



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

Městský soud v Praze rozhodl soudkyní JUDr. Kateřinou Málíkovou ve věci

Žalobkyně: **M. V. A.**, narozena xxx  
bytem Xxx, xxx  
oba společně zastoupení JUDr. Martinem Římkem, advokátem  
sídlem Benešovská 1897/24, 101 00 Praha 1

proti  
žalovanému: **Bytové družstvo Xxx**, IČO xxx  
sídlem Xxx, xxx  
zastoupené Mgr. Bronislavem Šerákem, advokátem  
sídlem Na Bělidle 830/2, 150 00 Praha 5

o nahrazení projevu vůle

takto:

- I.** Soud nahrazuje právní mocí tohoto rozsudku vůli žalovaného, a uzavírá jeho jménem s žalobkyní smlouvu o převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva v tomto znění:

Smluvní strany:

**Bytové družstvo Xxx**, IČO xxx  
sídlem Xxx, xxx  
/dále jen „převádějící“ na straně jedné/

a

**M. V. A.**, r.č. xxx  
Trvale hlášena: Xxx, xxx – xxx  
/dále jen „nabyvatel“ na straně druhé/

**uzavírají**

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník k bytové jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

**tuto smlouvu**  
o převodu družstevního bytu do vlastnictví

**I.  
Označení nemovitosti**

Převádějí se stal na základě smlouvy kupní, o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 26. 6. 2002, dle které byl povolen vklad práva pod č.j. V-13797/2003-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 8. 4. 2003 vlastníkem budovy čp. xxx,xxx,xxx, a dále i vlastníkem pozemků, parcel č. xxx, xxx, xxx, zastavěná plocha a nádvoří, a to vše v katastrálním území Xxx, obec Praha.

„Prohlášením vlastníka“ ze dne 21. 8. 2012 a jeho změně ze dne 14. 3. 2018, které bylo zapsáno do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 4. 10. 2012 pod č.j. V 39430/2012 s právními účinky vkladu práva ke dni 12. 9. 2012, vymezil převádějí bytové jednotky v budově čp. xxx, xxx, xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, xxx, xxx, zastavěná plocha a nádvoří, to vše v kat. území Xxx, obec Praha, jak vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**II.  
Předmět smlouvy a společné části**

- 1) Převádějí je vlastníkem bytové jednotky č. xxx o velikosti 3 + 1 umístěné v VIII. nadzemním podlaží domu č.p. xxx, xxx, xxx zapsané dle výše uvedeného.

**Celková plocha s příslušenstvím je: ..... 75,14 m<sup>2</sup>**

Jednotka č. xxx se skládá z:

Jídelní kout .....	10,98 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj .....	19,73 m <sup>2</sup>
Ložnice 1 .....	12,07 m <sup>2</sup>
Ložnice 2 .....	13,16 m <sup>2</sup>
Předsíň .....	12,17 m <sup>2</sup>
WC .....	0,90 m <sup>2</sup>
Koupelna .....	2,56 m <sup>2</sup>
Sklep .....	3,57 m <sup>2</sup>

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka .....	1 ks
b) sporák plynový .....	1 ks
c) vestavěné skříňe .....	2 ks

d) vana .....	1 ks
e) umyvadlo .....	1 ks
f) WC mísa s nádrží .....	1 ks
g) míchací baterie .....	3 ks
h) listovní schránka .....	1 ks
i) zvonek .....	1 ks

2) Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, dálkové topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů apod.). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

3) Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech celého objektu. Společnými částmi objektu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha, krytina, krov, okapy a jiné klempířské konstrukce, prvky vzduchotechniky
- hlavní svíslé a vodorovné konstrukce
- rozvody vody, tepla, plynu, odpadů, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech
- vchody
- schodiště s podestami a chodbami, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- chodby
- kočárkárny a kolárny, prádelny, sušárny, prostory pro mandl
- úklidové místnosti, akumulátorovny, skladové prostory údržby, prostory pro vstup a měření energií
- hromosvod, žebřík na střechu

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

4) Na nabyvatele přecházejí i práva a závazky týkající se předmětu převodu:

- smlouva o pojištění domu
- smlouva o dodávce vody
- smlouva o dodávce elektřiny
- smlouva o správě domu

5) Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl na společných částech objektu - nabyvatel se stává podílovým spoluvlastníkem v poměru velikostí podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl činí:  $\frac{7514}{351393} = \frac{\text{podlahová plocha jednotky}}{\text{součet podlahových ploch všech jednotek}}$

Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

6) Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx, a to ve výši odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

7514

Spoluvlastnický podíl činí: -----

351393

- 7) Na předmětu převodu neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné závazky, věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva třetích osob.
- 8) Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu dle této smlouvy a v tomto stavu jej také bez připomínek přejímá.

### III.

#### Finanční vypořádání

- 1) Převod jednotky dle této smlouvy je uskutečňován bezúplatně.
- 2) Nabyvatel se zavazuje uhradit převádějícímu veškeré své závazky (nedoplatky na zálohovém nájemném, vyúčtování služeb apod.), včetně případných poplatků z prodlení, a to k výzvě převádějícího po řádném termínu vyúčtování za kalendářní rok.

### IV.

#### Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí objektu.

- 1) Správu, provoz a opravy společných částí objektu zajišťuje správce, kterým je v souladu s prohlášením vlastníka: bytové družstvo Xxx, IČO xxx, sídlem Xxx, xxx, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl D, vložka xxx.
- 2) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí objektu jsou součástí prohlášení vlastníka, stejně jako pravidla pro správu společných částí objektu.
- 3) Nabyvatel se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu, souvisejícího s převáděnou jednotkou, na pojištění domu dle dosud uzavřených pojistných smluv tak, aby byl zachován sjednaný rozsah pojištění domu.
- 4) Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí objektu stanovuje smlouva o správě objektu, která bude uzavřena mezi převádějícím (správcem objektu) a nabyvatelem.

### V.

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Podle této smlouvy provede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlíštěm 9/1800, 182 14 Praha 8, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví.
- 2) Práva z této smlouvy vznikají teprve vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

3) Neoddělitelnou součástí smlouvy je schéma bytové jednotky xxx a sklepů dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 21. 8. 2012 a jeho změny ze dne 14. 3. 2018.

**II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni na náhradě nákladů tohoto řízení 25 800 Kč k rukám jejího zástupce JUDr. Martina Rimka, advokáta, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

#### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou ze dne 7. 12. 2016 doručenou soudu 8. 12. 2016 dožadovala nahrazení projevu vůle, konkrétně převedení bytové jednotky č. xxx v k.ú. Xxx do vlastnictví v souladu s čl. 17/3 stanov družstva. Žalobkyně tvrdí, že je členkou žalovaného (dále také jen „družstvo“ nebo BD“), a nájemkyní bytové jednotky č. xxx na adrese Xxx xxx, Praha - Xxx. Žalobkyně odkoupila členský podíl od předchozího družstevníka s tím, že dojde k brzkému převodu bytové jednotky do vlastnictví. Proto dne 4. 3. 2014 požádala o převedení jednotky do vlastnictví, avšak její žádost nebylo vyhověno, a proto prostřednictvím svého advokáta zaslala družstvu dne 17. 11. 2016 předžalobní výzvu s požadavkem převedení bytu do vlastnictví. Jejím žádostem nebylo vyhověno.
2. Žalovaný tvrdil, že nenastaly podmínky pro převod bytů do vlastnictví družstevníků, protože je členská schůze dosud neschválila, a proto nepřichází v úvahu nahrazení projevu vůle, kterým se žalobkyně domáhá uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. xxx, neboť by takový postup byl zcela v rozporu se stanovami družstva. Žaloba je tedy podána ze strany žalobkyně nedůvodně, resp. předčasně, neboť družstvo do budoucna počítá s převodem bytových jednotek do vlastnictví členů družstva, avšak musí se tak stát v souladu se stanovami družstva a v souladu s podmínkami převodu vlastnického práva, tedy budou uhrazeny veškeré členské poplatky a závazky, které se váží k příslušné bytové jednotce. Žalovaný v průběhu řízení doplnil, že tyto převody schválila členská schůze, která se konala dne 19. 4. 2017. Rovněž tak uvedl, že byly učiněny změny v prohlášení vlastníka budovy, a proto se převody bytů do vlastnictví zdržely.
3. Mezi stranami je nesporné, že je žalobkyně člen družstva a nájemce bytu č. xxx, má uzavřenou nájemní smlouvu vázící se k tomuto bytu.
4. Po provedeném dokazování soud zjistil tento skutkový stav:
5. Bytové družstvo vzniklo 16. 10. 2001 (prokázáno *vypisem z obchodního rejstříku BD*).
6. Družstvo učinilo dne 21. 8. 2012 „Prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.“, v domech č.p. xxx, xxx a xxx v Praze, ulice Xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, xxx a xxx o celkové výměře parcel 623 m<sup>2</sup> v katastrální území Xxx, které bylo vloženo do katastru nemovitostí rozhodnutím č.j. V 39430/2012-101. Tímto byly v uvedených budovách vymezeny bytové jednotky, jim příslušející podíly na společných částech domu a pozemcích vlastněné žalovaným (prokázáno *nesporovanými tvrzeními účastníků, vypisem z KN, prohlášením vlastníka budovy*).
7. Rozhodnutím Úřadu Městské části Praha 17, odboru výstavby, byl vydán kolaudační souhlas se stavební úpravou bytového domu Xxx Praha — Xxx, spočívající ve změně systému vytápění a ohřevu TUV — zřízení nového zdroje tepla v nové plynové kotelně o výkonu 200 kW, umístěné v 1. PP bytové sekce čp. xxx, včetně nového vstupu do bytového domu umístěného na jižní

- štitové zdi včetně přístupového chodníku, na pozemcích parc. č. xxx, xxx a xxx v k. ú. Xxx. Tato změna byla v katastru nemovitostí zapsána 27. 4. 2018 v úplném znění prohlášení vlastníka ze dne 17. 4. 2018 s právními účinky k 19. 3. 2018 pod č.j. Z-9571/2018-101 (prokázáno *nesporovanými tvrzeními účastníků, výpisem z KN, úplným prohlášením vlastníka budovy*).
8. Podle čl. 17 odst. 3 Stanov BD přijatých členskou schůzí dne 8. 10. 2014 má družstvo k žádosti člena (nájemce) zajistit převod bytové jednotky do jeho vlastnictví. Převod jednotky zajišťuje představenstvo 1 x ročně (prokázáno *stanovami BD ze dne 8. 10. 2014*).
  9. Žalobkyně požádala družstvo dopisem ze dne 4. 3. 2014 o převod bytové jednotky č. xxx do vlastnictví, avšak bez efektu. Svou žádost tedy opakovala prostřednictvím svého advokáta dne 16. 11. 2016 jako předžalobní upomínku, avšak opět bez výsledku (prokázáno *žádostí ze dne 4. 3. 2014, včetně dodejeky, nespоровanými tvrzeními žalobců, opakovanou žádostí ze dne 16. 11. 2016 zasláná e-mailem 17. 11. 2016*).
  10. Členská schůze konaná dne 19. 4. 2017 schválila převod bytů do vlastnictví (prokázáno *zápisem z členské schůze konané dne 19. 4. 2017*).
  11. Soud doplnil řízení důkazem prohlášením BD Xxx ze dne 2. 7. 2013 ve prospěch předchozího družstevníka p. L. K., avšak tento důkaz soud nehodnotí, neboť pro rozhodnutí ve věci není podstatný. Ostatní provedené důkazy považoval za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci, účastníci provedení dalších důkazů ani nenavrhovali. Po takovém dokazování a zhodnocení všech důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti dle ust. § 132 o.s.ř., dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná.
  12. Po právní stránce soud věc posoudil následovně.
  13. Dle stanov BD čl. 17 odst. 3 k žádosti člena (nájemce) družstvo zajistí převod bytové jednotky do jeho vlastnictví. Převod jednotky zajišťuje představenstvo 1 x ročně. Mezi stranami není sporu ohledně členství žalobkyně, ani ohledně její nájemní smlouvy k bytu č. xxx, a proto jí svědčí právo na převod bytu do vlastnictví. Mezi stranami nebylo ani sporu o tom, že si žalobkyně plní své povinnosti nájemce bytu (zejména placení nájemného) řádně.
  14. Žalobkyně ve smyslu citovaného ustanovení stanov požádala o převod bytu do vlastnictví, a to 11. 12. 2016. Žalovaný na tuto výzvu nereagoval. V době schvalování stanov členskou schůzí (8. 10. 2014) již bylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka budovy. Stanovy tedy předpokládaly (a předpokládají) převody bytu do vlastnictví, aniž by tyto převody schvalovala členská schůze, jak tvrdí žalovaný s odkazem na čl. 35 bod 4 písm. k) („členská schůze rozhoduje o prodeji, nájmu a o jiných významných majetkových dispozicích v družstvu“) příp. písm. p) („členská schůze rozhoduje o prodeji nebo jiných dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Toto ustanovení se netýká převodů bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem“ – tj. § 751 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích /z.o.k./). Žalovaný tak měl k žádosti žalobkyně zajistit převod bytu do vlastnictví v souladu s ustanovením čl. 17 odst. 3 stanov, případně měl adekvátním způsobem na tuto žádost reagovat.
  15. Žalovaným byla v průběhu řízení vznesena námitka, že žaloba je předčasná s ohledem na výše uvedené (absence schválení převodů členskou schůzí). Ani tato námitka však není námitkou oprávněnou, vzhledem k časovému období od podání žaloby a rozhodnutí ve věci samé. I kdyby dal soud za pravdu družstvu, že je třeba rozhodnutí členské schůze (ač tak samozřejmě nečiní),

tato rozhodla již 19. 4. 2017 a změna v prohlášení vlastníka byla v katastru zaznamenána již v dubnu 2018. V mezidobí tak mohly být připraveny smlouvy, případně budoucí smlouvy o převodu bytů do vlastnictví. K ničemu takovému však ze strany družstva nedošlo, a proto soud žalobě vyhověl v celém požadovaném rozsahu, tedy nahradil projev vůle družstva a uzavřel za něj smlouvu o převodu bytu do vlastnictví se zapracovanou změnou vyplývající z přeměny systému vytápění a ohřevu TUV promítnuté do prohlášení vlastníka budovy. Součástí rozsudku je i schéma bytových jednotek a sklepů.

16. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. neboť žalobkyně měla ve věci plný úspěch. Žalobkyni vznikly náklady právního zastoupení čítající odměnu advokáta dle vyhl. č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif - AT), a to za tyto úkony: převzetí věci a příprava zastoupení, předžalobní upomínka ze dne 16. 11. 2016, sepis žaloby ze dne 7. 12. 2016, vyjádření k tvrzení žalovaného ze dne 2. 5. 2017, vyjádření ze dne 5. 4. 2018, účast na dvou jednáních dne 5. 4. 2018 a dne 30. 8. 2018 z tarifní hodnoty 50 000 Kč (§ 9 odst. 4 AT) tedy 3 100 Kč za jeden úkon právní služby, dále 7 režijních paušálů po 300 Kč za jeden úkon právní služby (§ 13 odst. 3 AT) a zaplacený soudní poplatek 2 000 Kč. Celkem má žalobkyně nárok na 25 800 Kč k rukám jejího advokáta JUDr. Martina Rimka dle § 149 odst. 1 o.s.ř. ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).
17. Námitka žalovaného, že předžalobní výzva byla doručena na e-mail družstva, tedy nebyla doručena řádně, neobstojí. Družstvo tuto výzvu řádně obdrželo (resp. netvrdilo, že ji neobdrželo), a tudíž soud při přiznání náhrady nákladů řízení vycházel z ustanovení § 142a o.s.ř. a vzal poslední známou adresu i jako e-mailovou adresu žalovaného. Dle poštovního serveru nemá žalovaný povolen příjem poštovních datových zpráv. Žalobkyně má tak nárok na náhradu nákladů řízení ve shora uvedeném rozsahu.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného.

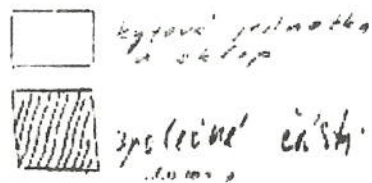
Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, může se oprávněný domáhat nuceného splnění povinnosti návrhem na výkon rozhodnutí nebo návrhem na nařízení exekuce.

Praha 6. září 2018

JUDr. Kateřina Malíková  
soudkyně

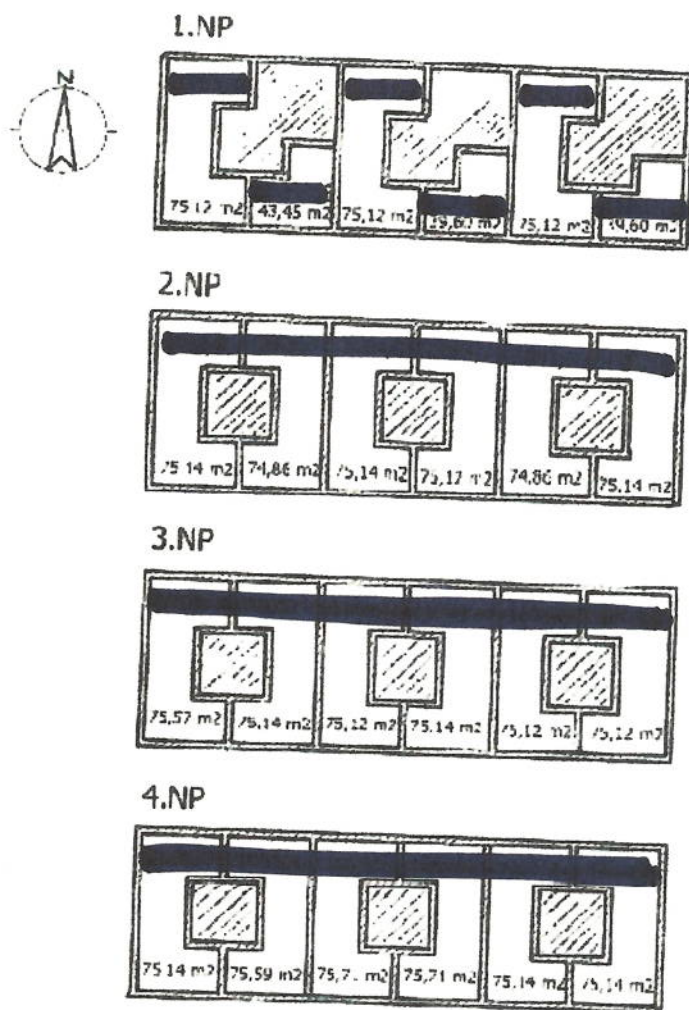




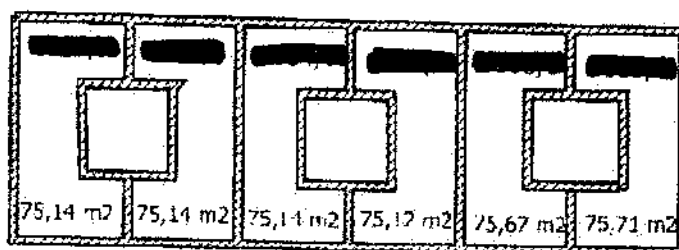


## Příloha č.1

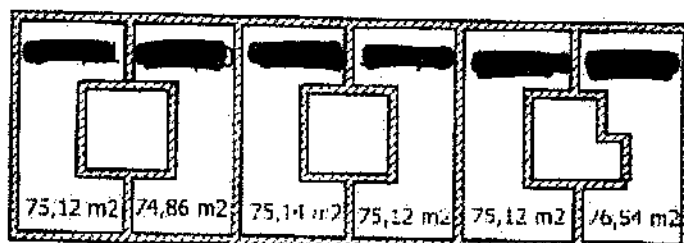
## Půdorys bytových jednotek



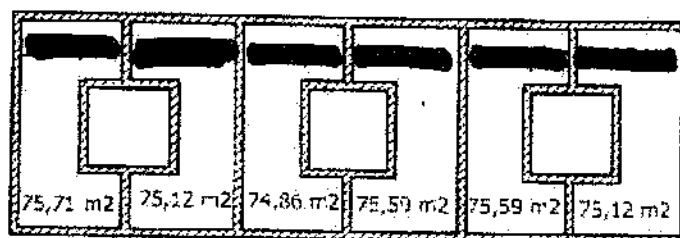
Příloha č. 2  
 Průřez bytových jednotek  
 5. NP



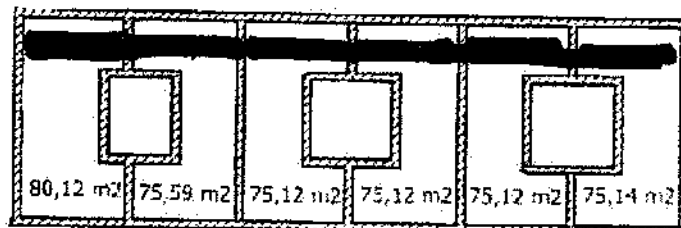
6. NP



7. NP



8. NP



Příloha č. 3 Pátekys podnikového podlaží.

