromě toho žalobce provedl nepovolené stavební úpravy, kdy provedl zásahy do fasádní stěny domu spočívající ve stavebních úpravách obvodové konstrukce související s částečným dozděním pavlače a zhotovil dva okenní otvory. Řízení bylo vedeno na stavebním odboru Městské části Praha 4 spis. zn. P4/025336/16/OSTZKUC. Žalobce se snažil docílit legalizace stavby dodatečným stavebním povolením, ale stavební úřad usnesením z 11.10.2017 řízení zastavil a k odvolání žalobce Magistrát hl.m. Prahy zastavení řízení potvrdil. Dalším nepovoleným stavebním zásahem bylo, že žalobce zazdil větrací okno v koupelně a odvětrání koupelny přemístil do komínového tělesa kam zaústil ventilátor, a to bez dalších technických opatření, která by byla nutná (zejména vložkování komínu na kterém se shodli všichni zpracovatelé odborných stanovisek), neboť se jedná o stromkové provedení komínů a je nutno přihlídnout ke specifické poloze domu. Tato řízení jsou vedena u stavebního odboru Městské části Prahy 4 - spis. č. P4/054778/16/OST/ZKUC. Je podána správní žaloba, která je vedena u Městského soudu v Praze, Praha 2, Slezská 9 pod sp.zn. 3 A 75/2019. V době sporu nebylo stavební řízení ukončeno. Nakonec žalobce přesunul kuchyni do prostor předsíně a odvětrání digestoře vyvedl do fasády domu, čímž zasáhl do fasádní stěny domu. Všechny stavební

zásahy učinil nejenom bez souhlasu vlastníka nemovitosti, ale i povolení stavebního úřadu.

4. V replice na vyjádření žalovaného žalobce uvedl, že řízení o vyslovení neplatnosti prohlášení vlastníka domu vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 bylo zastaveno a prohlášení je vloženo do katastru nemovitostí. Není povinností žalobce navrhnout znění smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví, neboť z usnesení členské schůze povinnost uzavřít smlouvu plyne družstvu. Zda žalobce řádně zaplatil vysoutěžené nájemné Městské části Praha 4 je irelevantní, nebo žalobce je od r. 2009 řádným členem družstva. Řízení vedená u stavebního úřadu Městské části Praha 4 nemají vliv na nárok žalobce na převod bytové jednotky. Městská část Prahy 4, jako tehdejší vlastník, měla žalobci v nájemní smlouvě uložit dát pavlač do obyvatelného stavu. Úprava mu tedy byla povolena, a to smlouvou o stavebních úpravách ze dne 21.10.2008 a dohodou o provedení stavebních prací ze dne 4.8.2008. Zazdění větracího okna v koupelně neprovedl žalobce, okno bylo zazdění předtím než získal nájemní právo k bytu. Žalobce dále doplnil, že v souvislosti s rekonstrukcí bytu nacházejícího se nad bytem žalobce v srpnu 2012 došlo k znefunkčnění odvětrávání žalobcovy koupelny. Stavební odbor Úřadu městské části Praha 4 v roce 2012 nařídil družstvu, aby žalobci zajistilo řádné odvětrávání koupelny, k čemuž nedošlo. Žalobce vede u zdejšího soudu proti družstvu řízení o vyslovení neplatnosti členské schůze z 28.1.2020 pod čj. 74 Cm 68/2020. Na této členské schůzi byl nárok žalobce na převod bytové jednotky do vlastnictví podmíněn splněním řady podmínek. Řízení čj. 74 Cm 68/2020 nebylo v době rozhodnutí soudu skončeno. Pokud žalovaný poukazuje na nepovolené úpravy kuchyně, tyto nesouvisí s právem žalobce na převod jednotky do jeho vlastnictví.
5. Obě strany učinily nesporným, že žalobce byl rozhodnutím představenstva družstva ze dne 18.5.2020 vyloučen z družstva když nesložil zálohu na náklady spojené s opravou stavby a úpravami bytu ve výši 790 000 Kč. Žalobce dopis o vyloučení převzal dne 21.5.2020 a dle tvrzení právního zástupce žalobce budou podány námitky k členské schůzi. Lhůta v době rozhodování soudu byla dosud otevřená.
6. Z výpisu z obchodního rejstříku žalovaného družstva Dr xxx vedeného zdejším soudem co by soudem rejstříkovým soud zjistil, že družstvo vzniklo 19.4.2007 a v době projednávaného sporu bylo v likvidaci.
7. Z dálkového přístupu nahlížení do katastru nemovitostí vyplývá, že žalované družstvo je vlastníkem bytu č. xxx v budově č.p. xxx, která je součástí pozemku p.č. xx v Xxx.
8. Dopisem družstva z 9.12.2009 je prokázáno, že žalobce byl ke dni 9.12.2009 přijat za člena žalovaného družstva. Mezi žalobcem a družstvem byla dne 4.8.2011 uzavřena smlouva o nájmu bytu č. x v 2 NP o velikosti 1+1 v nemovitosti č.p. xxx, Praha Xxx.
9. Z úplného znění Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k pozemku, jehož součástí je budova, na vlastnické právo k jednotkám (po změně-doplnění ze dne 22.6.2017), je prokázáno, že byt č. x je o velikosti 47,5 m² a zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 475/7643 na společných částech pozemku parc.č. xx zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. xxx-bytový dům v Praze Xxx. Dle přílohy se byt č. x skládá z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a chodby a patří k němu sklep.
10. Ze zápisu členské schůze žalovaného z 19.4.2017 soud zjistil, že členská schůze schválila, že po vymezení jednotek v domě č.p. xxx Praha Xxx bude proveden bezúplatný převod jednotek do vlastnictví členů družstva, kteří jsou nájemci v zápise uvedených bytů a

nebytového prostoru-ateliéru a kteří přispěli svými členskými vklady (nebo jejich předchůdci) na pořízení objektu Xxx čp. xxx nejpozději do tří měsíců ode dne konání této členské schůze, v případě, že vymezení jednotek nastane později, běží tato lhůta ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vymezení jednotek v předmětné budově, přičemž do lhůty se nezapočítává doba, po kterou bude katastr provádět řízení o vkladu.

11. Z dopisu žalobce adresovaného žalovanému ze dne 26.2.2018 a ze dne 5.4.2018 (předžalobní výzva) vyplývá, že žalobce požádal o převedení bytové jednotky č. x do vlastnictví.
12. Z rozhodnutí Magistrátu hl.m. Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 25.2.2019 soud zjistil, že Magistrát hl.m. Prahy jako odvolací orgán Úřadu městské části Praha 4, odbor stavební, potvrdil rozhodnutí o zastavení řízení o dodatečném povolení změny stavby bytového domu čp. xxx v Praze Xxx spočívající ve stavebních úpravách obvodové konstrukce, související s částečným dozděním pavlače a se zhotovením dvou okenních otvorů včetně odvětrání z bytu č. x v 2 NP. Hlavním důvodem potvrzení rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4 bylo, že souhlas z roku 2008 tehdejšího vlastníka stavby (Městské části Praha 4) předpokládal, že odvolatel (Mgr. J. H.) před provedením prací požádá stavební úřad o jejich povolení. Mgr. H. o povolení však nepožádal. V situaci kdy se odvolatel dostal do režimu řízení o odstranění stavby a do řízení o dodatečném povolení stavby, je nezbytné, aby souhlas vlastníka dodal i pro tato řízení.
13. Ze zprávy Městské části Praha 4, stavebního odboru čj. P 4/010603/15/OST/MISA z kontrolních prohlídek ze dne 23.1.2015 se zjišťuje, že pavlač je celá obezděna, do nově dozděných obvodových stěn byla umístěna dvě okna – pro prosvětlení a odvětrávání chodby a WC. Původní WC bylo zrušeno – prostor, ve kterém bylo umístěno, byl připojen k bytové chodbě, ve které je nově umístěna kuchyň. Odpadní vzduch z digestoře je odváděn potrubím, které je vyústěno na fasádě nad oknem WC. WC bylo přemístěno do části původní pavlače, další část pavlače byla připojena k chodbě bytu. Místnost, ve které byla umístěna kuchyň, je užívána jako pokoj. Jeden z průduchů komínového tělesa je užíván pro odvod odpadního vzduchu z koupelny – ventilátor je zaústěn pravděpodobně do průduchu č. x. V otvoru ve stěně koupelny je osazen elektrický ventilátor, pomocí kterého je odpadní vzduch z koupelny odváděn do průduchu komínového tělesa. V současné době není ani jeden z průduchů komínového tělesa vyjma šora uvedeného užíván k žádnému účelu.
14. Soudu byl předložen zápis z členské schůze žalovaného z 28. ledna 2020, podle něhož došlo k odsouhlasení změn podmínek jen pro převedení bytu č. x (žalobce) do vlastnictví žalobce. Je zde uvedeno, že do doby úplného odstranění stavebních vad, jež jsou způsobeny neoprávněnými (nepovolenými) stavebními zásahy v jednotce č. xxx byt, k.ú. Xxx, Praha, Xxx, a to i na společných částech stavby Xxx čp. xxx, bytový dům, Praha, Xxx Praha a jež souvisejí s probíhajícími stavebními řízeními nebo očekávanými stavebními řízeními vedenými stavebním úřadem ÚMČ Praha 4 a dále do odstranění neoprávněných (nepovolených) dispozičních změn ve vnitřním uspořádání jednotky č. xxx, nebude jednotka č. xxx převedena do vlastnictví jiné osoby. Další text obsahuje neoprávněné zásahy. Řízení je vedeno pod sp.zn. 74 Cm 68/2020.
15. Z provedeného dokazování je zřejmé, že žalovaný je bytovým družstvem a je vlastníkem bytu č. x v domě čp. xxx v Praze Xxx a že žalobce je od r. 2009 členem žalovaného s právem nájmu tohoto bytu. Jednak to oba účastníci shodně tvrdí a jednak to plyne z výpisu z obchodního rejstříku žalovaného a z informací o jednotce z katastru

nemovitostí, z dopisu o přijetí žalobce za člena družstva z 9.12.2009 a nájemní smlouvy ze dne 4.8.2011. Za skutkově prokázané vzal soud i to, že došlo k prohlášení vlastníka o rozdělení práva k pozemku a budovy, jehož je součástí, na vlastnické právo k jednotkám a k jeho vkladu do katastru nemovitostí (viz úplné znění prohlášení vlastníka a informaci o jednotce z katastru nemovitostí). Zápisem z členské schůze družstva z 19.4.2017 je prokázáno i to, že členská schůze rozhodla o převodu jednotek do vlastnictví aniž by převod podmínila splněním nějakých podmínek, kromě toho, že musí jít o nájemce družstevních bytů v domě a tito či jejich předchůdci zaplatili členský vklad na pořízení domu. Prokázáno je i to, že žalobce žalovaného dopisy z 26.2.2018 a 5.4.2018 vyzval k převodu bytu do vlastnictví. Pokud žalovaný tvrdí, že žalobce provedl určité stavební úpravy ke kterým neměl povolení vlastníka domu, žalobce toto nepopírá. Soud vzal za prokázané, že v prohlášení vlastníka je byt č. x charakterizován jako 1+1 s přísl. tj. pokoj, kuchyně, předsín a další přísl. Byt je ale fakticky přestaven na 2+k.k., neboť má 2 pokoje, když kuchyně (odpady, přívod vody, odvětrání) bylo přemístěno do předsíně. Změnu dispozice bytu žalobce jednak sám potvrdil a jednak ji prokazuje zpráva z kontrolních prohlídek provedených stavebním odborem Městské části Praha 4.

16. Podle § 3 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jako „obč. zák.“) platí, že soukromé právo hmotné spočívá zejména na zásadách, že daný slib zavazuje a že smlouvy mají být plněny.
17. Podle ust. § 1188 odst. 1 o.z. „Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena“.
18. Při posouzení, zda má soud vyhovět žalobě nahrazení projevů vůle žalovaného v souvislosti s uzavřením smlouvy o převodu předmětné bytové jednotky, postupoval zdejší soud podle §§ 153 odst. 1 a 154 odst. 1 obč. soud. řádu a dospěl k závěru, že nebyly splněny všechny předpoklady pro vznik povinnosti žalovaného uzavřít tuto smlouvu.
19. V řízení o nahrazení projevů vůle dle § 161 odst.3 o.s.ř. je povinností soudu posuzovat takový návrh zásadně jako celek, tedy v tom znění, jak se nahrazení projevů vůle žalobce domáhá, aniž by byl oprávněn do jeho obsahu jakkoli zasahovat a provádět jeho úpravy, neboť je vázán návrhem na zahájení řízení. Tento závěr vyplývá z ustálené soudní praxe, vycházející z judikatury (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 3 Cz 45/90, nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 154/2005), byl vícekrát vyjádřen i v rozhodnutích Nejvyššího soudu, kde se žalobci domáhali nahrazení projevů vůle žalovaného uzavřít smlouvu o převodu jednotky (např. 29 Cdo 4608/2015, 29 Cdo 3845/2014, 29 Cdo 3542/2014).
20. Družstvo rozhodlo o převodu jednotek do vlastnictví za podmínky, že osoba, která o převod žádá, musí být členem družstva a nájemcem jednotky v domě družstva a že finančně přispěla na pořízení objektu. Tyto podmínky žalobce splňuje. Žádné další podmínky nejsou stanoveny v zákoně, ani vnitřních předpisech žalovaného ani členskou schůzí. Pokud žalovaný převod jednotky dnes váže na to, ať žalobce prokáže zaplacení vysoutěženého nájemného, je taková podmínka irelevantní již jen z důvodu, že žalobce je v současné době řádným členem družstva, neboť byl žalovaným přijat, což je prokázáno sdělením družstva o přijetí žalovaného za člena a nájemní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a žalovaným. Pokud měl žalovaný pochybnosti o zaplacení

vysoutěženého nájemného, měl zaplacení zkoumat předtím než žalobce za svého člena přijal.

21. To, kdo předloží návrh smlouvy na převod jednotky, neupravuje žádný předpis. Logické ovšem je, že to bude družstvo, které má na rozdíl od jednotlivých nájemců přístup ke všem podstatným údajům, má také jisté zájem na tom, aby smlouvy byly jednotné a samozřejmě, že ne každý nájemce je schopen takovou smlouvu vůbec vytvořit nebo si sjednat advokátní služby. Tento důvod nemůže jako důvod pro neuzavření smlouvy, obstát.
22. Další důvod uváděný žalovaným, a to že zákon neobsahuje právo člena družstva dožadovat se bezúplatného převodu je rovněž irelevantní. Pokud členská schůze přijala rozhodnutí, kterým se zavázala bezúplatně na svého člena a nájemce bytu převést jednotku, kterou užívá, měla by postupovat podle ust. § 3 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a slib, resp. k čemu se zavázala, splnit. Nebrání tomu ani lhůta na kterou byl vázán začátek převodu vlastnictví, neboť již uplynula.
23. Ani to, že žalobce napadl platnost zakladovaného prohlášení vlastníka nemovitosti v současné době nebrání žalovanému smlouvu uzavřít, neboť toto řízení je již pravomocně skončeno.
24. Je pravda, že žalobce provedl svévolně a bez souhlasu vlastníka nemovitosti stavební úpravy tak jak jsou popsány v důkazní části tohoto rozsudku a že je účastníci řešili nebo stále ještě řeší po správní linii, ovšem ani toto nezakládá důvod proto, aby žalovaný odmítl s žalobcem smlouvu o převodu jednotky do vlastnictví uzavřít. Žádný právní předpis ani vnitřní předpisy žalovaného ani rozhodnutí členské schůze nespojuje s převodem jednotky do vlastnictví vyřešení sporných vztahů mezi účastníky.
25. Všechny výše uvedené námitky žalovaného pro které žalobce neměl splnit předpoklady pro vznik povinnosti žalovaného uzavřít s žalobcem smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, shledal soud nedůvodnými. Jak totiž bylo zjištěno, žádné takové podmínky pro uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví člena žalovaného neplynou ani ze stanov žalovaného, ani z usnesení členské schůze žalovaného z dubna 2017. Pokud tedy žalovaný na splnění těchto podmínek trval, potom tak nečinil po právu.
26. V neposlední řadě žalovaný uvádí nesoulad mezi faktickým stavem a stavem uvedeným v prohlášení vlastníka, když žalobce přemístil kuchyni do předsíně. Přemístění kuchyně do předsíně jednak žalobce nepopíral a jednak je prokázána zprávou z kontrolních prohlídek provedených stavebním odborem Městské části Praha 4. Soud vychází z toho, že katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí stav, který je uveden v prohlášení vlastníka, tedy stav uvedený v příloze 1 tohoto rozsudku. Podle prohlášení vlastníka, resp. přílohy 1 se byt užívaný žalobcem skládá z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory, chodby a k tomu náleží i sklep. Podle faktického stavu se byt skládá ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, komory, chodby a sklepa. Jedná se sice o změny uvnitř bytu, které nemají vliv na plochu bytu jako takového ani plochu místností, faktem však je, že byt na rozdíl od prohlášení vlastníka nemá předsíň a místo jednoho pokoje má dva pokoje. Soud nemůže nahradit projev vůle žalovaného za situace, kdy by mezi účastníky uzavřel smlouvu, která není v pořádku, neboť údaje v ní uvedené neodpovídají skutečnému stavu, a to v popisu bytu. Soud tento rozpor nemůže přehlédnout.

27. Soud smlouvu, která mu je navržena ke schválení, nemůže v problematické části - specifikace bytu - ani změnit. Jednak mu v tom brání to, že faktický stav není zkolaudován a smlouvu by nemohl změnit i kdyby zkolaudován byl. K tomu soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu čj. 29 Cdo 4608/2015 uveřejněného na stránkách Nejvyššího soudu ČR www.nsoud.cz. Dle ustáleného právního názoru, musí být žalobní petit přesný, určitý a srozumitelný. V citovaném rozsudku Nejvyššího soudu je v odůvodnění uvedeno, že „Zároveň přitom platí, že rozsudek nahrazující projev vůle nahrazuje prohlášení vůle žalovaného bez dalšího; např. rozsudek ukládající žalovanému povinnost uzavřít přesně označenou smlouvu má za následek, že smlouva se považuje dnem právní moci rozsudku za uzavřenou. Uvedený účinek nastává ovšem jen tehdy, je-li výrok rozsudku ukládající účastníkům projev vůle dostatečně určitý a srozumitelný. K právnímu úkonu, k němuž má projev vůle směřovat, dojde pouze za předpokladu, že rozsudkem nahrazený projev vůle má všechny náležitosti, které hmotné právo vyžaduje k jeho vzniku; např. ve vztahu ke smlouvám musí obsahovat alespoň všechny jejich podstatné náležitosti (srov. Drápal, L. in Drápal, L., Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád I. § 1 až 200za. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1112; dále jen „Komentář“).“
28. Mezi podstatné náležitosti patří i přesná specifikace předmětu převodu. V projednávané věci je ve smlouvě předmět převodu specifikován, ovšem rozdílně od skutečného stavu, což žalobce ani nepopírá. Soud, jako orgán veřejné moci, takovou smlouvu za žalovaného uzavřít nemůže, resp. nahradit projev vůle, neboť by tím sám vytvářil rozpor - neurčitost. Pokud žalobce trvá na tom, aby žalovaný plnil svoji povinnost, je i na něm, aby plnil i on své povinnosti. Je tedy na žalobci aby tento rozpor odstranil a teprve poté, nebude-li ze strany žalovaného zde vůle smlouvu o převodu bytové jednotky se žalobcem uzavřít, se po soudu domáhal vydání rozhodnutí o nahrazení projevu vůle.
29. K zápisu z členské schůze žalovaného ze dne 28. ledna 2020, kde byla odsouhlasena změna podmínek jen pro převedení bytu č. x do vlastnictví žalobce, soud uvádí, že žalobce podmínky uložené v usnesení členské schůze z 19.4.2017 již splnil, jak je odůvodněno výše, a proto mu nárok na převedení bytu do vlastnictví již vznikl. Změna podmínek provedená žalovaným v lednu 2020 se na projednávanou věc nevztahuje a soud k ní nepřihlíží, neboť žalobci nárok na převedení bytu vznikl ještě před členskou schůzí konanou v lednu 2020. Soud nepřehlédl, že rozhodnutí členské schůze konané v lednu 2020 bylo napadeno návrhem pro vyslovení neplatnosti. Stejně tak na posouzení věci nemá vliv ta skutečnost, že žalobce byl dosud nepravomocně vyloučen z družstva, neboť v době rozhodování v projednávané věci byl žalobce řádným členem družstva.
30. Další dokazování nebylo třeba provádět, neboť soud měl dostatek podkladů jak po stránce tvrzení tak i důkazní, aby ve věci rozhodl.
31. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (o.s.ř.) a řídí se úspěchem ve věci. Žalovaný měl plný úspěch, a proto mu náleží plná náhrada nákladů řízení. Ty tvoří odměna za právní zastoupení. Výše odměny je stanovena v § 9 odst. 4 ve spojení s § 7 bod 5 vyhl.č. 177/1996 Sb. advokátní tarif (AT) a činí 3 100 Kč. Výčet právních úkonů je uveden v § 11 odst. 1,2 stejného předpisu. Dle § 13 odst. 3 AT k této odměně náleží i režijní paušál á 300 Kč za úkon.
32. Právní zástupce žalovaného ve věci učinil následující úkony: převzetí-příprava, vyjádření z 8.9.2018, 2.11.2018, 5.4.2019 a 5.3.2020 účast u jednání dne 19.11.2019 (náleží ½, nejednalo se) a 10.3.2020 a 9.6.2020 celkem 7 ½ úkonu (23 250 Kč). K tomu náleží 8

režijních paušálů 2 400 Kč (25 650 Kč). Právní zástupce je plátcem 21% DPH (5 386,50 Kč). Žalobce žalovanému takto zaplatí 31 036,50 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudem nebo exekucí.

Praha 9. června 2020

JUDr. Zuzana Ciprýnová v. r.
samosoudkyně

Příloha č. 1 ke smlouvě

Příloha ke Změně - doplnění Prohlášení vlastníka domu čp. [redacted]

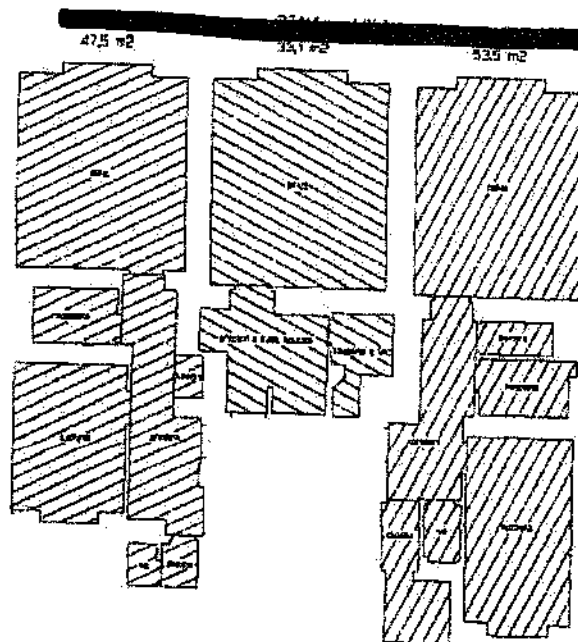
byť a rebytové prostory, jak jsou vymezené v územě	část podlaží	Podlaží						Kuchyně	Prádlná a kuch. koutek	Prostír.	Koupelna	WC	Korýza	Chodba	Schodi.	Hájit.	Balkon	Společenský pokoj	Společné části domu připravené a vylázněné užívání vlastníky příslušná jednotky [m²]					
		1. NP	2. NP	3. NP	4. NP	5. NP	6. NP												podlaží	střecha	střecha			
Byť E.1									6,3		4,4									3,1	7,2			
Byť E.2									2,9		2,5		3,6								2,3	3		
Byť E.3								13,1		3,3	3,0		0,6	0,8	1,2						6,2	7,2		
Byť E.4								7,4		7,2	2,2										2,6	5		
Byť E.5									13,9												14,6	16		
Byť E.6									11,3												6,3	14		
Byť E.7									10,2												6,2	10		
Byť E.15								3,2		7,2	1,6		1,4		4,2					2,6	13	2,0		
Byť E.6								21,6		8,6	3,2		1,2	0,7						46,7	48,7			
Byť E.9								5,7			4,0									33,2	33,2			
Byť E.10										4,9	4,0									51,0	61,0			
Byť E.11								22,8		8,6	3,2		3,3	0,7						45,3	46,3			
Byť E.12								21,6		4,6	3,5		3,0	0,7						33,2	33,2			
Byť E.13								13,3		7,8	3,3		1,4	1,6	1,7					6,2	7	2,8		
Byť E.16								48,3		5,1	10,4		0,8							61,0	57,1	7,1		
14																								
17																								
																plocha stropů m²			784,3	784,3				

Vypracoval: Ing. Pavel Mejstřík 2.6.2017

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Malinová.

Příloha č. 2: ke smlouvě

2. NP



Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Malinová.