



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl soudkyně JUDr. Kateřinou Malíkovou ve věci

žalobce: **M. K.** narozen xxx  
bytem Xxx, xxx  
zastoupený JUDr. Zdeňkem Vaňátkem, advokátem  
sídlem Národní 365/43, 110 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 žalobcem 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. K.** nar. xxx  
bytem 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 I. nadzemním podlaží domu č.p. xxx, xxx, xxx zapsané dle výše uvedeného.

**Celková plocha s příslušenstvím je: ..... 75,12 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> |
| Předsíní .....      | 12,17 m <sup>2</sup> |
| WC .....            | 0,90 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna .....      | 2,56 m <sup>2</sup>  |
| Sklep .....         | 3,55 m <sup>2</sup>  |

Vybavení jednotky:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| a) kuchyňská linka .....  | 1 ks |
| b) sporák plynový .....   | 1 ks |
| c) vestavěné skříně ..... | 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, neñosné 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 svislé 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
- hřmosvod, žebřík na střechnu

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 velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. P

$$\text{Spoluvlastnický podíl činí: } \frac{7512}{351393} = \frac{\text{podlahová plocha jednotky}}{\text{součet podlahových ploch všech jednotek}}$$

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.

7512

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 za finančních podmínek uvedených v dalším odstavci.
- 2) Nabyvatel se zavazuje uhradit převádějícímu:
  - a) 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.
  - b) vzájemně odsouhlasený zůstatek investičního úvěru, připadajícího na bytovou jednotku do 2 měsíců k výzvě předávajícího.

### 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 převáženou 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 Sídlištěm 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 bytových jednotek a sklepů dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 21. 8. 2012 a jeho změny ze dne 14. 3. 2018.

**II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci na náhradě nákladů tohoto řízení 26 684 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Zdeňka Vaňátka, advokáta, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se svou žalobou ze dne 14. 2. 2017 doručenou soudu téhož dne dožadoval nahrazení projevu vůle, konkrétně převedení bytové jednotky č. xxx v k.ú. Xxx do vlastnictví v souladu s čl. 17/3 stanov družstva. Žalobce tvrdí, že je členem žalovaného (dále také jen „družstvo“ nebo „BD“), a nájemcem bytové jednotky č. xxx na adrese Xxx xxx, Praha - Xxx. Žalobce několikrát žádal o převedení jednotky do vlastnictví (v letech 2010 – 2016), jednak písemnou formou, jednak opakovaně ústně, na pravidelných členských schůzích bytového družstva. Jeho žádostem nebylo vyhověno, kdy tyto byly představenstvem BD, s odkazem na smyšlené či věcně irelevantní důvody, přímo zamítnuty.
2. Žalovaný zpochybnil členství žalobce v družstvu, když původními družstevníky byli jeho rodiče, po jejichž rozvodu nebyly družstvu dodány dokumenty o vypořádání členských práv a povinností. Žalovaný tvrdil, že členská schůze neschválila převod vlastnického práva, a proto nepřichází v úvahu nahrazení projevu vůle, kterým se žalobce 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 žalobce 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 uvedl, 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. Soud se nejprve zabýval aktivní věcnou legitimací žalobce k podání této žaloby. Provedl důkaz prohlášením paní M. K. ze dne 14. 5. 2018, dohodou o převodu členských práv a povinností mezi J. K. a M. K. ze dne 5. 9. 2005, dodatkem ke Smlouvě o nájmu družstevního bytu ze dne 1. 6. 2010 uzavřené mezi BD a žalobcem, a zjistil, že není pochybností o žalobcově aktivní legitimaci a jeho členství v družstvu.
4. Družstvo zpochybňovalo žalobcovu členství tím, že po rozvodu rodičů žalobce jim nebyla předložena dohoda o vypořádání SJM, avšak družstvu byla předložena dohoda o převodu členských práv a povinností uzavřená ze dne 5. 9. 2005 mezi otcem (J. K.) a žalobcem, kterým byla převedena členská práva a povinnosti spojená s právem nájmu družstevního bytu č. 2 a družstvo tuto dohodu převzalo dne 6. 9. 2005. Skutečnost o vypořádání SJM potvrdila svým prohlášením i žalobcova matka. Tvrzení o tom, že má družstvo pochybnosti o žalobcově členství je tedy účelové. Tuto skutečnost dokládá i dodatek smlouvy o nájmu bytu č. 2 uzavřený mezi BD a žalobcem ze dne 1. 6. 2010. Žalobce je tedy nejen členem BD, ale i nájemcem bytu č. xxx.

5. Dále se soud zabýval oprávněností žalobcova nároku. Po provedeném dokazování soud zjistil tento skutkový stav:
6. Bytové družstvo vzniklo 16. 10. 2001 (prokázáno *výpisem z obchodního rejstříku BD*).
7. 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, výpisem z KN, prohlášením vlastníka budovy*).
8. 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 štítové 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*).
9. 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*).
10. Žalobce požádal družstvo dopisem ze dne 8. 6. 2016 o převod bytové jednotky č. xxx do vlastnictví, avšak bez efektu. Svou žádost tedy opakovat prostřednictvím svého advokáta dne 31. 1. 2017 jako předžalobní upomínku, avšak opět bez výsledku (prokázáno *žádostí ze dne 8. 6. 2016, včetně dodejek, doručeno dne 4. 7. 2016, opakovanou žádostí ze dne 31. 1. 2017 zaslanou e-mailem 1. 2. 2017*).
11. Členská schůze konaná dne 19. 4. 2017 schválila převod bytů do vlastnictví (prokázáno *zápisem z členské schůze konané dne 19. 4. 2017*).
12. Soud dalšími důkazy řízení nedoplňoval, 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.
13. Po právní stránce soud věc posoudil následovně.
14. 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. Z provedeného dokazování vyplynulo, že žalobce je členem družstva na základě dohody o převodu členských práv a povinností uzavřené s jeho otcem v roce 2005, jemuž tato práva a povinnosti připadla po rozvodu manželství na základě dohody o vypořádání SJM, jak potvrdila žalobcova matka. Navíc, i kdyby tato skutečnost nenastala, došlo by ve smyslu ustálené judikatury (např. 29 Cdo 1989/2011, 29 Cdo 3038/2011) k vydržení členských práv a povinností v družstvu. Rovněž tak má soud z dodatku k nájemní smlouvě za prokázané, že je žalobce nájemcem bytu č. xxx a svědčí mu tak právo na převod bytu do vlastnictví. Mezi stranami nebylo ani sporu o tom, že si žalobce plní své povinnosti nájemce bytu (zejména placení nájemného) řádně.

15. Žalobce ve smyslu citovaného ustanovení stanov požádal o převod bytu do vlastnictví, a to 8. 6. 2016. Žalovaný na tuto výzvu nereagoval. Rovněž tak na další výzvu žalovaný 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 žalobce zajistit převod bytu do vlastnictví v souladu s ustanovením čl. 17 odst. 3 stanov, případně měl adekvátním způsobem na tuto žádost reagovat.
16. 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 zpracovanou změnou vyplývající z přeměny systému vytápění a ohřevu TUV promítnuté do prohlášení vlastníka budovy. Součástí rozsudku je i schéma bytových jednotek a sklepů.
17. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. neboť měl žalobce ve věci plný úspěch. Žalobci 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 31. 1. 2017, sepis žaloby ze dne 18. 2. 2017, vyjádření k tvrzení žalovaného ze dne 7. 7. 2017, doplnění žalobních tvrzení ze dne 8. 8. 2018 a účast na ústním jednání dne 30. 8. 2018 z tarifní hodnoty 50 000 Kč (§ 9 odst. 4 AT) tedy 3 100 Kč za jeden úkon právní služby, dále 6 režijních paušálů po 300 Kč za jeden úkon právní služby (§ 13 odst. 3 AT) to vše navýšeno o 21% DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. (4 284 Kč) a zaplacený soudní poplatek 2 000 Kč. Celkem má žalobce nárok na 26 684 Kč k rukám jeho advokáta JUDr. Zdeňka Vaňátka dle § 149 odst. 1 o.s.ř. ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).
18. 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. Žalobce 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.

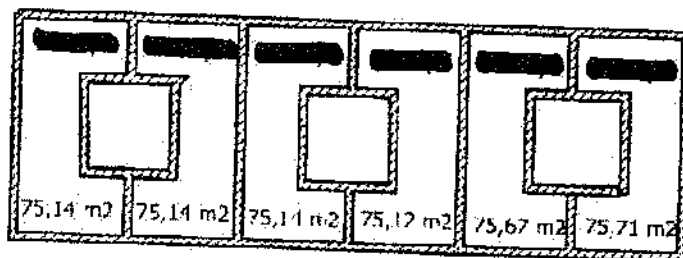
Praha 6. září 2018

JUDr. Kateřina Malíková  
soudkyně

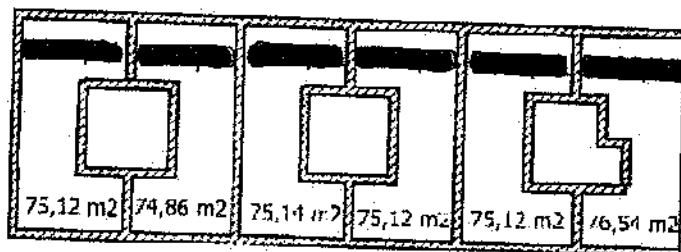


Příloha č. 2  
Průřez bytových jednotek

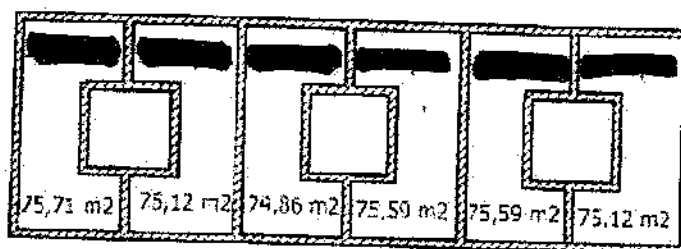
5. NP



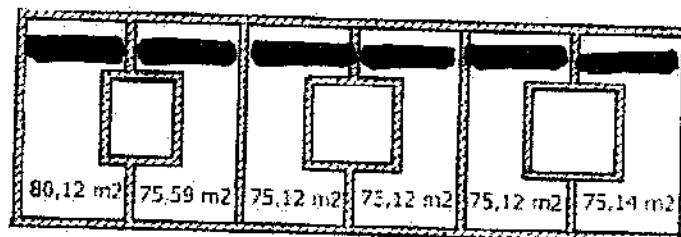
6. NP

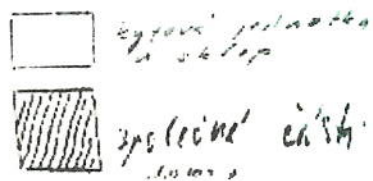


7. NP



8. NP



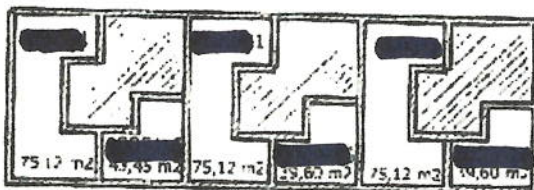


### Příloha č.1

## Půdorys bytových jednotek



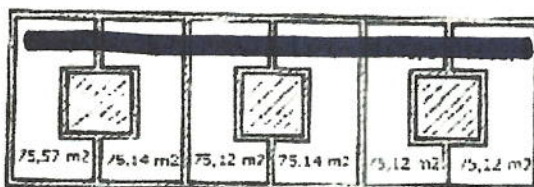
1.NP



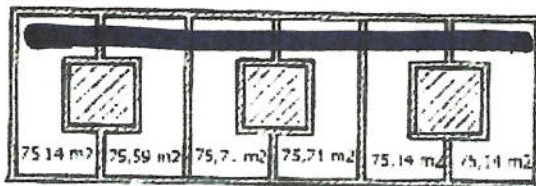
2.NP



3.NP



4.NP



Příloha 2.3 Půdorys podzemního podlaží

