



**Fiala Tejkal**  
A PARTNEŘI

**STANOVISKO**

## **ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO**

*Rozbor postavení Objednatele v rámci smluvního vztahu s Bytovým družstvem Podlesí a rozbor postavení Objednatele jako člena Bytového družstva Podlesí.*

**V Brně dne 10.8.2017**

**Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.**

# ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

**Objednatel:** Statutární město Zlín

IČO: 00283924

se sídlem nám. Míru 12, 761 40 Zlín

(dále jen „**Objednatel**“)

**Zpracovatel:** Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 28360125

se sídlem Brno, Helfertova 2040/13, PSČ 613 00

(dále jen „**Zpracovatel**“)

Zpracovatel na následujících stranách předkládá své odborné právní stanovisko s níže specifikovaným předmětem:

***Rozbor postavení Objednatele v rámci smluvního vztahu s Bytovým družstvem Podlesí a rozbor postavení Objednatele jako člena Bytového družstva Podlesí.***

# Obsah

<b>1. ZADÁNÍ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ZDROJE.....</b>	<b>8</b>
2.1. PRÁVNÍ PŘEDPISY .....	8
2.2. PODKLADY.....	9
2.3. SOUDNÍ JUDIKATURA .....	12
2.4. DALŠÍ ZDROJE .....	14
<b>3. ZÁKLADNÍ PŘEHLED, OBECNÁ VÝCHODISKA.....</b>	<b>15</b>
<b>4. ČLENSTVÍ OBJEDNATELE V BDP, PRÁVA A POVINNOSTI OBJEDNATELE JAKO ČLENA BDP .....</b>	<b>17</b>
4.1. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	21
<b>5. SMLOUVY O SDRUŽENÍ .....</b>	<b>23</b>
5.1. SMLOUVA O SDRUŽENÍ Č. 1.....	23
5.2. SMLOUVA O SDRUŽENÍ Č. 2.....	24
5.2.1. Účel smlouvy.....	25
5.2.2. Vkladové povinnosti účastníků sdružení.....	28
5.2.3. Podílové spoluvlastnictví .....	30
5.2.4. Další povinnosti Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 2.....	32
5.2.5. Práva Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 2.....	34
5.2.6. Povinnosti Objednatele jako člena sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývající z OZ .....	36
5.2.7. Práva Objednatele jako člena sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývající z OZ.....	36
5.3. SMLOUVA O SDRUŽENÍ Č. 3.....	36
5.3.1. Účel smlouvy.....	37
5.3.2. Vkladové povinnosti účastníků sdružení.....	37
5.3.3. Podílové spoluvlastnictví .....	38
5.3.4. Další práva a povinnosti Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 3 .....	38
5.4. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	38
<b>6. SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL OBJEDNATELE 51% NA BYTOVÝCH DOMECH.....</b>	<b>40</b>
6.1. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	42
<b>7. POSTAVENÍ OBJEDNATELE JAKO SPOLUVLASTNÍKA BYTOVÝCH DOMŮ.....</b>	<b>43</b>
7.1. PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLUVLASTNICTVÍ A HOSPODAŘENÍ SE SPOLEČNOU VĚCÍ.....	43
7.2. DOHODA SPOLUVLASTNÍKŮ .....	46
7.2.1. Sjednávání nájemních smluv, stanovení nájemného.....	47
7.2.2. Výše podílů účastníků na příjmech a výdajích vzniklých v souvislosti s nájmem prostor v Bytových domech.....	47
7.2.3. Správa Bytových domů .....	49
7.2.4. Další práva Objednatele z Dohody spoluvlastníků .....	51
7.2.5. Povinnosti Objednatele z Dohody spoluvlastníků.....	54
7.2.6. Další práva Objednatele dle NOZ shora neuvedená.....	55
7.2.7. Další povinnosti dle NOZ shora neuvedené.....	55
7.2.8. Doplnující informace k právům a povinnostem.....	55
7.3. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	55

<b>8. SMLOUVY O POSKYTNUTÍ PŮJČKY.....</b>	<b>58</b>
8.1. OBECNĚ K POVAZE PŮJČKY A ÚVĚRU .....	58
8.2. SMLOUVA O PŮJČCE Č. 1 .....	58
8.2.1. Práva Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 1.....	60
8.2.2. Povinnosti Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 1.....	64
8.2.3. Práva Objednatele dle Obchodního zákoníku .....	64
8.2.4. Povinnosti Objednatele dle Obchodního zákoníku .....	65
8.3. SMLOUVA O PŮJČCE Č. 2 .....	65
8.3.1. Práva Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 2.....	66
8.3.2. Povinnosti Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 2.....	67
8.3.3. Práva Objednatele dle Obchodního zákoníku .....	67
8.3.4. Povinnosti Objednatele dle Obchodního zákoníku .....	68
8.4. PROMLČENÍ ZÁVAZKU ZE SMLUV O PŮJČKÁCH .....	68
8.5. ZÁSTAVNÍ SMLOUVA KE SMLOUVÁM O PŮJČKÁCH .....	69
8.5.1. Povinnosti Objednatele ze Zástavní smlouvy.....	71
8.5.2. Další práva Objednatele ze Zástavní smlouvy.....	71
8.5.3. Povinnosti Objednatele vyplývající z Občanského zákoníku neuvedené v Zástavní smlouvě.....	71
8.5.4. Práva Objednatele vyplývající z Občanského zákoníku neuvedená v Zástavní smlouvě.....	71
8.6. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	72
<b>9. ROZBOR KOMUNIKACE OBJEDNATELE A BDP V OTÁZCE VRÁCENÍ NÁJEMNÉHO ZA GARÁŽE .....</b>	<b>73</b>
9.1. SHRNUTÍ PODSTATNÝCH ČÁSTÍ KOMUNIKACE .....	73
9.2. ROZBOR OTÁZEK TÝKAJÍCÍCH SE SPORU .....	74
9.3. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	78
<b>10. ROZBOR KOMUNIKACE OBJEDNATELE A BDP V OTÁZCE ZÁPOČTŮ .....</b>	<b>80</b>
10.1. VÝZVA K ÚHRADĚ NÁKLADŮ ZA ROKY 2011 - 2013.....	80
10.2. ZÁPOČET Č. 1 .....	81
10.3. ZÁPOČET Č. 2 .....	82
10.4. ZÁPOČET Č. 3 .....	82
10.5. ZÁPOČET Č. 4 .....	83
10.6. ZÁPOČET Č. 5 .....	84
10.7. VÝZVA K ÚHRADĚ NÁKLADŮ ZA ROK 2014 .....	85
10.8. ZÁPOČET Č. 6 .....	85
10.9. VÝZVA K ÚHRADĚ NÁKLADŮ ZA ROK 2015 .....	86
10.10. ZÁPOČET Č. 7.....	86
10.11. VÝZVA K ÚHRADĚ NÁKLADŮ ZA ROK 2016 .....	87
10.12. ZÁPOČET Č. 8.....	88
10.13. NEPLATNÉ ZÁPOČTY, PRODLENÍ BDP SE SPLÁTKAMI PŮJČEK .....	88
10.14. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	98
<b>11. ROZBOR KOMUNIKACE OBJEDNATELE A BDP V OTÁZCE VYLOUČENÍ OBJEDNATELE Z DRUŽSTVA.....</b>	<b>101</b>
11.1. SHRNUTÍ KAPITOLY .....	103
<b>12. PROBLEMATIKA NAROVNÁNÍ VZTAHŮ MEZI OBJEDNATELEM A DRUŽSTVEM.....</b>	<b>105</b>
12.1. MOŽNOST NAROVNÁNÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ S OHLEDEM NA POVINNOSTI OBJEDNATELE DLE ZÁKONA O OBČÍCH .....	105

12.1.1. Shrnutí podkapitoly .....	109
12.2. VÝŠE SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ V NÁVAZNOSTI NA VÝŠI VKLADŮ VE VZTAHU K NABYTÉMU MAJETKU .....	110
12.2.1. Shrnutí podkapitoly .....	113
12.3. INVESTICE ČLENŮ DRUŽSTVA DO BYTOVÝCH DOMŮ .....	113
12.3.1. Shrnutí podkapitoly .....	115
12.4. VLASTNICTVÍ POZEMKŮ POD BYTOVÝMI DOMY .....	115
12.4.1. Převod části vlastnického práva .....	116
12.4.2. Shrnutí podkapitoly .....	119
12.5. NÁKLADY NA HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝMI DOMY .....	119
12.5.1. Náklady hrazené nájemci .....	119
12.5.2. Náklady hrazené vlastníky Bytových domů .....	121
12.5.3. Shrnutí podkapitoly .....	124
12.6. VÝNOSY Z HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝMI DOMY .....	125
12.6.1. Shrnutí podkapitoly .....	127
12.7. NÁKLADY NA PŮJČKY DLE SMLUV O PŮJČKÁCH .....	127
12.7.1. Shrnutí podkapitoly .....	128
12.8. PRONÁJEM A PRODEJ GARÁŽÍ A GARÁŽOVÝCH STÁNÍ .....	129
12.8.1. Shrnutí podkapitoly .....	131
12.9. PRAVIDLA PRO PŘEVOD SPOLUVLASTNICKÉHO PRÁVA OBJEDNATELE NA BDP NEBO ČLENY BDP .....	132
12.9.1. Převod spoluvlastnického podílu na Bytových domech .....	133
12.9.2. Převod spoluvlastnického podílu Objednatele na bytových jednotkách na BDP nebo na členy BDP .....	135
12.9.3. Shrnutí podkapitoly .....	136
12.10. VLASTNICTVÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	137
12.10.1. Shrnutí podkapitoly .....	138
<b>13. ZPŮSOB NAROVNÁNÍ VZTAHŮ MEZI OBJEDNATELEM A BDP .....</b>	<b>140</b>
13.1. VARIANTA E .....	142
13.2. VARIANTA F .....	144
13.3. VARIANTA G .....	145
13.4. VARIANTA H .....	146
13.5. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÝCH VARIANT .....	147
13.6. SPOJENÍ NAROVNÁNÍ S ROZPUŠTĚNÍM SDRUŽENÍ .....	147
13.7. SHRNUJÍCÍ KAPITOLA .....	148
<b>14. PROMLČENÍ .....</b>	<b>149</b>
14.1. PROMLČENÍ DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU .....	151
14.2. PROMLČENÍ DLE OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU .....	152
14.3. PROMLČENÍ DLE NOZ .....	153
14.4. SHRNUJÍCÍ KAPITOLA .....	154
<b>15. NÁVRH VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK OBJEDNATELE ZA BDP .....</b>	<b>155</b>
15.1. VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK Z PRÁVA NA PODÍL NA NÁJEMNÉM .....	155
15.1.1. Okamžik vzniku práva na podíl na „zisku“ .....	156
15.1.2. Možné bezdůvodné obohacení .....	158
15.1.3. Varianty možnosti domáhat se práva na podíl ze „zisku“ .....	159
15.2. VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK ZE SMLUV O PŮJČKÁCH .....	161
15.3. SHRNUJÍCÍ KAPITOLA .....	161

<b>16. OSTATNÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI A VÝHRADY .....</b>	<b>163</b>
---	------------

## 1. Zadání

Objednatel žádá Zpracovatele, aby pro Objednatele zpracoval právní analýzu, jejímž předmětem bude podrobný právní rozbor postavení Objednatele v rámci smluvního vztahu s Bytovým družstvem Podlesí, IČO: 26295563, se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín (dále jen „BDP“ nebo „Družstvo“) a dále rozbor postavení Objednatele jako člena BDP.

Předmětem analýzy budou zejm. následující oblasti a v jejich rámci zejm. uvedené otázky:

### **A. Posouzení postavení Objednatele jako 51% spoluvlastníka bytových domů a současně jako člena BDP.**

- Jaká práva a povinnosti pro Objednatele z této skutečnosti vyplývají, ať už ze zákona či z uzavřených smluvních vztahů?
- Jaké nároky může dle uzavřených smluvních vztahů uplatňovat Objednatel vůči BDP a jaké BDP vůči Objednateli (včetně zhodnocení promlčení těchto nároků)?

### **B. Spoluvlastnický podíl Objednatele 51% na bytových domech.**

- Je tento spoluvlastnický podíl Objednatele nezpochybnitelný (vzhledem ke skutečně vloženým finančním prostředkům do výstavby bytových domů) a bez dohody smluvních stran nezměnitelný (rozsudek 9 C 8/2005 – 82 ze dne 2.6.2005)?

### **C. Posouzení písemné komunikace mezi Objednatelem a BDP, veškerých právních dopadů a rizik, která pro Objednatele z tohoto vyplývají.**

- Je započítávání pohledávek prováděné BDP vůči pohledávkám Objednatele oprávněné?

### **D. Právní zhodnocení dosavadního způsobu jednání mezi Objednatelem a BDP, právní posouzení způsobu dohody s BDP.**

### **E. Návrh způsobu vypořádání vztahů mezi Objednatelem a BDP.**

### **F. Návrh způsobu vymáhání pohledávek Objednatele vůči BDP.**

Zpracovatel předkládá odborné právní stanovisko spočívající zejm. v rozboru shora uvedených okruhů pod písmeny A – F.

Při zpracování tohoto odborného právního stanoviska Zpracovatel vycházel z platného práva České republiky, z rozhodovací činnosti soudů, z odborné literatury a z vlastních odborných znalostí.

## 2. Zdroje

### 2.1. Právní předpisy

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“ nebo „**Občanský zákoník**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“ nebo „**Nový občanský zákoník**“)
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**ZOK**“)
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“)
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský soudní řád**“)
- zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o Ústavním soudu**“)
- usnesení České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD (dále jen „**Listina**“)
- zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“)



## 2.2. Podklady

- notářský zápis Nz 162/2002 sepsaný dne 16.7.2002 JUDr. Janou Matýskovou, notářem se sídlem v Třinci, jímž osvědčila průběh ustavující členské schůze BDP (dále jen „**NZ**“ nebo „**Notářský zápis**“)
- stanovy BDP schválené usnesením členské schůze BDP dne 16.4.2014 (dále jen „**Stanovy**“)
- Smlouva o sdružení uzavřená mezi Objednatelem a BDP dne 16.8.2002 (dále jen „**Smlouva o sdružení č. 1**“)
- Smlouva o sdružení uzavřená mezi Objednatelem a BDP dne 19.8.2002 (dále jen „**Smlouva o sdružení č. 2**“)
- Smlouva o sdružení uzavřená mezi Objednatelem a BDP dne 31.10.2002 (dále jen „**Smlouva o sdružení č. 3**“)
- Dodatek č. 1 Smlouvy o sdružení ze dne 16.8.2002 uzavřený mezi Objednatelem a BDP dne 31.10.2002
- Dodatek č. 2 Smlouvy o sdružení ze dne 16.8.2002 uzavřený mezi Objednatelem a BDP dne 12.1.2004
- Dodatek č. 1 Smlouvy o sdružení uzavřený mezi Objednatelem a BDP dne 12.1.2004
- Smlouva č. 9255910251 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích uzavřená mezi Státním fondem rozvoje bydlení a Objednatelem dne 1.3.2002 (dále jen „**Smlouva o dotaci č. 1**“)
- Smlouva č. 9255920491 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích uzavřená mezi Státním fondem rozvoje bydlení a Objednatelem dne 12.11.2002 (dále jen „**Smlouva o dotaci č. 2**“)
- Smlouva o poskytnutí půjčky uzavřená mezi Objednatelem jako věřitelem a BDP jako dlužníkem dne 7.10.2002 (dále jen „**Smlouva o půjčce č. 1**“)
- Smlouva o poskytnutí půjčky uzavřená mezi Objednatelem jako věřitelem a BDP jako dlužníkem dne 22.9.2003 (dále jen „**Smlouva o půjčce č. 2**“) (Smlouva o půjčce č. 1 a Smlouva o půjčce č. 2 dále společně též „**Smlouvy o půjčkách**“ nebo „**Smlouvy o půjčce**“)
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem uzavřená mezi Objednatelem jako zástavním věřitelem a BDP jako zástavcem dne 19.1.2004 (dále jen „**Zástavní smlouva**“)
- Dohoda podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí uzavřená mezi Objednatelem a BDP dne 1.9.2003 (dále jen „**Dohoda spoluvlastníků**“)

- úplný výpis z obchodního rejstříku BDP (dále jen „**Výpis z OR**“)
- Neplacený náhled do katastru nemovitostí týkající se Bytových domů (dále jen „**Náhled do KN**“)
- Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 2.6.2005, č.j. 9 C 8/2005 – 82
- zápis z členské schůze BDP ze dne 3.10.2005
- dopis Mgr. Vodáka, jako člena představenstva BDP, ze dne 12.5.2005 adresovaný Mgr. Kašnému, jako předsedovi představenstva BDP
- vzorová nájemní smlouva na byt v Bytovém domě (dále jen „**Nájemní smlouva**“)
- vzorová nájemní smlouva o nájmu garáže v Bytovém domě (dále jen „**Smlouva o nájmu garáže**“)
- listina vytvořená Objednatelem na základě dotazu Zpracovatele s označením Průvodní materiál k požadovanému přehledu úhrad mezi SMZ a BDP
- přípis Družstva ze dne 14.5.2006 s názvem „Vrácení finančních prostředků za garáže a automobilová stání“
- odpověď Objednatele ze dne 5.5.2014 na přípis Družstva ze dne 14.5.2006
- Rozhodnutí ředitele Státního fondu rozvoje bydlení o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace č. 9255910251 ze dne 1.3.2002
- Rozhodnutí ředitele Státního fondu rozvoje bydlení o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace č. 9255920491 ze dne 12.11.2002
- výzva Družstva k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 23.7.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.7.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek OPRAVA ze dne 31.7.2014
- přípis Objednatele ze dne 18.8.2014 s odmítnutím zápočtu ze dne 26.7.2014, resp. ze dne 31.7.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.8.2014
- přípis Objednatele ze dne 15.9.2014 s odmítnutím zápočtu ze dne 26.8.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.9.2014
- přípis Objednatele ze dne 13.10.2014 s odmítnutím zápočtu ze dne 26.9.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27.10.2014

- přípis Objednatele ze dne 18.11.2014 s odmítnutím zápočtu ze dne 27.10.2014
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27.11.2014
- přípis Objednatele ze dne 19.12.2014 s odmítnutím zápočtu ze dne 27.11.2014
- výzva Družstva k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 21.12.2015
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.2.2016
- přípis Objednatele ze dne 15.4.2016 s odmítnutím zápočtu ze dne 26.2.2016
- výzva Družstva k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 7.12.2016
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.12.2014
- výzva Družstva k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 17.3.2017
- oznámení Družstva o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.4.2017
- přípis Objednatele ze dne 3.5.2017 s odmítnutím zápočtu ze dne 26.4.2017
- přípis Družstva Objednateli ze dne 7.5.2014 s označením „Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení“
- odpověď Objednatele ze dne 2.6.2014 na přípis Družstva ze dne 7.5.2014
- přípis Družstva Objednateli ze dne 24.3.2017 s označením „Vyloučení člena BD Podlesí Statutární město Zlín“
- odpověď Objednatele ze dne 20.4.2017 s označením „Námítky proti rozhodnutí o vyloučení z Bytového družstva Podlesí“ jako reakce na přípis Družstva ze dne 24.3.2017
- doručení datové zprávy, již byly doručeny Družstvu námítky Objednatele proti rozhodnutí o vyloučení z Bytového družstva Podlesí
- prohlášení členů BDP z roku 2007 o příslibu převodu bytů za korunu či náklady převodu
- písemnost společnosti MERA - Zlín s.r.o. s označením „Postup při podání žádosti a výběru 54 nájemních bytových jednotek na Jižních svazích – Podlesí, bloky B 1.1 a B 1.2“
- počítačový soubor s názvem „podklady z 7.6.2017\rozpis financování - byty + ZTV\_7.6.2017.xlsx“

### **2.3. Soudní judikatura**

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 152/2015 ze dne 20.12.2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3395/2009 ze dne 31.8.2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky sp. zn. 2 Cz 87/73 ze dne 28.9.1973
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2058/2005 ze dne 25.7.2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2819/2008 ze dne 15.9.2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 35 Odo 101/2002 ze dne 24.3.2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 689/2006 ze dne 30.8.2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 286/2011 ze dne 26.11.2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 426/2001 ze dne 19.12.2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2618/2011 ze dne 30.7.2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2707/2007 ze dne 14.10.2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4509/2014 ze dne 21.5.2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29.1.2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2340/99 ze dne 4.4.2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 623/2005 ze dne 15.12.2005
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 27/2010 ze dne 6.10.2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3322/2011 ze dne 27.6.2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2533/2010 ze dne 20.10.2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 146/2001 ze dne 4.12.2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3082/2007 ze dne 10.3.2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1298/2015 ze dne 15.3.2016
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka Pardubice č.j. 52 A 32/2016 - 126 ze dne 20.7.2016
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3741/2015 ze dne 20.1.2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 865/2003 ze dne 31.3.2004

- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 302/2004 ze dne 21.2.2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1516/2015 ze dne 2.7.2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16.7.2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1053/2009 ze dne 31.5.2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 681/2006 ze dne 8.2.2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2047/2006 ze dne 16.1.2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 29/2007 ze dne 15.1.2008

## 2.4. Další zdroje

- Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, 2321 s. (dále jen „**Komentář OZ**“)
- Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. (dále jen „**Komentář NOZ**“)
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, 1469 s. (dále jen „**Komentář Obchodního zákoníku**“)

### 3. Základní přehled, obecná východiska

1. Objednatel plánoval výstavbu šesti bytových domů včetně technické infrastruktury na pozemcích Objednatele v katastrálním území Zlín (dále jen „Záměr“ a „Bytové domy“).
2. Za účelem realizace Záměru uzavřel Objednatel v roce 2002 Smlouvu o dotaci č. 1 a č. 2, na jejichž základě získal část prostředků nezbytných k financování výstavby Bytových domů.
3. Za účelem získání dalších prostředků pro výstavbu Bytových domů založili v roce 2002 Objednatel a Správa domů Zlín, spol. s r.o., IČO: 26271010, se sídlem Zlín, Zarámí 4077, PSČ 76145 (dále jen „SDZ“), jako jediní dva zakládající členové Družstvo.
4. Družstvo získalo další peněžní prostředky k výstavbě Bytových domů prostřednictvím členských vkladů a dalších vkladů svých členů a prostřednictvím Smlouvy o půjčce č. 1 a č. 2.
5. Objednatel a BDP spolu uzavřeli Smlouvy o sdružení, jejichž účelem bylo sdružit prostředky na výstavbu Bytových domů.
6. Na základě Smluv o sdružení byla výstavba Bytových domů úspěšně dokončena v roce 2003 a Objednatel se stal spoluvlastníkem Bytových domů s podílem o velikosti id. 51%, BDP se stalo spoluvlastníkem s podílem o velikosti id. 49%.
7. V roce 2003 dále Objednatel a BDP uzavřeli Dohodu spoluvlastníků, jejímž účelem byla úprava práv a povinností spoluvlastníků při hospodaření a nakládání s Bytovými domy.
8. V roce 2006 zaslalo BDP Objednateli výzvu k vrácení finančních prostředků za garáže a automobilová stání, na jejímž základě žádalo od Objednatele vrácení částky ve výši 3.463.920,- Kč. Objednatel tento požadavek odmítá, na požadovanou částku ničeho nezaplátil.
9. Na základě výsledků kontroly plnění Dohody spoluvlastníků provedené v roce 2008 společností AGIS, spol. s r.o., IČO: 61326151, se sídlem Most, Moskevská 1/14, PSČ 43401, vyzval Objednatel Družstvo v roce 2008 k zaplacení částky 708.232,30 Kč. Vzhledem k tomu, že požadovanou částku BDP Objednateli nezaplátilo, podal Objednatel v roce 2009 příslušnému soudu žalobu o zaplacení uvedené částky. Řízení o žalobě nebylo dosud pravomocně ukončeno.
10. V roce 2014 zaslalo BDP Objednateli výstrahu před rozhodnutím o vyloučení Objednatele z BDP.
11. V témže roce BDP doručilo Objednateli výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě Bytových domů ve výši 1.049.000,57 Kč za roky 2011 – 2013. Objednatel tento požadavek odmítá, na požadovanou částku ničeho nezaplátil.

12. V roce 2015 doručilo BDP Objednateli další výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě Bytových domů v roce 2014 ve výši 187.513,96 Kč. Objednatel tento požadavek odmítá, na požadovanou částku ničeho nezaplátil.
13. V roce 2016 doručilo BDP Objednateli další výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě Bytových domů v roce 2015 ve výši 122.009,09 Kč. Objednatel tento požadavek odmítá, na požadovanou částku ničeho nezaplátil.
14. V roce 2017 doručilo BDP Objednateli další výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě Bytových domů v roce 2016 ve výši 151.198,97 Kč. Objednatel tento požadavek odmítá, na požadovanou částku ničeho nezaplátil.
15. Od roku 2014 provádí BDP průběžně započtení pohledávek BDP vůči Objednateli dle výzev k úhradě nákladů vynaložených při správě Bytových domů na pohledávky Objednatele za BDP na zaplacení splátek dle Smluv o půjčce. Objednatel platnost zápočtů neuznává s odvoláním na § 1987 NOZ.
16. S ohledem na časový sled shora popsaných událostí Zpracovatel provedl analýzu právních vztahů, práv a povinností vždy s ohledem na právní předpisy platné a účinné v době, kdy k jednotlivým právním úkonům či jiným jednáním došlo. V převážné většině tak aplikoval právní úpravu zejm. dle Občanského zákoníku, pouze v některých případech prováděl výklad dle Nového občanského zákoníku nebo ZOK.
17. V případě potřeby aplikoval Zpracovatel i na právní úkony a skutečnosti, které byly provedeny nebo nastaly před nabytím účinnosti Nového občanského zákoníku (1.1.2014), v souladu s § 3030 NOZ základní právní zásady vyjádřené v části první hlavě první NOZ.
18. V případě některých právních úkonů vznikaly pochybnosti, zda byl právní úkon učiněn oprávněnou osobou. Bylo tomu tak zejm. v případech jednání za BDP Mgr. Kašným, kdy z Výpisu z OR vyplývá, že Mgr. Kašný v době činění některých právních úkonů již nebyl členem představenstva. Dle Objednatele je vysoce pravděpodobné, že zápisy v OR neodpovídají skutečnosti, proto na pokyn Objednatele pracoval Zpracovatel ve sporných případech týkajících se Mgr. Kašného s variantou, že Mgr. Kašný byl předsedou představenstva až do 3.10.2005.
19. Dle pokynu Objednatele jsou podpisy osob jednajících za Objednatele považovány bez výjimky za platné.
20. V otázkách vzájemných závazků a pohledávek mezi Objednatelem a BDP nebude Zpracovatel na základě pokynu Objednatele zpracovávat konkrétní výše závazků a pohledávek, ale vymezí je pouze druhově.



#### **4. Členství Objednatele v BDP, práva a povinnosti Objednatele jako člena BDP**

21. Z Notářského zápisu vyplývá, že Objednatel byl při ustavující schůzi BDP dne 16.7.2002, již bylo BDP založeno, jedním ze dvou zakládajících členů BDP. Následně, po podání návrhu na zápis BDP do obchodního rejstříku, Družstvo vzniklo dne 19.8.2002.
22. V souladu s § 227 odst. 2 písm. a) Obchodního zákoníku vzniklo Objednateli členství v BDP dnem jeho vzniku.
23. Práva a povinnosti Objednatele jako člena BDP vyplývají ze Stanov a ze ZOK, který obsahuje zákonnou úpravu práv a povinností členů.
24. **Práva Objednatele jako člena BDP dle Stanov**
  - 24.1. podílet se na základním kapitálu BDP více dalšími členskými vklady (čl. 7A odst. 3 Stanov),
  - 24.2. žádat o možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitěho dalšího členského vkladu (čl. 7C odst. 1 Stanov),
  - 24.3. podílet se svým samostatným dalším členským vkladem společně s jinými členy ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů (čl. 7E odst. 2 Stanov),
  - 24.4. právo na vypořádání majetkové účasti převodem spoluvlastnického podílu Družstva k bytové jednotce určené v této dohodě na člena po uplynutí lhůty dvaceti let od kolaudace stavby domu, ve kterém se tato bytová jednotka nachází v případě skončení členství v Družstvu (čl. 8 odst. 3 Stanov),
  - 24.5. právo na vrácení části další majetkové účasti ve výši 80% z již splacené hodnoty majetkové účasti ve lhůtě tří let od zániku členství, skončí-li členství za trvání Družstva před uplynutím lhůty dvaceti let od kolaudace stavby domu, ve kterém se bytová jednotka nachází (čl. 8 odst. 4 Stanov),
  - 24.6. právo na neomezený převod družstevního podílu na jiného člena nebo jinou osobu, splňuje-li taková osoba podmínky členství v Družstvu dle ZOK a Stanov (čl. 10 odst. 1 Stanov),
  - 24.7. právo vystoupit z Družstva (čl. 12A odst. 1 písm. b) Stanov),
  - 24.8. právo bránit se proti vyloučení z Družstva (čl. 12B část Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení Stanov),

- 24.9. právo na vypořádací podíl, zanikne-li členství za trvání Družstva (čl. 14 odst. 1 Stanov),
- 24.10. právo nahlížet do seznamu členů Družstva a právo žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu (čl. 15 odst. 5 Stanov),
- 24.11. práva dle čl. 16 odst. 1 Stanov
- a) **účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze** a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,
  - b) volit a být volen za člena orgánů družstva,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které Družstvo svým členům poskytuje,
  - d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti Družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků,
  - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou Družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
  - f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytových či nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,
  - g) právo na převod členských práv podle Stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle stanov,
  - h) **právo nahlížet do účetnictví Družstva, pořizovat opisy nebo kopie všech dokumentů,**
  - i) seznámit se před konáním členské schůze způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření Družstva,
- 24.12. právo žádat společně s dalšími členy Družstva o svolání členské schůze, případně právo svolat členskou schůzi neučiní-li tak na řádnou žádost představenstvo (čl. 19 odst. 3 Stanov),
- 24.13. právo nechat se zastoupit na členské schůzi jinou osobou (čl. 19 odst. 11 Stanov),
- 24.14. právo podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže Objednatel požádal o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námítku oznámil představenstvu Družstva do jednoho měsíce od konání této schůze (čl. 19 odst. 14 Stanov),
- 24.15. právo zveřejnění zápisu o průběhu jednání představenstva na informační desce a webu Družstva představenstvem (čl. 20 odst. 14 Stanov),

- 24.16. **právo na zveřejňování informací, pozvánek, návrhů a zpráv představenstvem dle čl. 20 odst. 15 Stanov na webových stránkách Družstva**, tedy právo na zveřejnění
- 24.16.1. zápisů z jednání představenstva, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 24.16.2. rozhodnutí o objednání materiálu či služeb v částce vyšší než 5.000,- Kč, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 24.16.3. rozhodnutí o podepsání jakékoliv objednávky, smlouvy nebo jiného dokumentu mající vliv na hospodaření Družstva či jeho majetkové poměry, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 24.16.4. zprávy o hospodaření k 31.12. každého roku s termínem uveřejnění do 28.02 následujícího roku, která musí dle čl. 20 odst. 16 Stanov obsahovat
- všechny příjmy a dále pak tyto celkové příjmy rozdělené ve skupinách dle charakteru se srozumitelným popisem těchto skupin,
  - všechny výdaje a dále pak tyto celkové výdaje rozdělené ve skupinách dle charakteru se srozumitelným popisem těchto skupin,
  - zvlášť budou dále popsány všechny pravidelně se opakující výdaje s jednotkovou částkou, celou za rok s názvem komu a za co,
  - zvlášť budou dále popsány všechny výdaje schválené a podepsané členy představenstva nebo jinou osobou,
  - zvlášť budou dále popsány všechny ostatní výdaje rozdělené do společných výdajů a zvlášť do výdajů jednotlivých domů v součtech za určitou charakteristickou službu či materiál,
- 24.17. právo na opětovné zvolení členem orgánu Družstva (čl. 22 odst. 4 Stanov),
- 24.18. právo odstoupit z funkce zvoleného člena orgánu Družstva (čl. 22 odst. 6 Stanov),
- 24.19. právo na zpřístupnění písemných protokolů o průběhu jednání a o hlasování orgánů Družstva (čl. 23 odst. 3 Stanov),
- 24.20. právo podat jménem Družstva žalobu proti členovi představenstva nebo kontrolního orgánu o náhradu škody, kterou Družstvu způsobil, v případě, že náhrada škody není představenstvem soudně vymáhána (čl. 25 odst. 5 Stanov),

- 24.21. vyžádat si k nahlédnutí řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty (čl. 26 odst. 4 Stanov),
- 24.22. právo na podíl na likvidačním zůstatku v případě zrušení Družstva (čl. 31 odst. 3 Stanov).

**25. Povinnosti Objednatele jako člena BDP dle Stanov**

- 25.1. zaplatit za podmínek dle Stanov další členský vklad (čl. 7A odst. 1 Stanov),
- 25.2. oznámit písemně Družstvu a podle povahy údaje případně doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala (čl. 15 odst. 3 Stanov),

**25.3. povinnosti dle čl. 16 odst. 2 Stanov**

- a) zaplatit základní členský vklad způsobem a ve lhůtách určených Stanovami a ustavující schůzí družstva, případně další členské vklady,
  - b) dodržovat Stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
  - c) chránit zájmy a majetek Družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení,
  - d) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti Družstva,
  - e) oznamovat Družstvu do 30 dnů veškeré změny týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním bytový či nebytový prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb,
  - f) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost Družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty Družstva, a to až do výše svého členského vkladu,
  - g) dodržovat Stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů Družstva,
  - h) hradit náklady spojené se svoláním členské schůze, pokud nebyla členská schůze z důvodu neúčasti Objednatele usnášeníschopná a Objednatel se nedostavil včas nebo nebyl zastoupen nebo neomluvil svoji neúčast se závažných důvodů písemně k rukám předsedy představenstva nebo mailem na adresu [bdpodlesi@seznam.cz](mailto:bdpodlesi@seznam.cz) nejpozději 3 dny před konáním členské schůze (čl. 19 odst. 18 Stanov),
- 25.4. přispět na úhradu ztráty Družstva, rozhodne-li o tom členská schůze Družstva (čl. 32 odst. 1 Stanov).

**26. Práva Objednatele jako člena BDP dle ZOK neuvedená ve Stanovách**

- 26.1. právo na opis seznamu všech členů Družstva (§ 582 odst. 1 ZOK).

**27. Povinnosti Objednatele jako člena BDP dle ZOK neuvedená ve Stanovách**

- 27.1. ZOK neobsahuje žádné další povinnosti, které by již neobsahovaly samy Stanovy.

28. Dle čl. 9B odst. 1 Stanov platí, že členem Družstva mohou být pouze fyzické osoby za podmínek stanovených ZOK a Stanovami. Přestože Stanovy obsahují uvedené ustanovení, nedošlo změnou Stanov do stávající podoby k zániku členství Objednatele v Družstvu díky ustanovení § 735 ZOK, které uvádí, že omezí nebo vyloučí-li stanovy členství právnické osoby v bytovém družstvu, nemá tato změna za následek zánik členství právnické osoby, která se stala členem bytového družstva před touto změnou stanov.
29. Dle čl. 16 odst. 1 písm. b) Stanov má Objednatel právo být volen za člena orgánů Družstva. Toto ustanovení je však v přímém rozporu s ustanovením čl. 18 odst. 2 Stanov, které uvádí, že členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba. Vzhledem k tomu, že právo volit a být volen členem orgánu družstva je základním členským právem, považujeme ustanovení čl. 18 odst. 2 Stanov za neplatné.
30. Ze Stanov nevyplývá, že by měl Objednatel při hlasování na členské schůzi více než jeden hlas. S ohledem na počet členů Družstva přesahující hodnotu 100 je zřejmé, že Objednatel nemá na rozhodování členské schůze rozhodující vliv a není schopen jen o své vůli prosadit, aby členská schůze rozhodla v souladu s potřebami Objednatele.
31. Přímá rizika pro Objednatele z jeho členství v Družstvu nevyplývají. Jako rizikové lze vnímat snad jen povinnosti přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty Družstva, a to až do výše svého členského vkladu, případně povinnost přispět na úhradu ztráty Družstva, rozhodne-li o tom členská schůze Družstva.
32. **Závazky a pohledávky Objednatele jako člena vůči BDP**
- 32.1. V rámci závazků Objednatele mohou přicházet v úvahu závazky Objednatele jako člena BDP.

#### **4.1. Shrnutí kapitoly**

33. Objednatel je zakládajícím členem Družstva a jeho členství v Družstvu stále trvá.
34. Členství Objednatele není žádným způsobem privilegované, je řadovým členem, při hlasování na členské schůzi má Objednatel jeden hlas, tedy stejně jako ostatní členové Družstva.
35. Vzhledem ke stávající situaci jsou nejdůležitějšími právy Objednatele jako člena Družstva následující práva:
- 35.1. právo účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
- 35.2. právo nahlížet do účetnictví Družstva, pořizovat opisy nebo kopie všech dokumentů,

- 35.3. právo na zveřejňování informací, pozvánek, návrhů a zpráv představenstvem dle čl. 20 odst. 15 Stanov na webových stránkách Družstva, tedy právo na zveřejnění
- 35.3.1. zápisů z jednání představenstva, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 35.3.2. rozhodnutí o objednání materiálu či služeb v částce vyšší než 5.000,- Kč, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 35.3.3. rozhodnutí o podepsání jakékoliv objednávky, smlouvy nebo jiného dokumentu mající vliv na hospodaření Družstva či jeho majetkové poměry, a to do deseti dnů od data uskutečnění,
- 35.3.4. zprávy o hospodaření k 31.12. každého roku s termínem uveřejnění do 28.02 následujícího roku, která musí dle čl. 20 odst. 16 Stanov obsahovat
- všechny příjmy a dále pak tyto celkové příjmy rozdělené ve skupinách dle charakteru se srozumitelným popisem těchto skupin,
  - všechny výdaje a dále pak tyto celkové výdaje rozdělené ve skupinách dle charakteru se srozumitelným popisem těchto skupin,
  - zvlášť budou dále popsány všechny pravidelně se opakující výdaje s jednotkovou částkou, celou za rok s názvem komu a za co,
  - zvlášť budou dále popsány všechny výdaje schválené a podepsané členy představenstva nebo jinou osobou,
  - zvlášť budou dále popsány všechny ostatní výdaje rozdělené do společných výdajů a zvlášť do výdajů jednotlivých domů v součtech za určitou charakteristickou službu či materiál.

## 5. Smlouvy o sdružení

36. Za účelem výstavby Bytových domů postupovali Objednatel a BDP dle ustanovení § 829 – 841 Občanského zákoníku, která upravují smlouvu o sdružení.
37. Stávající právní úprava NOZ nahradila dosavadní institut sdružení institutem společnosti, která má propracovanější právní úpravu, než kterou obsahoval OZ. Sdružení vzniklá na základě Smluv o sdružení se však v souladu s § 3028 odst. 3 NOZ nadále řídí původní právní úpravou Občanského zákoníku.
38. Dle citovaných ustanovení se může několik osob sdružit, aby se společně přičinily o dosažení sjednaného účelu. Vzniklé sdružení však nemá způsobilost k právům a povinnostem, nejde o samostatnou právnickou osobu.
39. Dle § 831 OZ platí, že účastníci sdružení mohou být povinni poskytnout pro účely sdružení peníze nebo jiné věci.
40. Dle § 833 OZ platí, že poskytnuté peníze nebo jiné věci určené podle druhu jsou ve spoluvlastnictví všech účastníků v poměru k jejich výši, a to sdělením o jejich oddělení od ostatního majetku účastníka nebo předáním pověřenému účastníku. Věci jednotlivě určené jsou v bezplatném užívání všech účastníků.
41. Dle § 834 OZ se majetek získaný při výkonu společné činnosti stává spoluvlastnictvím všech účastníků.
42. Dle § 835 odst. 1 OZ jsou podíly na majetku získaném společnou činností stejné, není-li smlouvou určeno jinak.
43. Dle § 835 odst. 2 OZ jsou ze závazků vůči třetím osobám účastníci zavázáni společně a nerozdílně.
44. Dle § 836 OZ není-li ve smlouvě stanoveno jinak, rozhodují účastníci o obstarávání společných věcí jednomyslně. Má-li podle smlouvy rozhodovat většina hlasů, patří každému účastníku jeden hlas; velikost podílu nerozhoduje.
45. Dle § 837 platí, že každý účastník, i když nevykonává správu, má právo se přesvědčit o hospodářském stavu sdružení. Ustanovení smlouvy tomu odporující jsou neplatná.

### 5.1. Smlouva o sdružení č. 1

46. Dne 16.8.2002 byla mezi Objednatelem a BDP uzavřena Smlouva o sdružení č. 1. Za BDP tuto smlouvu podepsali dne 16.8.2002 p. František Chvatík, jako předseda představenstva BDP, a Ing. Václav Čech, jako místopředseda představenstva.
47. Dle Výpisu z OR Družstva však Družstvo samo vzniklo až 19.8.2002 a členství a příslušné funkce p. Chvatíka a Ing. Čecha vznikly taktéž až dne 19.8.2002. Vzhledem k této

skutečnosti nebyl ani jeden z nich oprávněn Smlouvu o sdružení č. 1 za BDP podepsat. **Z tohoto důvodu tak Smlouva o sdružení č. 1 nebyla vůbec platně uzavřena.**

48. Na tuto situaci by bylo možné analogicky aplikovat § 64 Obchodního zákoníku, který se vztahuje k jednání za společnost před jejím vznikem. Dle citovaného ustanovení platí, že *„Kdo jedná jménem společnosti před jejím vznikem, je z tohoto jednání zavázán; jedná-li více osob, jsou zavázány společně a nerozdílně. Jestliže společníci, popřípadě příslušný orgán společnosti tato jednání schválí do tří měsíců od vzniku společnosti, platí, že z těchto jednání byla společnost zavázána od počátku.“*
49. I v případě, že bychom na situaci uvedené ustanovení skutečně aplikovali a nedošlo by do tří měsíců od vzniku BDP ke schválení Smlouvy o sdružení č. 1, tato smlouva by tak mohla zavazovat pouze přímo p. Chvatíka a Ing. Čecha. Vzhledem k tomu, že p. Chvatík ani Ing. Čech společně s Objednatelem žádnou činnost vedoucí k výstavbě Bytových domů nevyvíjeli, není pro rozbor vztahů mezi Objednatelem a BDP podstatné, zda Smlouva o sdružení č. 1 vůbec nevznikla, nebo zda jsou z ní zavázáni osobně přímo p. Chvatík a Ing. Čech, neboť byla obratem uzavřena Smlouva o sdružení č. 2.

## **5.2. Smlouva o sdružení č. 2**

50. Dne 19.8.2002 byla uzavřena Smlouva o sdružení č. 2. Za BDP tuto smlouvu podepsali dne 19.8.2002 p. František Chvatík, jako předseda představenstva BDP, a Ing. Václav Čech, jako místopředseda představenstva. Vzhledem ke shora uvedenému byla Smlouva o sdružení č. 2 uzavřena platně.
51. Pro platnost smluv uzavíraných členy představenstva není rozhodné, zda příslušný právní úkon schválila členská schůze BDP či jiný orgán BDP. V případě, že by vnitřní předpisy BDP takové schválení vyžadovaly, nevyvolala by absence takového schválení neplatnost právního úkonu učiněného představenstvem za BDP, neboť pro posouzení platnosti jednání Družstva je rozhodné pouze to, zda za Družstvo jednaly osoby oprávněné za Družstvo jednat dle obchodního rejstříku.
52. K tomu shodně uvádí Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 32 Odo 302/2004 ze dne 21. 2. 2007 následující: *„Jde-li o právní úkon, který činí představenstvo družstva a pro nějž je předepsána písemná forma, je třeba k jeho platnosti podpisu dvou členů představenstva, z nichž jedním musí být předseda nebo místopředseda družstva (představenstva), kteří, nevyplývá-li ze stanov něco jiného, jednají za představenstvo navenek. S platností takového právního úkonu právní předpisy již nespojují splnění žádných dalších podmínek (úkonů), jako například předchozí či dodatečné schválení jiným orgánem družstva, nebo prokázání, že jde o shodnou vůli většiny členů představenstva, apod. Skutečnost, že jde o právní jednání statutárního orgánu (představenstva), se projeví již tím, že podpisy jednajících členů představenstva jsou připojeny na smlouvě k obchodní firmě družstva.“*



53. Tento názor Nejvyššího soudu je názorem konstantním, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1516/2015 ze dne 2.7.2015, který na shora citované rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 302/2004 odkazuje.
54. V čl. IX odst. 10 Smlouvy o sdružení č. 2 byla sjednána rozvazovací podmínka, že pokud by Objednatel do 31.12.2002 neobdržel státní dotaci ve výši 52,92 mil. Kč, Smlouva o sdružení č. 2 by zanikla. Z informací od Objednatele vyplývá, že dotaci v uvedené výši do 31.12.2002 skutečně obdržel, rozvazovací podmínka tak nebyla naplněna a Smlouva o sdružení č. 2 trvala dále i po 31.12.2002.
55. Dne 31.10.2002 byl uzavřen Dodatek č. 1 Smlouvy o sdružení uzavřené dne **16.8.2002**. Tento dodatek se dle svého označení měl vázat ke Smlouvě o sdružení č. 1. Vzhledem k tomu, že účastníci si byli evidentně vědomi toho, že Smlouva o sdružení č. 1 vůbec nevznikla a žádná jiná smlouva o sdružení mezi Objednatelem a BDP do 31.10.2002 neexistovala, je zřejmé, že vůle osob, které uzavřely tento dodatek, nesměřovala ke změně Smlouvy o sdružení č. 1, ale ke změně Smlouvy o sdružení č. 2. Z tohoto důvodu považuje Zpracovatel tento dodatek za dodatek vážící se ke Smlouvě o sdružení č. 2.
56. Dodatek č. 1 dle předchozího odstavce opět podepsali za BDP p. Chvatík, jako předseda představenstva BDP, a Ing. Čech, jako místopředseda představenstva. Dle Výpisu z OR byli jak p. Chvatík tak Ing. Čech stále ve funkci členů představenstva BDP oprávněných za BDP podepisovat. Dodatek č. 1 Smlouvy o sdružení č. 2 tedy považuje Zpracovatel za platně uzavřený.
57. Dne 12.1.2004 došlo k uzavření Dodatku č. 2 Smlouvy o sdružení uzavřené dne 16.8.2002, který za BDP podepsal Mgr. Miroslav Kašný, jako předseda představenstva, a opět Ing. Václav Čech, jako místopředseda představenstva. Dodatek č. 2 tedy považuje Zpracovatel za platně uzavřený.
58. Jde-li o rozpor v záhlaví Dodatku č. 2, který uvádí, že Dodatek č. 2 se vztahuje ke smlouvě uzavřené dne 16.8.2002, je zde situace zřetelnější než v případě Dodatku č. 1, neboť Dodatkem č. 2 jen částečně měněný čl. III odst. 1 odkazuje na Bytové domy B1.1. – 1.3., o kterých hovoří i Dodatek č. 1. Vztahuje-li tedy Zpracovatel Dodatek č. 1 ke Smlouvě o sdružení č. 2 ze dne 19.8.2002, musí tak učinit i ve vztahu k Dodatku č. 2.
59. S ohledem na výše uvedené Zpracovatel dále v textu pracuje se zněním Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1 i Dodatku č. 2, není-li výslovně uvedeno jinak.

### **5.2.1. Účel smlouvy**

60. Dle čl. III odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2 pouze ve znění Dodatku č. 1 se účastníci zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu tří Bytových domů B1.1., B1.2. a B1.3. včetně technické infrastruktury o celkem 81 bytech (tři domy s 27 byty) na pozemcích definovaných v čl. II Smlouvy o sdružení č. 2 v k.ú. Zlín, které jsou ve vlastnictví Objednatele.

61. V případě Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků se znění čl. III odst. 1 odlišuje (odlišné části jsou zvýrazněny tučně). Dle uvedeného ustanovení se účastníci zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu tří Bytových domů B1.1., B1.2. a B1.3. **včetně technické infrastruktury** o celkem **85** bytech (**B1.1. s 29 byt, B1.2. s 27 byty, B1.3. s 29 byty**) na pozemcích definovaných v čl. II Smlouvy o sdružení č. 2 v k.ú. Zlín, které jsou ve vlastnictví Objednatele.
62. Rozdíly obou znění v počtu bytů jsou nepodstatné, neboť spoluvlastnictví vzniklo účastníkům k Bytovým domům jako takovým, bez ohledu na to, zda obsahují 81 nebo 85 bytů. Mimoto vlastnictví k Bytovým domům vzniklo v roce 2003 a změna účelu Smlouvy o sdružení č. 2 Dodatkem č. 2 ze dne 12.1.2004 nemůže na této skutečnosti již nic změnit. Zmínka o technické infrastruktuře může být podstatná z hlediska výše podílu účastníků sdružení k technické infrastruktuře. Podrobněji Zpracovatel tuto otázku řeší dále v podkapitole 5.2.3 tohoto stanoviska.
63. Vymezení účelu sdružení je podstatné pro rozbor dalších otázek týkajících se příjmů z pronájmu bytů, garáží a automobilových stání a výdajů s nimi spojených. Pro řešení těchto otázek je rozhodné, zda činnost Objednatele a BDP jako pronajímatelů po kolaudaci Bytových domů byla jejich společnou činností v rámci sdružení nebo zda byla činností, která již nebyla prováděna v rámci sdružení.
64. Jak bylo uvedeno shora v odstavci 60 tohoto posouzení, účastníci Smlouvy o sdružení č. 2 v původním znění se zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu Bytových domů, aniž by účelem sdružení učinili jakoukoliv jinou činnost. Je otázkou, zda úspěšnou kolaudací Bytových domů byl účel sdružení vyčerpán a pronajímání prostor v Bytových domech již nebylo činností sdružení, nebo zda lze Smlouvu o sdružení č. 2 vykládat tak, že i pronájem prostor v Bytových domech je společnou činností sdružení.

#### **64.1. Splnění účelu bez pokračující další činnosti**

- 64.1.1. Smlouva o sdružení č. 2 stanovila v čl. III odst. 1 původního znění jako účel sdružení výlučně jen sdružení finančních prostředků na společnou výstavbu Bytových domů. Z takto vymezeného účelu je zřejmé, že nejpozději nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí na Bytové domy byl účel sdružení naplněn a účastníci sdružení nemají jiný cíl, o jehož splnění by se ve smyslu § 829 odst. 1 OZ přičinili.
- 64.1.2. Ze Smlouvy o sdružení č. 2 nevyplývá, že by naplněním účelu sdružení zaniklo, čl. IX odst. 1 Smlouvy o sdružení naopak stanoví, že sdružení se zrušuje splněním podmínek stanovených v čl. I – VIII Smlouvy o sdružení č. 2. V rámci těchto podmínek si účastníci mimo jiné dohodli, že po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí se zdrží zejm. zatěžování Bytových domů věcnými právy třetích osob (čl. VIII odst. 8 Smlouvy o sdružení č. 2) nebo že po uplynutí 20 let od kolaudace Objednatel převede

vlastnictví svého podílu na BDP nebo jednotlivé nájemce (čl. VIII odst. 6 Smlouvy o sdružení č. 2). Uvedené závazky jednoznačně vážou účastníky Smlouvy o sdružení č. 2 i po naplnění účelu sdružení, neboť není důvodu, proč by naplněním účelu měly tyto závazky zaniknout.

64.1.3. Následný pronájem prostor v Bytových domech třetím osobám již nemůže být shledán jako činnost Objednatele a BDP v rámci sdružení, neboť hospodaření s Bytovými domy, resp. pronájem prostor v Bytových domech již účelem sdružení nebylo. Na takovou činnost je pak třeba nazírat jako na činnost dvou spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 OZ, tedy i příjmy a výdaje, resp. výnosy a náklady, je třeba hodnotit z pohledu spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí a nikoliv jako dosažené příjmy/výnosy a vynaložené výdaje/náklady v rámci činnosti sdružení.

64.1.4. Tuto variantu podporuje též skutečnost, že nájemní smlouvy uzavírali BDP a Objednatel jako spoluvlastníci Bytových domů, aniž by nájemní smlouvy obsahovaly jakoukoliv informaci o tom, že nájemní smlouvu uzavírají jako účastníci sdružení nebo že uzavřením nájemní smlouvy realizují účel sdružení. Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2533/2010 ze dne 20.10.2010 vyplývá, že má-li být smlouva uzavřena pro účely sdružení, je třeba, aby takový účel ze smlouvy vyplýval. Pokud tomu tak není, pak plnění z takové smlouvy nebylo poskytnuto ve prospěch sdružení. Z uvedeného rozhodnutí dále vyplývá, že vymezení účelu sdružení by nemělo být vykládáno extenzivním způsobem. V dané věci řešené Nejvyšším soudem byl účelem sdružení nákup a prodej pozemků za účelem jejich zhodnocení a vytěžení zisku z následného prodeje. Dle Nejvyššího soudu nikoliv převedené nemovitosti, ale právě výnos z prodeje měl spadat do majetku sdružení.

## **64.2. Splnění účelu s přímo navazující činností**

64.2.1. Přestože účel sdružení se vztahuje pouze ke sdružení prostředků k výstavbě Bytových domů, obsahuje Smlouva o sdružení č. 2 celou řadu práv a povinností týkajících se následného hospodaření s Bytovými domy. Jde zejm. o povinnost BDP respektovat právo Objednatele uzavírat nájemní smlouvy (čl. VIII odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2), o povinnost stanovit nájemné maximálně do výše věcně usměrňovaného nájemného v souladu s platnými právními předpisy (čl. VIII odst. 2 Smlouvy o sdružení č. 2) a o povinnost BDP zajišťovat po kolaudaci Bytových domů jejich správu (čl. VIII odst. 5 Smlouvy o sdružení č. 2).

- 64.2.2. Dalším argumentem ve prospěch navazující činnosti je samotná skutečnost, že Bytové domy jsou společným majetkem účastníků sdružení získaným činností sdružení, aniž by došlo k jeho vypořádání mezi účastníky sdružení. Jakékoliv dispozice s takovým majetkem by pak měly být činěny vždy v rámci sdružení, tedy i pronájem prostor v Bytových domech je činností sdružení, byť výslovně ve Smlouvě o sdružení č. 2 nevyjádřenou.
- 64.2.3. V tomto smyslu by pak bylo možné hodnotit Dohodu spoluvlastníků jako dohodu účastníků sdružení o právech a povinnostech vyplývajících z další činnosti sdružení, tedy z pronájmu prostor v Bytových domech.
- 64.3. Na základě shora uvedeného se Zpracovatel přiklání k variantě, že provedením výstavby Bytových domů skutečně došlo k naplnění účelu sdružení a další dispozice s Bytovými domy činí Objednatel a BDP již jen jako běžní spoluvlastníci, aniž by šlo o výkon činnosti účastníky sdružení s cílem realizovat účel Smlouvy o sdružení č. 2.
- 64.4. Vzhledem k tomu, že Smlouva o sdružení č. 2 ani Dohoda spoluvlastníků výslovně neřeší okamžik vzniku práva Objednatele či BDP na majetek získaný pronájemem prostor v Bytových domech, je rozlišení mezi první a druhou variantou podstatné pro výklad týkající se okamžiku vzniku práva na majetek. V případě, kdy pronájem prostor není činností sdružení, bude splatnost práva na majetek získaný pronájemem vázána zřejmě na výzvu oprávněného spoluvlastníka (podrobněji viz odstavec 155 tohoto posouzení), ve druhém případě by právo na majetek získaný pronájemem vznikl ve smyslu § 841 OZ až při rozpuštění sdružení. Druhou jmenovanou variantu potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 146/2001 ze dne 4.12.2002, z jehož odůvodnění vyplývá, že nedohodnou-li se účastníci sdružení na vyplácení podílu na zisku v určitých časových obdobích (např. každoročně) ve smlouvě, platí zákonná úprava, která pamatuje pouze na vypořádání majetku (včetně zisku) získaného výkonem společné činnosti sdružení při rozpuštění sdružení ve smyslu § 841 OZ.

### **5.2.2. Vkladové povinnosti účastníků sdružení**

65. Článek VI odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2 stanoví následující povinnosti Objednatele ke vkladům do sdružení:
- 65.1. finanční vklad ve formě státní investiční dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ve výši 26,46 mil. Kč;

- 65.2. věcný vklad v podobě pozemku dle čl. II odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2 v hodnotě 759.400,- Kč, přičemž přesná výměra a parcelní číslo mělo být upřesněno na základě geometrického plánu a řešeno podle bodu 3 článku VI;
- 65.3. věcný vklad ve formě uhrazené projektové dokumentace ve výši 2,95 mil. Kč na uhrazení projektové dokumentace.
66. Finanční vklad dle odst. 65.1 tohoto posouzení se ve smyslu § 833 OZ stal spoluvlastnictvím Objednatele a BDP.
67. Věcný vklad dle odst. 65.2 tohoto posouzení je problematický, neboť nebyl dostatečně určitě a srozumitelně definován; nepomáhá ani odkaz na v té době neexistující geometrický plán, který měl být řešen dle bodu 3 článku VI, neboť citované ustanovení pouze uvádí, že se účastníci sdružení zavazují určit konečnou výši nákladů na výstavbu po závěrečném vyúčtování stavby včetně hodnoty zastavěných pozemků. Vzhledem k jednoznačně definovanému účelu Smlouvy o sdružení č. 2 by bylo možné vyložit záměr účastníků sdružení tak, že věcným vkladem se rozumí pozemky ve vlastnictví Objednatele, na kterých budou vystavěny Bytové domy B1.1., B1.2. a B1.3. Takový výklad podporuje i původní znění článku VIII odst. 7 Smlouvy o sdružení č. 2, v němž účastníci sdružení činí součástí dohody o výši podílů mimo jiné též podíly na společných částech budovy a pozemku. V takovém případě by pak ve smyslu § 833 OZ byly předmětné pozemky v bezplatném užívání Objednatele a BDP. Pokud by ke vkladu pozemků do sdružení nedošlo, nevzniklo by Družstvu právo bezplatného užívání pozemků a na straně Družstva by tak docházelo užíváním pozemků k bezdůvodnému obohacení. Vzhledem k obsahu Smlouvy o sdružení č. 2 se Zpracovatel přiklání spíše k variantě, že Objednatel příslušné pozemky do sdružení vložil.
68. Věcný vklad ve formě uhrazené projektové dokumentace není opět šťastně formulován, neboť nejprve hovoří o vkladu samotné dokumentace v hodnotě 2,95 mil. Kč, která má však dle druhé části ujednání sloužit k uhrazení projektové dokumentace. Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace, kterou má ujednání na mysli, již fyzicky existovala a vzhledem k úvodní části ujednání, které hovoří o věcném, nikoliv finančním vkladu, je zřejmé, že předmětem vkladu byla projektová dokumentace jako taková, nikoliv prostředky k její budoucí úhradě. Ve smyslu § 833 OZ je projektová dokumentace v bezplatném užívání Objednatele a BDP.
69. Článek VI odst. 2 Smlouvy o sdružení č. 2 stanoví následující povinnosti BDP ke vkladům do sdružení:
- 69.1. finanční vklad na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavebním řízením ve výši 32,903 mil. Kč;
- 69.2. finanční prostředky z půjčky poskytnuté Objednatelem či vkladem jednotlivých členů Družstva na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavebním řízením ve výši 26,29 mil. Kč.

70. Oba uvedené finanční vklady BDP se ve smyslu § 833 OZ staly spoluvlastnictvím Objednatele a BDP.

### 5.2.3. Podílové spoluvlastnictví

71. V čl. VIII odst. 7 Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění pouze Dodatku č. 1 se účastníci v souladu s § 835 OZ dohodli, že bytové domy budované společnou činností, **resp. bytové jednotky, včetně podílů na společných částech budovy a pozemku** se stávají podílovým spoluvlastnictvím Objednatele a BDP v poměru 51% Objednatel a 49% BDP.
72. Varianta Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků v článku VIII odst. 7 stanoví (rozdíly jsou zvýrazněny tučně), že bytové domy **včetně přípojek kanalizačních, vodovodních a elektro** budované společnou činností, se stávají podílovým spoluvlastnictvím Objednatele a BDP v poměru 51% Objednatel a 49% BDP. **Technická infrastruktura, v zájmu řádného provozování, údržby a celistvosti, zůstává po celou dobu výstavby a po dokončení výstavby ve výlučném vlastnictví Objednatele.**
73. Z Náhledu do KN vyplývá, že v Bytových domech nejsou ve smyslu NOZ vymezeny bytové jednotky, které by byly samostatnou nemovitou věcí. Ujednání v čl. VIII odst. 7 Smlouvy o sdružení se tak prozatím vztahuje pouze na Bytové domy. V okamžiku, kdy by došlo k vymezení bytových jednotek v Bytových domech tak, že by se staly samostatnými nemovitými věcmi, by účastníkům vznikly příslušné podíly též na bytových jednotkách a podíly na společných částech budovy. Citované ustanovení dále hovoří i o podílech na pozemku, nicméně pozemky společnou činností účastníků nevznikly, byly již před uzavřením Smlouvy o sdružení č. 2 ve výlučném vlastnictví Objednatele, nemůže se tedy na případné podíly na pozemku uplatnit ujednání o vzniku podílového spoluvlastnictví o stanovených poměrech vlastnických podílů. Smlouva o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků uvedené skutečnosti vyřešila vypuštěním zmínky o bytových jednotkách a podílech, skutečné právní účinky obou verzí jsou však v tomto ohledu stejné.
74. V otázce specifikace podílů pouze ve vztahu k Bytovým domům nebo k Bytovým domům, přípojkám a technické infrastruktuře lze uvést, že přesnější vymezení obsahuje Smlouva o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků, jejíž textace uvádí, že podíly 51% a 49% se vztahují též na vlastnictví přípojek a vybudovaná technická infrastruktura je výlučným vlastnictvím Objednatele. V případě Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1 se Zpracovatel domnívá, že výkladem lze dospět k závěru, že vůle stran směřovala k tomu, že podíly 51% a 49% se budou vztahovat nejen na Bytové domy, ale na cokoli dalšího, co bude při výstavbě Bytových domů v souvislosti s nimi vybudováno. Kanalizační, vodovodní a elektrické přípojky lze označit ve smyslu § 121 OZ jako příslušenství Bytových domů, neboť přípojky jsou bezpochyby vlastníky Bytových domů určeny k tomu, aby byly s Bytovými domy trvale užívány. Za použití výkladu a maiori ad minus („od většího k menšímu“) lze dovozovat, že pokud účastníci sdružení chtěli stanovit spoluvlastnické podíly k Bytovým domům, zahrnovali pod pojem Bytových domů též jejich součásti a příslušenství. V tomto smyslu tedy Zpracovatel zastává názor, že rozdělení podílu 51% ku 49% se vztahuje i ve znění Dodatku č. 1 též na přípojky.

75. V otázce technické infrastruktury je výklad v tomto smyslu již obtížnější. Technická infrastruktura již nemusí být pravidelně příslušenstvím věci, tím spíše, slouží-li více věcem (např. jedno kanalizační vedení více budovám). Přesto i v tomto případě se Zpracovatel přiklání spíše k závěru, že rozdělení podílu na 51% a 49% se vztahuje ve znění Dodatku č. 1 i na budovanou technickou infrastrukturu, neboť lze předpokládat, že ve Smlouvě o sdružení se strany chtěly zavázat ve vztahu k investičnímu záměru vybudovat Bytové domy jako k celku, tedy ke všem věcem, které v rámci výstavby bylo nezbytné vytvořit, tedy i k technické infrastruktuře. V takovém případě by se poměr 51% ku 49% vztahoval i na technickou infrastrukturu. Nelze však vyloučit ani závěr, že ujednání ve Smlouvě o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1 se vztahovalo skutečně jen k Bytovým domům samotným a vznikla-li společnou činností jakákoliv jiná věc, v tomto případě technická infrastruktura, jsou podíly na ní ve smyslu § 835 OZ stejné. Správnost tohoto druhého výkladu však Zpracovatel považuje s ohledem na první část tohoto odstavce za málo pravděpodobnou.
76. Lze uvažovat ještě o třetím výkladu. Výstavba Bytových domů započala v prosinci 2001. Pokud technická infrastruktura fyzicky vznikla ještě před uzavřením Smlouvy o sdružení č. 2, bylo by možné tvrdit, že vlastníkem technické infrastruktury se stal výlučně Objednatel, neboť technická infrastruktura nevznikla společnou činností účastníků sdružení.
- 76.1. Obdobně by bylo možné tvrdit, že pokud se do uzavření Smlouvy o sdružení č. 2 dostala výstavba Bytových domů do takového stavu, kdy již lze hovořit o vzniku věci a vlastnického práva k němu, byl by Objednatel výlučným vlastníkem Bytových domů. Tuto variantu však není třeba řešit, neboť Rozsudkem je již nezpochybnitelným způsobem určeno (viz čl. 6 tohoto posouzení), že Bytové domy jsou ve spoluvlastnictví Objednatele a BDP.
77. V souvislosti s technickou infrastrukturou a Smlouvou o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků vyvstává ještě další problém. Teprve Dodatkem č. 2 ze dne 12.1.2004 bylo do Smlouvy o sdružení č. 2 vloženo ustanovení o tom, že technická infrastruktura zůstává v zájmu řádného provozování, údržby a celistvosti po celou dobu výstavby a po dokončení výstavby ve výlučném vlastnictví Objednatele. Veškerá výstavba související s Bytovými domy byla ukončena nejpozději v roce 2003. Přijmeme-li pracovně jako správnou variantu, že technická infrastruktura vznikla společnou činností účastníků sdružení, pak spoluvlastnické právo Objednatele a BDP vzniklo ke všem nově vybudovaným věcem, tedy i k technické infrastruktuře v roce 2003. Pokud následně 12.1.2004 Dodatek č. 2 upravuje znění Smlouvy o sdružení č. 2 tak, že vlastníkem technické infrastruktury je pouze Objednatel, nemůže mít takové ujednání vliv na již existující spoluvlastnická práva, nemohlo tedy na jeho základě dojít k převodu spoluvlastnického práva BDP na Objednatele. Obsah Dodatku č. 2 by bylo možné považovat též za dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví Objednatele a BDP na technické infrastruktuře, nicméně správnost takového výkladu je nepravděpodobná, neboť vůle smluvních stran evidentně ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nesměřovala. Závěr o tom, že nelze Dodatek č. 2 hodnotit jako dohodu o



zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, lze podepřít též Rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 31.8.2011 sp. zn. 22 Cdo 3395/2009, v němž soud vyložil, že „z dohody podílových spoluvlastníků musí být patrný jednak jejich smluvní konsens ve směru zrušení spoluvlastnictví a jednak jeho následného vypořádání, čemuž musí dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vyhovovat“, nebo též Rozsudkem Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 28.9.1973 sp. zn. 2 Cz 87/73, ze kterého vyplývá, že dohodu o zrušení a vypořádání existujícího podílového spoluvlastnictví k nemovitosti není možné nahradit dohodou, kterou by jeden z podílových spoluvlastníků uznal výlučné vlastnictví druhého podílového spoluvlastníka k této nemovitosti.

#### **5.2.4. Další povinnosti Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 2**

78. Ze Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývají pro Objednatele následující povinnosti:
- 78.1. určit konečnou výši nákladů na výstavbu po závěrečném vyúčtování stavby včetně hodnoty zastavených pozemků (čl. VI. odst. 3 Smlouvy o sdružení č. 2),
  - 78.2. účtovat o vložených finančních prostředcích a majetkových hodnotách dle platné legislativy (čl. VI. odst. 6 Smlouvy o sdružení č. 2),
  - 78.3. provádět správu majetkových hodnot sdružení (čl. VII. odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2),
    - 78.3.1. jde o povinnost ve smyslu § 832 OZ, Objednatel je (byl) povinen nakládat s vloženými majetkovými hodnotami za účelem dosažení účelu sdružení,
  - 78.4. jednat při správě majetkových hodnot v dobré víře tak, aby nepoškodil zájmy sdružení (čl. VII. odst. 4 Smlouvy o sdružení č. 2),
    - 78.4.1. tato povinnost zahrnuje povinnost dodržovat ustanovení zákona upravujícího proces zadávání veřejných zakázek, povinnost informovat druhého účastníka o výsledcích jednání, vést řádně evidenci smluv, dokladů a podkladů týkajících se záležitostí sdružení a na vyžádání je předložit druhému účastníku,
  - 78.5. stanovit nájemné v bytech v Bytových domech maximálně do výše věcně usměrňovaného nájemného v souladu s platnými právními předpisy (čl. VIII. odst. 2 Smlouvy o sdružení č. 2),
  - 78.6. převést po uplynutí 20 let od kolaudace vlastnictví svého podílu, vyjma podílu připadajícího na byty zvláštního určení, do vlastnictví BDP, popř. jednotlivých nájemců – členů BDP, a to za cenu dle dohody smluvních stran (čl. VIII. odst. 6 Smlouvy o sdružení č. 2),
    - 78.6.1. toto ujednání trpí značnou řadou nepřesností a neurčitostí,



- 78.6.2. s ohledem na účel sdružení a znění čl. VIII. odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2 lze dovodit, že doba „20 let od kolaudace“ znamená 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání Bytových domů dle Smlouvy o sdružení č. 2,
- 78.6.3. problematičtá je též definice „podílu připadajícího na byty zvláštního určení“ – účastníci sdružení si žádným způsobem nesjednali, jaký vztah má spoluvlastnický podíl k jednotlivým bytům v Bytových domech, nehledě na skutečnost, že podílové spoluvlastnictví je vlastnictvím ideálních podílů na společné věci, podíl tak nelze vztahovat k nějaké části společné věci, ale právě jako jen ideální podíl na kterékoliv části společné věci, tedy i na podíl na bytech zvláštního určení. Lze se domnívat, že podíl připadající na byty zvláštního určení mohl být myšlen jako vztah podlahové plochy bytů zvláštního určení k podlahové ploše všech bytů v Bytových domech vzniklých dle Smlouvy o sdružení č. 2. Pokud by tedy podlahová plocha bytů zvláštního určení činila např. 5% z celkové podlahové plochy všech bytů, bylo by možné chápat „podíl připadající na byty zvláštního určení“ jako ideální spoluvlastnický podíl na Bytových domech vzniklých dle Smlouvy o sdružení č. 2 o velikosti 5%. Jde však jen o pravděpodobnostní výklad, bylo by vhodné, aby účastníci sdružení toto ujednání vyjasnili tak, aby bylo zcela jednoznačné a určité.
- 78.6.4. při převodu podílu Objednatele na BDP bude třeba vyhovět ustanovení § 39 Zákona o obcích, a následně v rámci rozhodnutí o prodeji BDP řádně odůvodnit odchylku od ceny obvyklé,
- 78.6.5. případný převod podílu Objednatele jednotlivým nájemcům bytů v Bytových domech, resp. členům BDP, nepovažuje Zpracovatel za rozumné řešení, neboť každý člen, na kterého by byla byt jen nepatrná část podílu převedena, by se stal spoluvlastníkem celého příslušného Bytového domu, což by s sebou neslo problémy týkající se výkonu spoluvlastnických práv a v budoucnu též problémy při dalších převodech podílu, neboť od 1.1.2018 vstoupí v účinnost novelizace ustanovení § 1124 NOZ o zákonném předkupním právu spoluvlastníků. V případě trvání vůle účastníků sdružení na převod vlastnického práva na členy BDP Zpracovatel doporučuje, aby v jednotlivých Bytových domech došlo k vymezení bytových jednotek ve smyslu NOZ tak, aby šlo o jednotlivé nemovité věci. Jednotlivým členům BDP by pak bylo možné prodat jednotlivé byty jako samostatné nemovité věci.
- 78.6.6. z hlediska budoucích vztahů a právních jistot stran je problematičtá též ujednání o tom, že na ceně se strany teprve domluví. Není tedy

předem určena cena, není určen ani způsob jejího výpočtu či zjištění a bude teprve v budoucnu určena dohodou stran právního úkonu. Takové vymezení je značně vágní, nedává žádné ze stran žádnou jistotu ani vodítko, jakou cenu lze v budoucnu alespoň rámcově očekávat.

78.6.7. s ohledem na shora uvedené nelze dle názoru Zpracovatele řešené ujednání považovat ve smyslu § 50a OZ za smlouvu o smlouvě budoucí, neboť nebyly dohodnuty podstatné náležitosti budoucí smlouvy.

78.7. nezřídít po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva vyplývajícího z podmínek poskytnutí dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení (čl. VIII. odst. 8 Smlouvy o sdružení č. 2),

#### **5.2.5. Práva Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 2**

79. Ze Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývají pro Objednatele následující práva:

79.1. právo na část zůstatku účtu s finančními vklady v případě, že celkové náklady stavby budou nižší než součet finančních vkladů obou účastníků (čl. VI. odst. 4 Smlouvy o sdružení č. 2),

79.2. dle Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1 právo na to, aby v případě, že vložené finanční prostředky účastníků nebudou postačovat na výstavbu, neslo zvýšené náklady nad rozsah finančních vkladů účastníků výlučně BDP (čl. VI odst. 5 Smlouvy o sdružení č. 2),

79.2.1. ve Smlouvě o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků je toto právo, resp. povinnost BDP rozšířeno i na náklady vzniklé výlučně na straně BDP – toto doplnění na povinnosti BDP dle původního znění Smlouvy o sdružení č. 2 nic nemění, neboť šlo-li by o náklady nad rozsah finančních vkladů, neslo by je BDP i tak, a šlo-li by o výlučné náklady BDP, které nejsou nákladem na výstavbu Bytových domů, taktéž by je i tak neslo BDP. Mimoto rozšíření znění předmětného ustanovení proběhlo Dodatkem č. 2 dne 12.1.2004, tedy poté, co již byla výstavba Bytových domů v roce 2003 ukončena, další náklady na výstavbu Bytových domů už od 12.1.2004 neměly z povahy věci vznikat.

79.3. právo na doplacení nákladů potřebných na výstavbu Družstvem v případě, že majetkové hodnoty vložené účastníky nebudou postačovat k výstavbě Bytových domů (čl. VIII. odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2),

- 79.4. právo na to, aby BDP po dobu nejméně 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevadlo svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu s výjimkou Objednatele (čl. VIII. odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2),
- 79.5. právo na to, aby BDP respektovalo právo Objednatele uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného k bytům postaveným na základě Smlouvy o sdružení č. 2 (čl. VIII. odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 2),
- 79.5.1. jde částečně o dohodu spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, ze které vyplývá, že Objednatel nebude nijak omezen v možnosti uzavírat sám jako majoritní vlastník Bytových domů nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného k bytům,
- 79.6. právo mít po dobu 20 let rozhodující vliv při rozhodování o přijetí člena Družstva (čl. VIII. odst. 3 Smlouvy o sdružení č. 2),
- 79.6.1. vzhledem k tomu, že Družstvo mohlo členy přijímat ještě před dokončením výstavby Bytových domů, bude doba 20 let počítat zřejmě již uzavřením Smlouvy o sdružení č. 2,
- 79.6.2. vzhledem k tomu, že o přijetí člena rozhoduje dle Stanov i dle historických znění stanov vždy členská schůze BDP, možnost mít rozhodující vliv při rozhodování o přijetí člena existovala reálně pouze v době účinnosti prvního znění stanov BDP, neboť Objednatel měl dle prvního znění stanov jako člen BDP nadpoloviční počet hlasů, což mu umožňovalo prosadit jakoukoliv svou vůli. V současné době není BDP schopné garantovat, že členská schůzce přijme za členy jen ty osoby, se kterými vysloví souhlas i Objednatel,
- 79.7. právo na náhradu škody včetně vyměřených sankcí ze strany Družstva v případě, že by Objednatel byl povinen vrátit poskytnout dotaci z důvodu porušení jakéhokoliv závazku BDP vyplývajícího ze Smlouvy o sdružení č. 2 (čl. VIII. odst. 4 Smlouvy o sdružení č. 2),
- 79.8. právo na to, aby BDP převedlo po uplynutí 20 let od kolaudace vlastnictví svého podílu připadajícího na byty zvláštního určení do vlastnictví Objednatele za cenu dle dohody smluvních stran (čl. VIII. odst. 6 Smlouvy o sdružení č. 2),
- 79.8.1. ujednání opět trpí značnou neurčitostí; v otázce specifikace doby, podílu připadajícího na byty zvláštního určení a určení ceny Zpracovatel odkazuje na odst. 78.6 tohoto posouzení,
- 79.8.2. ze shora uvedených důvodů Zpracovatel doporučuje, aby účastníci sdružení tyto otázky vyjasnili a sjednali jednoznačná a určitá pravidla pro budoucí převod,

- 79.9. právo na to, aby BDP nezřídilo po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva vyplývajícího z podmínek poskytnutí dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení (čl. VIII. odst. 8 Smlouvy o sdružení č. 2).

#### **5.2.6. Povinnosti Objednatele jako člena sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývající z OZ**

80. Z účasti ve sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývají pro Objednatele z Občanského zákoníku následující povinnosti neuvedené v Smlouvě o sdružení č. 2:

- 80.1. povinnost umožnit BDP přesvědčit se o hospodářském stavu sdružení (§ 836 OZ).

#### **5.2.7. Práva Objednatele jako člena sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývající z OZ**

81. Z účasti ve sdružení dle Smlouvy o sdružení č. 2 pro Objednatele z Občanského zákoníku žádná další práva nevyplývají.

### **5.3. Smlouva o sdružení č. 3**

82. Dne 31.10.2002 byla uzavřena Smlouva o sdružení č. 3. Za BDP tuto smlouvu podepsali dne 18.10.2002 p. František Chvatík, jako předseda představenstva BDP, a Ing. Václav Čech, jako místopředseda představenstva. Vzhledem ke shora uvedenému byla Smlouva o sdružení č. 3 uzavřena platně.

83. V čl. IX odst. 10 Smlouvy o sdružení č. 3 byla stejně jako v případě Smlouvy o sdružení č. 2 sjednána rozvazovací podmínka, že pokud by Objednatel do 31.12.2002 neobdržel státní dotaci ve výši 52,92 mil. Kč, Smlouva o sdružení č. 3 by zanikla. Z informací od Objednatele vyplývá, že dotaci v uvedené výši do 31.12.2002 skutečně obdržel, rozvazovací podmínka tak nebyla naplněna a Smlouva o sdružení č. 3 trvala dále i po 31.12.2002.

84. Dne 12.1.2004 došlo k uzavření Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení č. 3, který za BDP podepsali Mgr. Miroslav Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Václav Čech, jako místopředseda představenstva, Dodatek č. 1 tedy považuje Zpracovatel za platně uzavřený.

85. S ohledem na existenci Dodatku č. 1 Zpracovatel dále v textu pracuje primárně se zněním Smlouvy o sdružení č. 3 ve znění Dodatku č. 1, není-li výslovně uvedeno že jde o Smlouvu o sdružení č. 3 v původním znění.

### 5.3.1. Účel smlouvy

86. Dle čl. III odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 3 v původním znění se účastníci zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu tří Bytových domů B1.4., B1.5. a B1.6. o celkem 81 bytech (tři domy s 27 byty) na pozemcích definovaných v čl. II Smlouvy o sdružení č. 3 v k.ú. Zlín, které jsou ve vlastnictví Objednatele.
87. V případě Smlouvy o sdružení č. 3 ve znění Dodatku č. 1 se znění čl. III odst. 1 odlišuje (odlišné části jsou zvýrazněny tučně). Dle uvedeného ustanovení se účastníci zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu tří Bytových domů B1.4., B1.5. a B1.6. **včetně technické infrastruktury** o celkem 81 bytech (tři domy s 27 byty) na pozemcích definovaných v čl. II Smlouvy o sdružení č. 2 v k.ú. Zlín, které jsou ve vlastnictví Objednatele. Zmínka o technické infrastruktuře může být podstatná z hlediska nabytí podílu účastníků sdružení. Podrobně se Zpracovatel touto otázkou zabýval v odstavcích 75 -77, jejichž závěry lze stejným způsobem využít i pro Smlouvu o sdružení č. 3. v původním znění a Smlouvu o sdružení č. 3 ve znění Dodatku č. 1.

### 5.3.2. Vkladové povinnosti účastníků sdružení

88. Článek VI odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 3 stanoví následující povinnosti Objednatele ke vkladům do sdružení:
- 88.1. finanční vklad ve formě státní investiční dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ve výši 32,7 mil. Kč;
- 88.2. věcný vklad v podobě pozemku dle čl. II odst. 1 Smlouvy o sdružení č. 3 v hodnotě 759.400,- Kč, přičemž přesná výměra a parcelní číslo mělo být upřesněno na základě geometrického plánu a řešeno podle bodu 3 článku VI;
- 88.3. věcný vklad ve formě uhrazené projektové dokumentace ve výši 2,95 mil. Kč na uhrazení projektové dokumentace.
89. Finanční vklad dle odst. 88.1 tohoto posouzení se ve smyslu § 833 OZ stal spoluvlastnictvím Objednatele a BDP.
90. Nedostatky v určitosti těchto ujednání jsou totožné jako u Smlouvy o sdružení č. 2, proto Zpracovatel poukazuje na výklad provedený v odstavcích 67 a 68 tohoto posouzení.
91. Článek VI odst. 2 Smlouvy o sdružení č. 3 stanoví následující povinnosti BDP ke vkladům do sdružení:
- 91.1. finanční vklad na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavebním řízením ve výši 32,530 mil. Kč;
- 91.2. finanční prostředky z půjčky poskytnuté Objednatelem či vkladem jednotlivých členů Družstva na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavebním řízením ve výši 14,8 mil. Kč.

92. Oba uvedené finanční vklady BDP se ve smyslu § 833 OZ staly spoluvlastnictvím Objednatele a BDP.

### **5.3.3. Podílové spoluvlastnictví**

93. Znění čl. VIII odst. 7 Smlouvy o sdružení č. 3 v původním znění a ve znění jejího Dodatku č. 1 jsou totožná a vykazují stejné rozdíly jako v případě Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1 a Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků. Z tohoto důvodu Zpracovatel odkazuje na výklad podaný v odst. 71 - 77 tohoto posouzení.

### **5.3.4. Další práva a povinnosti Objednatele ze Smlouvy o sdružení č. 3**

94. V ostatních bodech je v otázce práv a povinností a podílového spoluvlastnictví účastníků sdružení Smlouva o sdružení č. 3 v původním znění totožná se Smlouvou o sdružení č. 2 ve znění Dodatku č. 1, resp. znění Smlouvy o sdružení č. 3 ve znění Dodatku č. 1 totožné se zněním Smlouvy o sdružení č. 2 ve znění všech dodatků. Zpracovatel proto pro zjednodušení v plném rozsahu odkazuje na výklad podaný v odstavcích 78 - 81 tohoto posouzení.

## **5.4. Shrnutí kapitoly**

95. V roce 2002 uzavřel Objednatel s Družstvem dvě Smlouvy o sdružení, na jejichž základě vznikla dvě sdružení. Dle Smluv o sdružení měla sdružení existovat nejméně dalších 20 let. Vzhledem k tomu, že sdružení nebyla žádným úkonem zrušena, stále existují.
96. Účelem obou sdružení bylo shromáždit finanční prostředky pro výstavbu šesti Bytových domů včetně související technické infrastruktury.
97. Objednatel vložil do sdružení finanční vklad řádově 60 mil. Kč, které získal z dotace poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení. Družstvo vložilo do sdružení finanční vklad ve výši řádově 120 – 130 mil. Kč.
98. Objednatel vložil do sdružení mimo finanční prostředky též projektovou dokumentaci pro výstavbu a pozemky pod Bytovými domy. V souladu s Občanským zákoníkem vzniklo Družstvu právo projektovou dokumentaci a pozemky pod Bytovými domy bezplatně užívat po dobu, co bude účastníkem sdružení, resp. po dobu existence sdružení.
99. Přestože poměr investic do sdružení činí velmi zhruba 35 % Objednatel a 65 % Družstvo, bylo Smlouvami o sdružení dohodnuto, že vlastnické právo k majetku získanému činností sdružení vznikne v poměru 51% Objednatel a 49% Družstvo. Důvodem této dohody byla skutečnost, že Státní fond rozvoje bydlení pro poskytnutí dotace vyžadoval, aby si Objednatel zachoval rozhodující vliv při rozhodování o Bytových domech.
100. Na základě Smluv o sdružení tak vzniklo Objednateli spoluvlastnické právo k Bytovým domům o velikosti ideálních 51% a Družstvu o velikosti ideálních 49%.

101. Společně s Bytovými domy byla vybudována i související technická infrastruktura. Míra vlastnického práva Objednatele k technické infrastruktuře je však s ohledem na nejistý okamžik vzniku technické infrastruktury nejasná, Objednatel může být výlučným vlastníkem, nicméně nelze vyloučit, že k celé technické infrastruktuře nebo jejím některým částem svědčí spoluvlastnické právo i Družstvu.
102. Ve Smlouvách o sdružení se Objednatel zavázal „*po uplynutí 20 let od kolaudace převést vlastnictví svého podílu, vyjma podílu připadajícího na byty zvláštního určení, do vlastnictví družstva, popř. jednotlivých nájemců – členů družstva, a to za cenu dle dohody smluvních stran.*“ a Družstvo se zavázalo, „*že po uplynutí 20 let od kolaudace převede vlastnictví svého podílu připadajícího na byty zvláštního určení do vlastnictví města, a to také za cenu dle dohody smluvních stran.*“
103. Uvedená ujednání jsou neurčitá a nevymahatelná zejm. pro absenci výše kupní ceny. Lze tak vycházet pouze z toho, že Objednatel a Družstvo měli vůli, aby Objednatel „vlastnil“ byty zvláštního určení, a Družstvo nebo nájemci vlastnili ostatní byty. Zároveň mělo dojít k finančnímu vypořádání, jehož konkrétní podoba však nebyla ujednána.
104. Výstavbou Bytových domů došlo dle názoru Zpracovatele k vyčerpání účelu sdružení, pronájem jednotek v Bytových domech proto není činností prováděnou v rámci sdružení, ale jde o běžné hospodaření dvou spoluvlastníků se společnou věcí, na které se neužijí pravidla týkající se nakládání s majetkem získaným činností sdružení.

## 6. Spoluvlastnický podíl Objednatele 51% na Bytových domech

105. Jak vyplývá ze shora uvedeného výkladu, vzhledem k tomu, že k výstavbě Bytových domů došlo a Smlouvy o sdružení č. 2 a č. 3 jsou platné, vzniklo Objednateli a BDP k Bytovým domům spoluvlastnictví.
106. Vlastnictví, resp. spoluvlastnictví k Bytovým domům bylo předmětem soudního sporu o určení vlastnictví k nemovitostem vedeného u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 9 C 8/2005. Okresní soud ve Zlíně vydal dne 2.6.2005 rozsudek č.j. 9 C 8/2005 – 82, jímž určil, že Bytové domy jsou v podílovém spoluvlastnictví Objednatele a BDP v poměru spoluvlastnických podílů id. 51% Objednatel a id. 49% BDP (dále jen „**Rozsudek**“). Rozsudek nabyl právní moci dne 18.8.2005.
107. Rozsudek nabyl právní moci, aniž by proti němu vůbec bylo možné podat odvolání, neboť účastníci řízení se práva na odvolání vzdali.
108. Proti Rozsudku není možné podat ani dovolání k Nejvyššímu soudu, neboť dovolání je dle § 236 Občanského soudního řádu přípustné jen proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu.
109. Přípustná není dále ani žaloba na obnovu řízení, neboť dle § 233 odst. 2 Občanského soudního řádu může být žaloba na obnovu řízení podána nejpozději v objektivní lhůtě 3 roky od právní moci žalobou napadeného rozhodnutí. Po uplynutí tří let od právní moci napadeného rozhodnutí může být žaloba na obnovu řízení podána pouze tehdy, jestliže trestní rozsudek nebo rozhodnutí o přestupku nebo jiném správním deliktu, na jejichž podkladě bylo v občanském soudním řízení přiznáno právo, byly později podle příslušných právních předpisů zrušeny. Objektivní tříletá lhůta pro podání žaloby na obnovu řízení uplynula v případě Rozsudku dne 18.8.2008. Vzhledem k tomu, že Rozsudek nebyl založen na trestním rozsudku ani na rozhodnutí o přestupku, nelze Rozsudek napadnout ani žalobou na obnovu řízení.
110. Proti Rozsudku není přípustná ani žaloba pro zmatečnost, neboť dle § 234 odst. 1 Občanského soudního řádu musí být žaloba pro zmatečnost podána ve lhůtě tří měsíců od doručení napadeného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že Rozsudek nemohl být Objednateli doručen později než 18.8.2005, uplynula lhůta pro podání žaloby pro zmatečnost nejpozději dne 18.11.2005. Ustanovení § 234 Občanského soudního řádu obsahuje v dalších odstavcích výjimky ze lhůty pro podání žaloby pro zmatečnost, nicméně ani jedna z výjimek není na Rozsudek vzhledem k okolnostem reálně aplikovatelná. Vzhledem k uvedenému nelze Rozsudek napadnout ani žalobou pro zmatečnost.
111. Ustanovení § 235 odst. 1 Občanského soudního řádu dále stanoví, že prominutí zmeškání lhůt k žalobě na obnovu řízení ani k žalobě pro zmatečnost není přípustné. Podání obou druhů žalob proti Rozsudku je tak zcela vyloučené.



112. V souvislosti s Rozsudkem není možné podat ani ústavní stížnost, neboť ta je ve smyslu § 72 odst. 3 Zákona o Ústavním soudu přípustná jen v případě, že byl využit řádný opravný prostředek, tedy odvolání, který však využit nebyl.
113. Žádný jiný opravný prostředek, ať už řádné či mimořádné povahy, mimo opravné prostředky uvedené shora, právní řád České republiky nezná.
114. Vzhledem k tomu, že Okresní soud ve Zlíně Rozsudkem ve věci meritorně rozhodnul, vznikla tím ve smyslu § 159a odst. 4 Občanského soudního řádu tzv. překážka věci rozsouzené. Uvedené ustanovení stanoví, že jakmile bylo o věci pravomocně rozhodnuto, nemůže být v rozsahu závaznosti výroku rozsudku pro účastníky a popřípadě jiné osoby věc projednávána znovu. Tedy ani opakované podání žaloby na určení vlastnictví k Bytovým domům by nemělo úspěch, neboť soud by žalobu odmítl a vůbec by se jí nezabýval.
115. Ze shora uvedeného vyplývá, že Rozsudek nelze žádným způsobem zvrátit. Objednatel je tedy spoluvlastníkem Bytových domů o velikosti podílu id. 51% a jeho spoluvlastnictví ani výše jeho spoluvlastnického podílu nemůže být žádným způsobem účinně zpochybněna.
116. Vlastnické právo Objednatele ke spoluvlastnickému podílu na Bytových domech a jeho ochrana je zaručena čl. 11 Listiny. Dle čl. 11 odst. 1 Listiny má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dle odst. 4 téhož článku Listiny platí, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
117. Vlastnické právo může na jiného přejít pouze způsobem, který upravuje zákon. Pomineme-li převod či přechod vlastnického práva v případech, kdy je řešena platební neschopnost vlastníka, tedy např. v případě exekuce, realizace zástavního práva, je změna vlastníka, vyjma shora zmíněného vyvlastnění, možná vždy pouze se souhlasem vlastníka (např. uzavřením kupní smlouvy, darovací smlouvy, vložení věci do základního kapitálu obchodní korporace apod.). Družstvo tedy žádným způsobem nemůže jednostranně bez souhlasu Objednatele změnit výši spoluvlastnického podílu Objednatele a nemůže Objednatele nijak spoluvlastnického práva jednostranně pouze o své vůli zbavit, vyjma dále uvedeného případu.
118. Zákonná úprava spoluvlastnictví stojí na základní právní zásadě, že nikoho nelze nutit, aby proti svojí vůli setrval ve spoluvlastnických vztazích (viz § 1140 NOZ). Z tohoto důvodu NOZ v § 1141 umožňuje každému spoluvlastníkovi žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Pokud by Objednatel s oddělením nebo zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví nesouhlasil, mohlo by BDP podat na příslušný soud žalobu, jíž by se mohlo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k Bytovým domům domáhat. Pokud by soud žalobě vyhověl, došlo by buď k reálnému rozdělení Bytových domů, pokud by bylo možné, nebo k přikázání spoluvlastnického podílu jednoho spoluvlastníka za náhradu spoluvlastníkovi druhému. Pokud by soud v takovém případě přikázal spoluvlastnický podíl Objednatele

Družstvu, byl by Objednatel svého spoluvlastnického práva zbaven a BDP by bylo povinno zaplatit Objednateli přiměřenou náhradu určenou soudem.

119. Ze shora uvedeného vyplývá, že bez souhlasu Objednatele, resp. bez dohody Družstva s Objednatelem, nelze dosáhnout změny výše spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech. Mohlo by dojít pouze k zániku práva ke spoluvlastnickému podílu v případě, kdy by soud na žádost BDP zrušil podílové spoluvlastnictví k Bytovým domům a zároveň by přikázal spoluvlastnický podíl Objednatele Družstvu z důvodu, že Bytové domy nelze rozdělit. Nelze vyloučit ani variantu, že by soud přikázal vlastnické právo Objednateli, nicméně pravděpodobnost je zcela minimální.

## **6.1. Shrnutí kapitoly**

120. Spoluvlastnický podíl Objednatele o výši 51% na Bytových domech byl určen Rozsudkem Okresního soudu ve Zlíně ze dne 2.6.2005.
121. Rozsudek nabyl právní moci, nejsou proti němu přípustné žádné řádné ani mimořádné opravné prostředky, není přípustná žaloba na obnovu řízení ani žaloba pro zmatečnost, přípustná není ani ústavní stížnost.
122. Vzhledem k tomu, že uvedený Rozsudek nelze žádným způsobem zvrátit, je Objednatel spoluvlastníkem Bytových domů o velikosti podílu id. 51% a jeho spoluvlastnictví ani výše jeho spoluvlastnického podílu nemůže být žádným způsobem účinně zpochybněna.
123. Jediný způsob, jak by mohl Objednatel pozbyť spoluvlastnický podíl k Bytovým domům, by byla žaloba Družstva na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pokud by soud spoluvlastnictví na návrh Družstva zrušil a vypořádal, mělo by vypořádání vlastnických práv finanční povahu.

## 7. Postavení Objednatele jako spoluvlastníka Bytových domů

125. Spoluvlastnické právo k Bytovým domům vzniklo Objednateli a BDP v roce 2003 za účinnosti Občanského zákoníku a v témž roce byla mezi Objednatelem a BDP uzavřena též Dohoda spoluvlastníků. Od 1.1.2014 nabyla účinnosti nová právní úprava obsažená v Novém občanském zákoníku, která nově upravuje též oblast spoluvlastnických vztahů. Z tohoto důvodu je tedy třeba nejdříve vyjasnit, jaká právní úprava se pro práva a povinnosti Objednatele a BDP v souvislosti se spoluvlastnictvím Bytových domů užíje.
126. Z ustanovení § 3028 odst. 1 NOZ vyplývá, že právní poměry týkající se práv věcných, tedy i spoluvlastnických práv, se řídí ustanoveními NOZ od nabytí jeho účinnosti, tedy od 1.1.2014. Stejně ustanovení dále uvádí, že vznik věcných práv, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ dále uvádí, že jiné právní poměry (tedy např. právní poměry ze smluv) vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti NOZ, se řídí dosavadními právními předpisy.
127. Z citovaných ustanovení NOZ tak pro posuzování otázek týkajících se spoluvlastnictví Bytových domů vyplývá, že
- 127.1. vznik spoluvlastnického práva, jakož i práva a povinnosti z něj vzniklé do 31.12.2013, budou posuzovány dle OZ,
  - 127.2. vznik Dohody spoluvlastníků, práva a povinnosti z ní vzniklé, netýkají-li se věcných práv, včetně práv a povinností z jejího porušení, se budou řídit vždy dle OZ,
  - 127.3. jakékoliv právní poměry týkající se spoluvlastnictví, které nemají původ v Dohodě spoluvlastníků, nebo v ní původ mají, ale jde o poměry týkající se věcných práv, a které vznikly od 1.1.2014, budou posuzovány dle ustanovení NOZ.
128. O tom, že spoluvlastnické právo Objednatele a BDP k Bytovým domům vzniklo a jaký je podíl spoluvlastníků, není pochyb, neboť obě skutečnosti byly potvrzeny Rozsudkem (viz shora část 6 tohoto posouzení).

### 7.1. Právní úprava spoluvlastnictví a hospodaření se společnou věcí

129. Úprava spoluvlastnického práva byla v OZ obsažena v § 136 - § 142. Pro předmět tohoto právního posouzení je podstatné pouze jediné z uvedených ustanovení, a to § 139 OZ, který upravoval otázky týkající se rozhodování spoluvlastníků o společné věci.
130. Ustanovení § 139 odst. 1 OZ stanovilo, že *„Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“* Odstavec 2 dále

stanovil, že „*O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.*“ Třetí odstavec normoval, že „*Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasování spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.*“

131. Aplikace třetího odstavce § 139 OZ nepřipadá prakticky v úvahu, neboť jak je uvedeno v Komentáři OZ k § 139, důležitá změna společné věci bývá zpravidla popisována např. jako změna stavebního pozemku na zemědělský, změna stavebního určení budovy z obytné budovy na kancelářskou, přestavba společného domu, zásadní rekonstrukční práce na společném domě apod. Z podkladů, které měl Zpracovatel od Objednatele k dispozici, nevyplývá, že by v případě Bytových domů k jakékoliv důležité změně ve smyslu § 139 OZ došlo.
132. Pro věc řešenou tímto posouzením je podstatný odstavec druhý § 139 OZ, který upravuje postup týkající se hospodaření se společnou věcí.
133. Prvním zásadním bodem je vymezení pojmu „hospodaření“. Občanský zákoník žádnou definici neobsahuje, pojem hospodaření je tak dovozován v odborné právní literatuře a judikatuře. Pod pojem hospodaření bývá dle Komentáře OZ k § 139 odst. 2 zpravidla podřazováno jak užívání, tak požívání věci a také všechno další, co s existencí věci souvisí. Jsou to tedy všechna konání, která věc udržují, opravují, mění, zhodnocují, event. znehodnocují, popř. také odstraňují, ruší, likvidují. Hospodařením se rozumí tedy i to, jak bude či nebude každý ze spoluvlastníků věc užívat, zda bude věc pronajata apod.
134. Není-li mezi spoluvlastníky jiná dohoda, platí mezi spoluvlastníky tzv. princip majorizace, tedy že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. V kostce lze tento princip shrnout tak, že má-li spoluvlastník podíl větší než 50%, může o hospodaření se společnou věcí rozhodovat dle svého uvážení, aniž by mu v tom případný nesouhlas ostatních spoluvlastníků mohl jakkoliv zabránit. Je však třeba doplnit, že tento princip má svoje hranice.
135. V první řadě je nezbytné, aby minoritní spoluvlastníci byli o záměrech většinového spoluvlastníka předem zpraveni a měli tak možnost se k nim vyjádřit a vyjádřit svůj souhlas či nesouhlas. Pokud by tak většinový vlastník neučinil, převládá v dosavadní soudní judikatuře<sup>1</sup> názor, že právní úkon většinového spoluvlastníka, učiněný při úplném opomenutí vlastníků menšinových, je neplatný.
136. Druhou hranicí principu majorizace je korektiv dobrých mravů. Pokud by postup většinového spoluvlastníka překročil hranice dobrých mravů, tedy pokud by většinový spoluvlastník možností rozhodovat bez ohledu na souhlas či nesouhlas menšinových

---

<sup>1</sup> Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. února 2003, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 277/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2013, sp. zn. 23 Cdo 3166/2011, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. října 2015, sp. zn. 22 Cdo 1924/2015

spoluvlastníků excesivním způsobem zneužil, bylo by takové jednání možné označit za neplatné pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 OZ.

137. Je přípustné, aby se spoluvlastníci o výkonu práva hospodaření se společnou věcí domluvili. Taková dohoda může být zcela bezformální, může jít též o dohodu uzavřenou konkludentně. Je však zároveň nebytné upozornit, že dohoda spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí upravuje pouze vnitřní vzájemný vztah mezi spoluvlastníky. Dohodnou-li se spoluvlastníci, že menšinový spoluvlastník je oprávněn činit určitý okruh právních úkonů při hospodaření se společnou věcí i za většinového spoluvlastníka, je nezbytné, aby byl menšinový spoluvlastník k takovým úkonům za většinového spoluvlastníka zmocněn a při jednání se třetími osobami vždy dal najevo skutečnost, že při právním úkonu zastupuje též většinového spoluvlastníka, aby byl z pohledu třetích osob zachován princip majorizace. Od uvedeného závěru je však třeba odlišovat situace, kdy může menšinový spoluvlastník jednat sám za sebe, např. při uzavírání smluv s dodavatelem energií apod., neboť smlouvu s dodavatelem elektrické energie může uzavřít např. i nájemce bytu, tedy nejen vlastník, resp. většina případných spoluvlastníků jménem všech spoluvlastníků.
138. Z prvního odstavce § 139 OZ pak vyplývá, že učinil-li jeden ze spoluvlastníků platný právní úkon týkající se společné věci, tedy byl-li zachován princip majorizace, je z tohoto právního úkonu zavázán společně a nerozdílně i druhý spoluvlastník, přestože účastníkem takového právního úkonu nebyl. Toto pravidlo se však uplatní pouze v případech, kdy jde o právní úkony týkající se hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 OZ, neboť v takových případech postačí, učiní-li právní úkon většina spoluvlastníků. Jde-li však o případy, které nespádají pod pojem „hospodaření se společnou věcí“, tedy např. zcizení společné věci nebo její zatížení věcným břemenem, je třeba k platnosti právního úkonu souhlasu všech spoluvlastníků, resp. jejich přímé účasti na právním úkonu.
139. S účinností od 1.1.2014 se na právní poměry týkající se práv věcných užití ustanovení § 1115 – 1157 NOZ. Nový občanský zákoník upravuje práva a povinnosti spoluvlastníků podrobněji, nicméně v podstatných ohledech zůstávají principy právní úpravy prakticky stejné. Nový občanský zákoník mění v některých směrech terminologii, a to zejm. ve věci hospodaření se společnou věcí, kterou nově označuje jako běžnou správu společné věci. V tomto ohledu zachovává NOZ i nadále princip majorizace, neboť v § 1128 stanoví, že o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů, přičemž dle § 1126 odst. 2 NOZ se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.
140. S principem majorizace souvisela v rámci OZ i otázka následků v případě opomenutí menšinového spoluvlastníka. V dosavadní judikatuře převládající názor, že v případě opomenutí menšinového spoluvlastníka je právní úkon neplatný, našel svůj částečný odraz v § 1128 odst. 2 NOZ, který stanoví, že *„Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o*

*neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.*“ Opomenutí menšinového spoluvlastníka při rozhodování tak způsobuje, že vůči opomenutému spoluvlastníkovi (tedy ve vnitřním vzájemném vztahu spoluvlastníků) nemá rozhodnutí právní účinky, opomenutí však nezpůsobuje neplatnost právního jednání vůči třetím osobám.

141. Ani Nový občanský zákoník výslovně neuvádí, co je obsahem běžné správy společné věci. Lze tak vycházet z dosavadních závěrů o obsahu pojmu hospodaření se společnou věcí. Jako částečně negativní vymezení pojmu správa společné věci lze vnímat § 1129 odst. 1 NOZ, který uvádí, že k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pod běžnou správou společné věci nelze zahrnovat významné záležitosti, jež jsou v uvedeném ustanovení též demonstrativně uvedeny.
142. Nový občanský zákoník zachovává též dosavadní princip týkající se právních jednání se společnou věcí, když v § 1127 stanoví, že z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
143. Nově upravuje NOZ v § 1134 – 1138 institut správce společné věci a jeho postavení. Podrobně se bude Zpracovatel této problematice věnovat dále v části týkající se správy Bytových domů.

## **7.2. Dohoda spoluvlastníků**

144. Vzájemná pravidla o hospodaření se společnou věcí, případně o správě společné věci mohou být jak dle OZ tak NOZ dohodnuta též v dohodě podílových spoluvlastníků. Je-li obsah takové dohody v souladu s právními předpisy, má přednost před právy vyplývajícími z OZ i NOZ.
145. Dne 1.9.2003 byla mezi Objednatelem a BDP uzavřena Dohoda spoluvlastníků. Za BDP uzavřeli Dohodu spoluvlastníků Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Dorazil, jako místopředseda představenstva. Ve smyslu oprávnění jednat za smluvní strany byla Dohoda spoluvlastníků uzavřena platně.
146. Ve smyslu čl. II Dohody spoluvlastníků je jejím předmětem úprava vzájemných práv a povinností při hospodaření s Bytovými domy. Podstatnými částmi Dohody spoluvlastníků jsou zejm. ujednání čl. III odst. 5 – 9, které řeší
  - 146.1. sjednávání nájemních smluv a způsob stanovení výše nájemného,
  - 146.2. výši podílů účastníků na příjmech a výdajích vzniklých v souvislosti s nájmem prostor v Bytových domech a
  - 146.3. otázku správy Bytových domů.

### **7.2.1. Sjednávání nájemních smluv, stanovení nájemného**

147. V čl. III odst. 7 se smluvní strany dohodly, že smlouvy s nájemníky bytů budou sjednávat obě smluvní strany. Ujednání neuvádí, zda má toto právo svědčit každé straně samostatně nebo má jít vždy pouze o společné jednání. S ohledem na dosavadní praxi a též s ohledem na vzorové nájemní smlouvy lze vyložit vůli stran tak, že nájemní smlouvy mají vždy sjednávat a uzavírat obě strany společně. Pokud by nájemní smlouvu uzavřelo BDP samostatně bez účasti a souhlasu Objednatele, porušilo by jednak ujednání Dohody spoluvlastníků a zároveň by taková nájemní smlouva ani nebyla platná, neboť BDP jako menšinový spoluvlastník nemůže vůči třetím osobám platně rozhodovat o hospodaření s Bytovými domy, čímž se rozumí mimo jiné i uzavírání nájemních smluv. Pokud by nájemní smlouvu naopak uzavřel samostatně Objednatel, pak za předpokladu, že by BDP o záměru uzavřít nájemní smlouvu předem uvědomil, byla by nájemní smlouva platná, neboť Objednatel jako většinový spoluvlastník může rozhodovat sám o hospodaření se společnou věcí, přičemž jak bylo uvedeno výše, uzavření nájemní smlouvy je pod pojem hospodaření se společnou věcí běžně zahrnováno. Nicméně stejně jako v případě BDP by byl tento postup v rozporu s Dohodou spoluvlastníků. Vzhledem k tomu, že Dohoda spoluvlastníků nestanoví sankce pro porušení povinnosti dle čl. III odst. 7, přicházela by v úvahu pouze hypotetická odpovědnost Objednatele za škodu, kterou by mohl uzavřením nájemní smlouvy bez účasti BDP způsobit.
148. Dle čl. III odst. 5 Dohody spoluvlastníků stanovuje výši nájemného svým rozhodnutím Objednatel na základě podkladů a návrhů Družstva. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy jsou pravidelně uzavírány společně Objednatelem i Družstvem, je obsahem nájemní smlouvy vždy dohoda účastníků nájemní smlouvy i o výši nájemného. Ať již tedy bylo nájemné stanoveno jakkoliv, je jakýkoliv rozpor s postupem stanovení nájemného dle čl. III odst. 5 Dohody spoluvlastníků odstraněn tím, že Objednatel i BDP vyjádřili podpisem nájemní smlouvy souhlas s výši nájemného.

### **7.2.2. Výše podílů účastníků na příjmech a výdajích vzniklých v souvislosti s nájmem prostor v Bytových domech**

149. Objednatel a BDP se v čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků dohodli v písm. a) – c) následovně:
- 149.1. dle písm. a) příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení jsou výlučným příjmem Objednatele a Objednatel se bude podílet na úhradě veškerých výdajů spojených s byty zvláštního určení v plné výši,
- 149.2. dle písm. b) jsou příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP,



- 149.3. dle písm. c) jsou příjmy plynoucí z nájemného z bytů, vyjma bytů zvláštního určení společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s byty budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP.
150. Právní úprava OZ nezakazuje, aby si spoluvlastníci dohodli způsob, jakým se každý ze spoluvlastníků bude podílet na příjmech a výdajích spojených s hospodařením se společnou věcí, shora uvedené ujednání čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků proto považuje Zpracovatel v tomto smyslu za platné.
151. Určení bytů, bytů zvláštního určení, garáží a garážových stání taktéž nepůsobí žádné potíže, proto i ve vymezení předmětu považuje Zpracovatel ujednání za platné.
152. Problém vzniká s definicí příjmů plynoucích z nájemného bytů, ať už jde o běžné byty nebo byty zvláštního určení. Dle čl. III odst. 1 Nájemní smlouvy je nájemce povinen platit nájemné za užívání bytu a dle čl. III odst. 2 Nájemní smlouvy též nájemné za zařizovací předměty. Pokud by mělo být ustanovení čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků vykládáno doslovně, vztahovalo by se pouze na nájemné za užívání bytu a nájemné za zařizovací předměty by bylo společným příjmem obou spoluvlastníků děleným ve smyslu § 137 odst. 1 OZ dle výše spoluvlastnických podílů. Z okolností věci však lze dle názoru Zpracovatele dovodit, že pod pojem „nájemné z bytů“ měli spoluvlastníci v úmyslu zahrnout veškeré příjmy z nájemného placeného nájemcem v souvislosti s předmětným bytem. Závěr lze podepřít dále úvahou, že úmyslem spoluvlastníků dozajista nebylo vyloučit z dohody o podílu na příjmech příjmy z nájemného za zařizovací předměty, které činí pouze zlomek nájemného bytu a příjmy z něj by byly děleny způsobem stanoveným v § 137 odst. 1 OZ.
153. V části týkající se výdajů jsou ujednání velmi strohá, hovoří pouze o výdajích spojených s byty či garážemi a garážovými stáními. Výdaje budou zejm. náklady na dodávky energií a služeb, které nehradí nájemci na základě nájemních smluv. Další náklady mohou vzniknout v souvislosti s údržbou a opravami pronajatých prostor. Běžnou údržbu a opravy jsou však též povinni provádět nájemci na základě nájemních smluv. V úvahu tak přichází opravy většího charakteru, které by měli zajistit vlastníci. Týká-li se náklad opravy v konkrétním bytě, lze díky tomu odlišit, zda jde o náklad spojený s bytem zvláštního určení nebo s běžným bytem. Jde-li však např. o opravu společných prostor nebo opravy vnějšího pláště budovy, která nebude hrazena z prostředků nájemníků sdružených např. ve fondu oprav, není zřejmé, zda lze takový náklad vůbec zahrnout po pojem „výdaj spojený s bytem“. S ohledem na skutečnost, že spoluvlastníci hovoří samostatně o nákladech spojených s byty zvláštního určení, nákladech spojených s běžnými byty a nákladech spojených s garážemi a garážovými stáními, přiklání se Zpracovatel k variantě, že se dohoda stran týká skutečně jen nákladů, které lze spojit s konkrétním prostorem. V takovém případě pak náklady vynaložené nikoliv na konkrétní pronajímáný prostor, ale na Bytový dům jako celek, budou mezi spoluvlastníky děleny v poměru vyplývajícím z § 137 odst. 1 OZ (tedy 51% Objednatel a 49% BDP), neboť Dohoda spoluvlastníků ujednání o podílu na takových nákladech neobsahuje. Řešení problematiky týkající se nákladů dále znesnadňuje skutečnost, že BDP nedůsledně rozlišuje mezi náklady spojenými s hospodařením s Bytovými domy a



náklady, které BDP vzniknou v souvislosti s provozem BDP samotného. V takových případech není možná jiná varianta než dohoda stran, případně autoritativní rozhodnutí soudu.

154. Dle čl. III odst. 11 Dohody spoluvlastníků má BDP povinnost předložit do 28.2. následujícího roku vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s Bytovými domy za kalendářní rok. Dohoda neřeší, komu má být vyúčtování předloženo, nicméně z podstaty věci vyplývá, že má být předloženo Objednateli. Z Dohody spoluvlastníků vyplývá, že příjmy shromažďuje a náklady průběžně vynakládá za oba spoluvlastníky BDP jako správce Bytových domů (viz dále odst. 156 a následující). Tomu odpovídá též bankovní účet, na který je placeno nájemné dle uzavřených nájemních smluv, jímž je bankovní účet BDP.
155. Dohoda spoluvlastníků žádným způsobem neřeší, kdy a jakým způsobem budou Objednateli vyplaceny příjmy z pronájmu, resp. kdy a jakým způsobem je případně Objednatel povinen hradit podíl na nákladech na Objednatele připadající. Vzhledem k tomu, že výnosy budou zpravidla převyšovat náklady, je podstatné, kdy a jakým způsobem má být Objednateli převeden podíl na příjmech očištěný od jeho podílu na nákladech, resp. kdy je jeho podíl splatný. Za doby účinnosti OZ se splatnost pohledávky řídí dle § 563 OZ, BDP tedy bylo povinno uhradit Objednateli jeho podíl na příjmech první den poté, co bylo Objednatelem vyzváno k jeho úhradě. Pokud Objednatel ve výzvě k úhradě stanovil datum pozdější, bylo BDP oprávněno uhradit podíl Objednatele až ke dni stanovenému Objednatelem. Za doby účinnosti NOZ vyplývá splatnost pohledávky z § 1958 odst. 2 NOZ. Dle uvedeného ustanovení je BDP povinno plnit bez zbytečného odkladu poté, co je Objednatel o plnění požádá. Stanoví-li Objednatel ve výzvě k plnění lhůtu pro poskytnutí plnění delší, než je lhůta „bez zbytečného odkladu“, je BDP oprávněno uhradit Objednateli jeho podíl na příjmech do data stanoveného Objednatelem.

### **7.2.3. Správa Bytových domů**

156. Ustanovení čl. III odst. 8 Dohody spoluvlastníků stanoví, že správcem Bytových domů je BDP, které je dále oprávněno uzavřít smluvní vztah na provozování správy s třetí osobou. Z dostupných informací vyplývá, že smlouva na provozování správy Bytových domů byla uzavřena se společností SDZ, která správu vykonávala do zániku smlouvy, tedy do 1.8.2006. Od tohoto data vykonává správu Bytových domů v souladu s obsahem Dohody spoluvlastníků přímo BDP.
157. Obsah pojmu „správa“ je částečně obsažen v ustanovení čl. III odst. 9 Dohody spoluvlastníků, dle kterého je Družstvo oprávněno činit jménem obou spoluvlastníků všechny právní a jiné úkony k zajištění řádného chodu, provozu a údržby Bytových domů, zejména je oprávněno uzavírat dodavatelské smlouvy s dodavatelem služeb spojených a poskytovaných s nájmem bytů a provozem Bytových domů, přičemž takové smlouvy je oprávněno uzavřít vždy pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele. Ujednání o předchozím souhlasu Objednatele je pouze „vnitřní“ ujednání

spoluvlastníků, které nemá právní účinky vůči třetím osobám, pokud jim nebylo známo. Z uvedeného vyplývá, že pokud by BDP uzavřelo smlouvu se třetí osobou, které dohoda o povinnosti předchozího souhlasu nebyla známa, byla by taková smlouva platná, nicméně vznikla-li by v souvislosti s takovou smlouvou škoda, neslo by BDP za takovou škodu vůči Objednateli odpovědnost, neboť smluvní vztah, ze kterého škoda vznikla, uzavřelo bez předchozího souhlasu Objednatele.

158. V Občanském zákoníku není obsah pojmu „správa společné věci“ upraven, dovodila jej však soudní judikatura a odborná právní literatura. Dle Komentáře OZ k § 139 OZ spadá pod oblast správy v případě správy obytného domu zejména výběr nájmu a úhrada nákladů s pronájmem bytů ve společném domě, zajišťování údržby a oprav společného domu, včetně hodnotové evidence a vyjádření této činnosti; dále sem lze zahrnout vedení listin o výdajích a příjmech ze společné věci a provádění záznamů o příjmech a výdajích; ke správě společné věci lze nepochybně zahrnout i vedení účetnictví a podání vyúčtování spoluvlastníkům, kteří se na správě nepodílejí.
159. Pokud jde o právo spoluvlastníka, který správu nevykonává, tedy v tomto případě Objednatele na informace o hospodaření, resp. prováděné správě, včetně práva na podání vyúčtování, lze dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2058/2005 ze dne 25.7.2006 použít analogicky ustanovení § 724 – 732 OZ o příkazní smlouvě. Z uvedených ustanovení je podstatné zejm. ustanovení § 727 OZ, dle kterého je BDP jako příkazník povinno podat Objednateli jako příkazci na jeho žádost zprávy o postupu plnění příkazu a převést na Objednatele všechny užitek z provedeného příkazu a po provedení příkazu předložit příkazci vyúčtování. Dle citovaného rozsudku Nejvyššího soudu lze na základě výše uvedeného dovodit povinnost spoluvlastníka provádějícího správu společné věci umožnit ostatním spoluvlastníkům, kteří se na správě nepodílejí, seznámit se s obsahem listin a záznamů týkajících se společné věci a předložit jim vyúčtování o hospodaření s touto věcí.
160. Právo spoluvlastníka, který správu neprovádí, na informace a možnost dožadovat se zpřístupnění listin týkajících se prováděné správy, resp. hospodaření se společnou věcí, též s pomocí soudu již dovodila též soudní judikatura. Tak např. dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2819/2008 ze dne 15. 9. 2009 platí, že spoluvlastník neprovádějící správu „*má právo na to, aby [mu] byl předložen „komplexní, věcně a časově související na sebe navazující kompletní soubor listin“ týkajících se hospodaření s nemovitostmi. ... Spoluvlastník má též právo seznámit se s obsahem listin a záznamů týkajících se společné věci (s doklady, o které se vyúčtování opírá); bez tohoto práva by totiž právo žádat vyúčtování správy nemohlo plnit svůj účel. Právo seznámit se s doklady nelze chápat formálně, tedy jako právo na předložení dokladů za jakýchkoliv podmínek. Spoluvlastník spravující společnou věc splní povinnost předložit k vyúčtování doklady tehdy, pokud je předloží za podmínek umožňujících doklady řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie. Může též předložit kopie dokladů (a náklady na jejich pořízení zahrnout do vyúčtování), v tomto případě však musí umožnit porovnání kopií s originály dokladů. Pro způsob předložení dokladů nelze stanovit podrobná a vyčerpávající pravidla, vždy je třeba postupovat tak, aby byla umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování.*“

161. Jak bylo zmíněno v odst. 143 tohoto posouzení, upravuje NOZ v § 1134 – 1138 nově institut správce společné věci a jeho postavení. Ve smyslu § 3028 NOZ se činnost BDP jako správce Bytových domů a další práva a povinnosti obou spoluvlastníků v rozsahu neupraveném Dohodou spoluvlastníků nebo jinou dohodou spoluvlastníků řídí od 1.1.2014 citovanými ustanoveními, neboť institut správce je v rámci NOZ zařazen v části upravující věcná práva.
162. Shora citovanou judikaturou dovozené postavení správce jako příkazníka NOZ v § 1134 přímo zakotvuje. V rozsahu, ve kterém se pro naplnění obsahu pojmu správa neužije Dohoda spoluvlastníků, naplní tento pojem nejprve druhá věta ustanovení § 1135 NOZ, podle které musí správce spoluvlastníkům správu vyúčtovat, přičemž mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může vybrat z výnosů spravované věci.
163. Pojem vyúčtování není stejně jako v případě OZ v NOZ upraven. Obsah vyúčtování dovozuje Komentář k NOZ k § 1119 následovně: *„Vyúčtování tak lze v nejširší podobě chápat jako souhrn relevantních informací, které se vztahují k předmětu spoluvlastnictví a které umožní spoluvlastníku seznámit se s ekonomickým či faktickým stavem věci za určité období a s výsledky správy společné věci v tomto období. Judikatura Ústavního soudu hovoří o právu na informace, které spoluvlastníku umožní „zjištění majetkového profitu ze společné věci“ (nález ÚS II. ÚS 3137/09). Takové pojetí předpokládá, že nakládání se společnou věcí v určitém období vedlo k ekonomickému profitu ze společné věci nebo jej umožňuje či předpokládá. Může ovšem nastat také situace, kdy společná věc za dané období k ekonomickému přínosu nevedla. Informace o takovém ekonomickém vývoji jsou samozřejmě také součástí vyúčtování. Za vyúčtování tak lze považovat shrnující souhrn informací a podkladů informujících spoluvlastníka o stavu věci, realizaci její užitné hodnoty a výsledcích hospodaření a nakládání s ní za určité období.“* V ustanovení § 1119 NOZ je upravena též doba, ve které spoluvlastníkovi vyúčtování náleží, nicméně v Dohodě spoluvlastníků je sjednána doba do 28.2. následujícího roku, použije se proto přednostně tato smluvní úprava.
164. V praxi pak půjde dále též o posouzení, jaké náklady byly či nebyly v souvislosti se správou vynaloženy účelně. Tento aspekt bude třeba vždy posoudit dle konkrétních okolností každého případu.
165. Ve zbývajícím rozsahu pak bude pojem správy naplněn ustanoveními NOZ o příkazu, jež se v základních rysech podstatně neodlišují od dosavadní úpravy příkazní smlouvy. Zpracovatel proto odkazuje na výklad k příkazní smlouvě dle OZ v odst. 159 tohoto posouzení.

#### **7.2.4. Další práva Objednatele z Dohody spoluvlastníků**

166. Vyjma již shora popsaných práv a povinností vyplývajících pro Objednatele z Dohody spoluvlastníků má Objednatel z Dohody spoluvlastníků následující práva:

- 166.1. právo na to, aby BDP dodržovalo veškeré podmínky, které Státní fond rozvoje bydlení stanovil pro poskytnutí dotace na výstavbu Bytových domů (čl. III odst. 1 Dohody spoluvlastníků),
- 166.2. právo na to, aby BDP během 20 let od nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na Bytové domy nepřevadlo svůj spoluvlastnický podíl na Bytových domech na třetí osobu (čl. III odst. 2 Dohody spoluvlastníků),
- 166.3. právo na to, aby BDP nezatížilo bez výslovného písemného souhlasu Objednatele své spoluvlastnické podíly na Bytových domech zástavním právem, právem věcného břemene ani jiným právem třetích osob (čl. III odst. 3 Dohody spoluvlastníků),
- 166.4. právo na to, aby minimálně po dobu 20 let od nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na stavby Bytových domů byly byty v Bytových domech užívány výhradně k trvalému nájemnímu bydlení, přičemž byty zvláštního určení budou pronajímány zásadně osobám se sníženou schopností pohybu a orientace (čl. III odst. 4 Dohody spoluvlastníků),
- 166.5. právo na dodržení § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, při uzavírání nájemních smluv k bytům zvláštního určení a to bez jakékoliv formy finanční spoluúčasti těchto osob na pořízení bytu nebo na uzavření nájemní smlouvy (netýká se nájemného) (čl. III odst. 4 Dohody spoluvlastníků),
- 166.5.1. zákon č. 102/1992 Sb. pozbyl dne 31.12.2013 účinnosti, nicméně díky odkazu na § 9 uvedeného zákona v Dohodě spoluvlastníků se ustanovení § 9 stalo součástí Dohody spoluvlastníků, které by mělo být aplikováno i bez ohledu na skutečnost, že zákon již není účinný,
- 166.5.2. ustanovení § 9 uvádělo, že *„Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu.“* Základ této právní úpravy je vtělen do § 2300 odst. 2 NOZ, který stanoví, že *„Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.“* Povinnost dle věty druhé § 9 zákona 102/1992 Sb. již ustanovení NOZ o nájmu bytu zvláštního určení neupravuje. Přesto však pro byty zvláštního určení v Bytových domech platí i znění druhé věty § 9, neboť bylo vtěleno do přechodných ustanovení NOZ v § 3075 následovně *„Byl-li přede*

*dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.“ Z uvedeného znění vyplývá, že přechodné ustanovení platí pro byty zvláštního určení v Bytových domech, neboť byly zřízeny přede dnem nabytí účinnosti NOZ s přispěním státu.*

- 166.6. právo na to, aby BDP uzavřelo jménem obou spoluvlastníků pojištění Bytových domů minimálně v rozsahu škod živelných a aby BDP toto pojištění za oba spoluvlastníky hradilo a na tomto nákladu se podílelo dle výše svého spoluvlastnického podílu (čl. III odst. 10 Dohody spoluvlastníků),
- 166.7. právo na to, aby BDP podalo jménem obou spoluvlastníků daňové přiznání z nemovitosti a tuto daň též v zákonném termínu uhradilo (čl. III odst. 10 Dohody spoluvlastníků),
- 166.8. právo na to, aby BDP předkládalo Objednateli vždy nejpozději do 25. dne měsíce následujícího po skončení kalendářního čtvrtletí aktuální výsledky hospodaření, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztrát, případně další upřesňující materiály (čl. III odst. 11 Dohody spoluvlastníků),
- 166.9. právo na kontrolu způsobu užívání Bytových domů, jejich technického stavu, dodržování všech předpisů platných pro užívání Bytových domů Objednatelem pověřeným pracovníkem (čl. III odst. 12 Dohody spoluvlastníků),
  - 166.9.1. toto ujednání je fakticky nadbytečné, neboť stejné oprávnění vyplývá pro Objednatele již ze skutečnosti, že je podílovým spoluvlastníkem Bytových domů,
- 166.10. právo na udělení předchozího písemného souhlasu či nesouhlasu s rozhodnutím BDP o způsobu a charakteru užívání společných prostor v Bytových domech (čl. III odst. 13 Dohody spoluvlastníků),
- 166.11. právo na rozhodující vliv při uzavírání nájemních smluv na nájem bytů v Bytových domech (čl. III odst. 14 Dohody spoluvlastníků),
  - 166.11.1. jak bylo popsáno shora v odstavcích 134 až 139 tohoto posouzení, na základě ustanovení právních předpisů může Objednatel v záležitostech běžné správy rozhodovat jako většinový spoluvlastník samostatně jen dle své vůle i přes případný nesouhlas BDP,
- 166.12. právo na to, aby BDP zajistilo, aby členové BDP v případě jejich úmyslu převést členská práva a povinnosti BDP na třetí osobu tento záměr sdělili nejdříve představenstvu BDP, které požádá Objednatele o stanovisko k osobě

nabyvatele členských práv a povinností k BDP (čl. III odst. 14 Dohody spoluvlastníků),

166.12.1. v předposlední větě čl. III odst. 14 Dohody spoluvlastníků je uvedeno, že k uvedené povinnosti se BDP zavazuje při znalosti kogentní úpravy ustanovení § 230 Obchodního zákoníku a § 139 odst. 2 OZ,

166.12.2. zmínka dle předchozího pododstavce míří na to, že právo člena bytového družstva převést práva a povinnosti, resp. ve smyslu ZOK převést podíl v družstvu na jiného, nelze omezit. Z tohoto zákonného příkazu vyplývá, že ani negativní stanovisko Objednatele nemůže mít žádný vliv na platnost převodu podílu v Družstvu na třetí osobu dle vůle člena Družstva. Odkaz na § 139 odst. 2 OZ se týká již opakovaně zmíněného principu majorizace, kdy může Objednatel o uzavření nájemní smlouvy rozhodnout o své vůli i přes nesouhlas BDP.

166.12.3. povinnost, která pro BDP z ustanovení čl. III odst. 14 Dohody spoluvlastníků vyplývá, je tak zcela závislá na součinnosti ze strany členů Družstva.

#### **7.2.5. Povinnosti Objednatele z Dohody spoluvlastníků**

167. Z Dohody spoluvlastníků má Objednatel následující povinnosti:

167.1. nepřevést během 20 let od nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na Bytové domy svůj spoluvlastnický podíl na Bytových domech na třetí osobu (čl. III odst. 2 Dohody spoluvlastníků),

167.2. nezatížit bez výslovného písemného souhlasu BDP své spoluvlastnické podíly na Bytových domech zástavním právem, právem věcného břemene ani jiným právem třetích osob (čl. III odst. 3 Dohody spoluvlastníků),

167.3. užívat minimálně po dobu 20 let od nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí na stavby Bytových domů byty v Bytových domech výhradně k trvalému nájemnímu bydlení, přičemž byty zvláštního určení budou pronajímány zásadně osobám se sníženou schopností pohybu a orientace (čl. III odst. 4 Dohody spoluvlastníků),

167.4. povinnost dodržovat ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, při uzavírání nájemních smluv k bytům zvláštního určení a to bez jakékoliv formy finanční spoluúčasti těchto osob na pořízení bytu nebo na uzavření nájemní smlouvy (netýká se nájemného) (čl. III odst. 4 Dohody spoluvlastníků),

- 167.4.1. Zpracovatel odkazuje na podrobnější výklad k odpovídajícímu právu Objednatele uvedený v odstavci 166.5 tohoto posouzení.

### **7.2.6. Další práva Objednatele dle NOZ shora neuvedená**

168. Z jednotlivých ustanovení NOZ plynou pro Objednatele následující shora dosud nezmiňovaná práva:
- 168.1. nakládat se svým spoluvlastnickým podílem dle své vůle, aniž by však takové nakládání bylo na újmu BDP nebo bylo v rozporu s povinnostmi týkajícími se podílu stanovenými v Dohodě spoluvlastníků (§ 1123 NOZ),
  - 168.2. právo na oddělení ze spoluvlastnictví, případně zrušení spoluvlastnictví dle § 1140 NOZ, resp. dle § 1143 NOZ, pokud by si Objednatel nepřál déle ve spoluvlastnictví setrávat,
  - 168.3. právo na vypořádání pohledávek a dluhů při zrušení spoluvlastnictví (§ 1148 NOZ),
  - 168.4. s účinností od 1.1.2018 též předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu BDP dle § 1124 NOZ novelizovaného s účinností k uvedenému datu.

### **7.2.7. Další povinnosti dle NOZ shora neuvedené**

169. Z jednotlivých ustanovení NOZ plynou pro Objednatele následující shora dosud nezmiňované povinnosti:
- 169.1. vystavit BDP včas plnou moc, vyžaduje-li správa Bytových domů, aby BDP za Objednatele právně jednalo.

### **7.2.8. Doplnující informace k právům a povinnostem**

170. V rámci tohoto stanoviska nelze pojmut souhrn všech myslitelných práv a povinností, které mezi sebou mohou Objednatel a BDP mít, neboť tato práva a povinnosti mohou zahrnovat např. právo na náhradu způsobené škody (např. i z vadného výkonu správy apod.), právo na vydání bezdůvodného obohacení, regresní práva a povinnosti v důsledku vynaložení nákladu, na kterém se měl podílet i druhý spoluvlastník, práva na úhradu úroků z prodlení v případě prodlení s úhradou peněžitých částek, práva vyžadovat plnění, s nímž je dlužník v prodlení apod.

## **7.3. Shrnutí kapitoly**

171. Vzhledem k tomu, že Objednatel má spoluvlastnické právo k Bytovým domům o velikosti 51% a je tedy většinovým vlastníkem, byl a je v souladu s Občanským zákoníkem i Novým občanským zákoníkem oprávněn rozhodovat o hospodaření s Bytovými domy dle svého uvážení, tedy i proti vůli Družstva.



172. Objednatel a Družstvo uzavřeli 1.9.2003 „Dohodu podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí“ (dále též „Dohoda spoluvlastníků“).
173. Nejdůležitějšími ustanoveními Dohody spoluvlastníků jsou ujednání týkající se
- 173.1. výše podílů účastníků na příjmech a výdajích vzniklých v souvislosti s nájmem prostor v Bytových domech,
  - 173.2. správy Bytových domů,
  - 173.3. předkládání vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s Bytovými domy za předchozí kalendářní rok.
174. Výše podílů účastníků na příjmech a výdajích byla dohodnuta tak, že
- 174.1. příjmy z nájmeného z bytů zvláštního určení jsou výlučným příjmem Objednatele a Objednatel se bude podílet na úhradě veškerých výdajů spojených s byty zvláštního určení v plné výši,
  - 174.2. na příjmech a výdajích spojených s ostatními prostorami (bytové jednotky, garáže a garážová stání) se budou podílet v poměru 51% Objednatel a 49% Družstvo.
175. Ujednání o těchto podílech je velmi stručné a je příčinou nejasností týkajících se zejm. výdajů spojených s byty zvláštního určení, které má hradit v plné výši sám Objednatel.
176. Dohodou spoluvlastníků bylo správou Bytových domů pověřeno Družstvo, které je tak dle Dohody spoluvlastníků oprávněno činit jménem obou spoluvlastníků všechny právní a jiné úkony k zajištění řádného chodu, provozu a údržby Bytových domů, zejména je oprávněno uzavírat dodavatelské smlouvy s dodavatelem služeb spojených a poskytovaných s nájmem bytů a provozem Bytových domů, přičemž takové smlouvy je oprávněno uzavřít vždy pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele.
177. Ze soudní judikatury a odborné právní literatury vyplývá, že pod oblast správy v případě správy obytného domu spadá dále zejména výběr nájmů a úhrada nákladů s pronájmem bytů ve společném domě, zajišťování údržby a oprav společného domu, včetně hodnotové evidence a vyjádření této činnosti; dále sem lze zahrnout vedení listin o výdajích a příjmech ze společné věci a provádění záznamů o příjmech a výdajích; ke správě společné věci lze nepochybně zahrnout i vedení účetnictví a podání vyúčtování spoluvlastníkům, kteří se na správě nepodílejí.
178. Dle Dohody spoluvlastníků je Družstvo dále povinno předkládat Objednateli vždy do 28.2. následujícího roku vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s Bytovými domy za daný kalendářní rok.
179. Dle rozhodovací praxe soudů, včetně Ústavního soudu, platí, že spoluvlastník zajišťující správu předmětu spoluvlastnictví je povinen na výzvu dalšího spoluvlastníka předložit žádajícímu spoluvlastníkovi příjmové a výdajové doklady účetnictví domu v podílovém



spoluvlastnictví. Přestože Objednatel Družstvo opakovaně vyzval k předložení kompletního účetnictví, Družstvo svou povinnost dodnes řádně nesplnilo.

180. Objednatel z těchto důvodů není schopen ověřit správnost vyúčtování výnosů a nákladů, které Družstvo předkládá Objednateli za každý rok pouze v jednoduché jednostránkové tabulce, v níž jsou výnosy a náklady specifikovány jen druhově (např. „telefony“, „opravy a údržba“, „ostatní služby“ apod.).

## 8. Smlouvy o poskytnutí půjčky

### 8.1. Obecně k povaze půjčky a úvěru

181. Objednatel uzavřel s BDP dvě Smlouvy o půjčkách, na jejichž základě poskytnul BDP finanční prostředky za sjednaný roční úrok.
182. Obě smlouvy jsou označeny jako smlouvy o půjčce dle § 657 – 658 OZ a v obou smlouvách je totožným způsobem v čl. II sjednáno, že Objednatel bude převádět finanční prostředky na účet BDP postupně na základě jednotlivých žádostí BDP o čerpání půjčky.
183. Jak však vyplývá z § 497<sup>2</sup> Obchodního zákoníku, uvedený rys, tedy převádění finančních prostředků na základě žádosti dlužníka, je rysem typickým pro smlouvu o úvěru a nikoliv smlouvu o půjčce. Smlouvou o půjčce věřitel naopak přenechává dlužníkovi finanční prostředky bez dalšího zpravidla naráz jako celek, aniž by musel dlužník o faktické poskytnutí půjčky znovu žádat. Vzhledem k tomu, že pro určení právního vztahu mezi stranami smlouvy není podstatný název smlouvy, ale její obsah, řídí se Smlouvy o půjčkách úpravou smlouvy o úvěru dle Obchodního zákoníku, neboť dle svého obsahu jsou Smlouvy o půjčkách právě smlouvami o úvěru.
184. Případná práva a povinnosti, které Smlouvy o půjčkách neupravují, včetně promlčení nároků z nich vyplývajících, se tak nebudou řídit právní úpravou smlouvy o půjčce dle OZ, ale ve smyslu § 261 odst. 3 písm. d)<sup>3</sup> Obchodního zákoníku právě Obchodním zákoníkem, resp. částí třetí Obchodního zákoníku, která obsahuje úpravu obchodních závazkových vztahů.

### 8.2. Smlouva o půjčce č. 1

185. Dne 7.10.2002 uzavřeli Objednatel jako věřitel a BDP jako dlužník Smlouvu o půjčce č. 1. Za BDP Smlouvu o půjčce č. 1 podepsal p. Chvatík jako předseda představenstva, a Ing. Čech jako místopředseda představenstva. K uvedenému dni podpisu byli oba členové představenstva oprávněni dle Výpisu z OR za BDP jednat, Smlouva o půjčce č. 1 tak byla z tohoto pohledu uzavřena platně.
186. Z článku II odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1 vyplývá, že Objednatel poskytnul BDP půjčku ve výši 21 mil. Kč za účelem financování investičních nákladů spojených s výstavbou Bytových domů.

---

<sup>2</sup> §497 Obchodního zákoníku: Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.

<sup>3</sup> §261 odst. 3 písm. d) Obchodního zákoníku: Touto částí zákona se řídí bez ohledu na povahu účastníků závazkové vztahy ze smlouvy o úvěru (§ 497).

187. BDP se v čl. II odst. 2 a 3 zavázalo, že poskytnuté peněžní prostředky použije výhradně na uvedený účel a vrátí Objednateli jistinu a zaplatí úroky tak, jak je ve Smlouvě o půjčce č. 1 dále sjednáno.
188. Dle čl. III odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1 měl Objednatel převádět finanční prostředky na účet BDP postupně na základě jednotlivých žádostí BDP o čerpání půjčky.
189. Čl. III odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 1 obsahuje rozvazovací podmínku, která stanoví, že neuplatní-li BDP nárok na zahájení čerpání půjčky nejpozději do 31.12.2002, Smlouva o půjčce č. 1 zaniká. Dle informací od Objednatele BDP nárok uplatnilo včas, neboť půjčku poprvé čerpalo dne 14.10.2002 částkou 4.890.000,- Kč. Rozvazovací podmínka tak nebyla naplněna a Smlouva o půjčce č. 1 proto trvá nadále i po 31.12.2002.
190. Čl. IV Smlouvy o půjčce č. 1 upravuje v odst. 1 splátkový kalendář jistiny. V odstavci 2 dále stanoví splatnost úroků.
191. Úroková sazba půjčky byla sjednána v čl. V odst. 1 na 2,8 % ročně.
192. Z čl. VI odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1 vyplývá, že případné úroky z prodlení budou stanoveny dle platných právních předpisů.
193. Ustanovení čl. VI odst. 2 obsahuje ujednání o tom, že BDP je v případě prodlení s úhradou smluvních úroků povinno hradit zákonný úrok z prodlení. Zpracovatel k této povinnosti poznamenává, že placení sankčních úroků ze smluvních úroků bylo v rozhodovací praxi soudů za účinnosti OZ shledáváno převážně jako rozporné se zákonem a z toho důvodu neplatné. V tomto smyslu se tak vyjádřil Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 35 Odo 101/2002 ze dne 24. 3. 2004, dále v rozsudku sp. zn. 29 Odo 689/2006 ze dne 30. 8. 2006 nebo z novější doby též v rozsudku sp. zn. 32 Cdo 286/2011 ze dne 26.11.2012. Z tohoto důvodu považuje Zpracovatel ujednání o povinnosti BDP hradit v případě prodlení s úhradou smluvních úroků též úroky z prodlení za neplatné.
194. Dne 15.9.2003 uzavřeli Objednatel a BDP ke Smlouvě o půjčce č. 1 Dodatek č. 1. Za BDP Dodatek č. 1 podepsali Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Čech, jako místopředseda představenstva, kteří ke dni podpisu Dodatku č. 1 byli oprávněni za BDP činit písemné právní úkony. Dodatek č. 1 byl tedy v tomto ohledu uzavřen platně.
195. Dodatkem č. 1 smluvní strany změnilы způsob úhrady úroků ze čtvrtletní periody na měsíční a konkrétní výši splátek úroků a jistiny v podobě splátkového kalendáře učinily přílohou Dodatku č. 1.
196. Dne 2.8.2004 uzavřeli Objednatel a BDP ke Smlouvě o půjčce č. 1 Dodatek č. 2. Za BDP Dodatek č. 2 podepsali Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Dorazil, jako místopředseda představenstva, kteří ke dni podpisu Dodatku č. 2 byli oprávněni za BDP činit písemné právní úkony. Dodatek č. 2 byl tedy v tomto ohledu uzavřen platně.
197. Předmětem Dodatku č. 2 bylo doplnění čl. IV odst. 7 Smlouvy o půjčce č. 1 o ustanovení o mimořádné splátce jistiny ve výši 700.000,- Kč a změna splátkového kalendáře

v důsledku mimořádné splátky jistiny. Splátkový kalendář byl změněn tak, že jistina a úrok budou stejně jako doposud hrazeny ve stejných termínech a budou splaceny do stejné doby jako doposud, ale díky mimořádné splátce budou všechny následné splátky nižší než doposud.

198. Dne 4.1.2005 uzavřeli Objednatel a BDP ke Smlouvě o půjčce č. 1 Dodatek č. 3. Za BDP Dodatek č. 3 podepsali Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Dorazil, jako místopředseda představenstva, kteří ke dni podpisu Dodatku č. 3 byli oprávněni za BDP činit písemné právní úkony. Dodatek č. 3 byl tedy v tomto ohledu uzavřen platně.
199. Předmětem Dodatku č. 3 bylo stejně jako v případě Dodatku č. 2 doplnění ujednání o mimořádné splátce a změna splátkového kalendáře v důsledku mimořádné splátky jistiny. Splátkový kalendář byl změněn tak, že jistina a úrok budou hrazeny stejně jako doposud ve stejných termínech a budou splaceny do stejné doby jako doposud, ale díky mimořádné splátce budou všechny následné splátky nižší než doposud.

### **8.2.1. Práva Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 1**

200. Ze Smlouvy o půjčce č. 1 vznikla Objednateli mimo shora uvedená práva též další práva dle následujících pododstavců. Nebude-li výslovně uvedeno jinak, jde o práva ve znění všech dodatků.
- 200.1. právo na to, aby BDP užilo poskytnutou půjčku výhradně k financování investičních nákladů spojených s výstavbou Bytových domů (čl. II odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.2. právo neposkytnout další částku půjčky BDP v případě, že dle žádosti BDP by měla být část půjčky čerpána později než 31.3.2003 (čl. III odst. 5 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.2.1. uvedené právo Objednateli nevzniklo, neboť BDP čerpalo půjčku následujícím způsobem - dne 14.10.2002 částku 4.890.000,- Kč, dne 21.10.2002 částku 3.800.000,- Kč, dne 25.10.2002 částku 500.000,- Kč, dne 20.11.2002 částku 10.800.000,- Kč, dne 17.12.2002 částku 1.010.000,- Kč,
- 200.3. právo na úhradu jistiny a smluvních úroků dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 Dodatku č. 3, a to vždy se splatností 25. den v měsíci (čl. IV odst. 2 a 3 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.4. právo na to, aby BDP hradilo jistinu a smluvní úroky na bankovní účet č. 9005-128661/0100 pod variabilním symbolem v podobě evidenčního čísla Smlouvy o půjčce č. 1 (čl. IV odst. 6 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.4.1. Smlouva o půjčce č. 1 v původním znění bez dodatků neobsahuje žádné sjednané evidenční číslo. V Dodatku č. 1 je v záhlaví uvedeno, že Dodatek č. 1 se vztahuje ke smlouvě o poskytnutí půjčky reg. č.

1538920032 ze dne 7.10.2002. Ujednáním čl. IV odst. 6 bylo zřejmě míněno uvedené registrační číslo, nicméně Zpracovatel má za to, že záhlaví Dodatku č. 1 není smluvním ujednáním a že o evidenčním čísle Smlouvy o půjčce č. 1 žádná dohoda nevznikla. Zašle-li tedy BDP jakékoliv prostředky bez VS, nejde dle názoru Zpracovatele o porušení povinnosti dle Smlouvy o půjčce č. 1.

- 200.5. právo na smluvní úrok z jistiny ve výši 2,8% ročně (čl. V odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.6. právo na splátky smluvních úroků ve výši dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 Dodatku č. 3 (čl. V odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.7. právo na vrácení jistiny a zaplacení smluvních úroků i v případě, že BDP uhradí úroky z prodlení (čl. VI odst. 3 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.8. právo na náhradu škody způsobené prodlením s vrácením jistiny nebo úhradou smluvních úroků v plné výši, bez ohledu na výši uhrazených úroků z prodlení (čl. VI odst. 6 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.9. právo na započítávání splátek prováděných BDP na splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné smluvní úroky, splátky jistiny půjčky (čl. VI odst. 7 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.10. právo na to, aby BDP zajistilo svou povinnost vrátit poskytnutou půjčku a úroky zřízením zástavního práva k Bytovým domům ve prospěch Objednatele (čl. VII odst. 2 Smlouva o půjčce č. 1),
  - 200.10.1. formálně vzato byla povinnost BDP zřídit zástavní právo k Bytovým domům ve prospěch Objednatele nesplnitelná. Spoluvlastníkem Bytových domů měl totiž být a též se jím stal Objednatel. Z povahy věci je pak vyloučeno, aby na věci vlastněné Objednatelem vážlo zástavní právo ve prospěch Objednatele. Uvedené ustanovení je třeba vykládat tak, že povinnost BDP zajistit pohledávku Objednatele se vztahovala na zřízení zástavního práva nikoliv k Bytovým domům jako takovým, ale logicky pouze ke spoluvlastnickému podílu BDP na Bytových domech. Jak vyplývá z podkapitoly 8.5, tuto povinnost BDP splnilo.
- 200.11. právo na to, aby BDP po celou dobu existence jakékoliv pohledávky dle Smlouvy o půjčce č. 1 bez předchozího písemného souhlasu Objednatele nezřídilo k předmětu zástavy věcná břemena, užívací či nájemní práva, a nedisponovala s předmětem zástavy (čl. VII odst. 3 Smlouvy o půjčce č. 1),
  - 200.11.1. z podkladů, které má Zpracovatel k dispozici, nevyplývá, že by došlo k porušení povinnosti BDP, která odpovídá právu Objednatele.

- 200.12. právo na smluvní pokutu v případě porušení povinností dlužníka dle čl. VII odst. 2 a 3 Smlouvy o půjčce č. 1 až do výše 3 mil. Kč za porušení jakékoliv z podmínek uvedených v citovaných ustanoveních (čl. VII odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.12.1. citované ujednání o smluvní pokutě stanoví, že smluvní pokuta může být nárokována až do sjednané výše, nestanoví tedy její výši definitivní. Dosavadní soudní judikatura se k tomuto problému postavila tak, že jde v tomto ohledu o ujednání platné, které stanoví maximální výši smluvní pokuty, přičemž je na věřiteli, jakou výši smluvní pokuty bude na dlužníkovi skutečně vymáhat (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 426/2001 ze dne 19. 12. 2002 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2618/2011 ze dne 30. 7. 2013),
- 200.12.2. druhým problematickým bodem může být sjednaná výše smluvní pokuty, která činí více než 14% jistiny, což je na první pohled poměrně vysoká smluvní pokuta. S ohledem na skutečnost, že Smlouva o půjčce č. 1 se řídí právní úpravou Obchodního zákoníku o smlouvě o úvěru, řídí se ve smyslu § 261 odst. 4 Obchodního zákoníku částí Obchodního zákoníku o obchodních závazkových vztazích též vztahy vzniklé při zajištění plnění závazkových vztahů dle Obchodního zákoníku, tedy i ujednání o smluvních pokutách. S ohledem na tuto skutečnost dle § 301 Obchodního zákoníku platí, že *„Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, a to až do výše škody vzniklé do doby soudního rozhodnutí porušením smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody vzniklé později je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty podle § 373 a násl.“* Komentář Obchodního zákoníku k § 301 mj. uvádí, že *„Rozhodnutí o tom, zda je sjednána nepřiměřeně vysoká pokuta, je věcí volného uvážení soudu, kterému zákon pouze ukládá povinnost řídit se při jejím posuzování hodnotou a významem zajišťované povinnosti. Není proto vyloučeno, aby též soud smluvní pokutu ve výši, kterou v jednom případě uznal za přiměřenou, v jiném případě posoudil jako nepřiměřenou vzhledem k odlišným okolnostem konkrétních případů. Možnost soudu snížit smluvní pokutu však není neomezená – věřitel má vždy právo na pokutu alespoň ve výši vzniklé škody.“* V úvahu by mohla přicházet i absolutní neplatnost ujednání o smluvní pokutě ve smyslu § 39 Občanského zákoníku z důvodu, že výše smluvní pokuty se přičí dobrým mravům. Tato varianta byla soudy v judikatuře již vyřešena tak, že ujednání o smluvní pokutě není možno v obchodněprávních vztazích považovat za neplatné podle § 39 Občanského zákoníku pouze z důvodu

nepřiměřenosti sjednané výše smluvní pokuty. Zároveň však platí, že ujednání o smluvní pokutě v obchodněprávních vztazích je možné posuzovat jako neplatný právní úkon pro rozpor s dobrými mravy podle § 39 Občanského zákoníku v případě, že by se dobrým mravům přičily okolnosti, za kterých byla smluvní pokuta sjednána, a to i případně ve spojení se skutečností, že byla sjednána nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2707/2007 ze dne 14. 10. 2009 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4509/2014 ze dne 21.5.2015). Ani z důvodu nepřiměřenosti smluvní pokuty by tedy soud nemohl dojít k závěru, že ujednání o smluvní pokutě je zcela neplatné pro rozpor s dobrými mravy. Není však vyloučeno, že soud může o neplatnosti ujednání o smluvní pokutě rozhodnout z důvodu, že dobrým mravům se přičí okolnosti, za kterých byla smluvní pokuta sjednána.

- 200.12.3. vzhledem k tomu, že povinnosti, na které ujednání o smluvní pokutě odkazuje, nebyly prozatím porušeny, nevzniklo prozatím ani právo Objednatele na smluvní pokutu dle předmětného ustanovení Smlouvy o půjčce č. 1.
- 200.13. právo na to, aby BDP předkládalo vždy nejpozději do 25. dne následujícího měsíce po skončení kalendářního čtvrtletí aktuální výsledky hospodaření, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztrát, případně další upřesňující materiály, které bude Objednatel požadovat (čl. VIII odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.14. právo na to, aby BDP předložilo Objednateli nejpozději do 15.7. v daném roce kopii přiznání k dani z příjmu s razítkem finančního úřadu, včetně všech příloh a kopii výroku auditora (je-li audit prováděn) za předcházející účetní období (čl. VIII odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.15. právo na to, aby BDP umožnilo Objednateli fyzickou kontrolu prvotních účetních dokladů a účetní evidence týkající se účelovosti použití finančních prostředků a fyzickou kontrolu předmětu zástavy určeným zástupcem Objednatele (čl. VIII odst. 3 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 200.15.1. vzhledem k tomu, že předmětem zástavy je spoluvlastnický podíl BDP na Bytových domech, postrádá právo fyzicky kontrolovat předmět zástavy smyslu. Fyzickou kontrolu Bytových domů má Objednatel možnost provádět již z titulu svého spoluvlastnictví,
- 200.16. právo neposkytnout BDP půjčku v případě, že BDP nebude řádně plnit všechny ujednané povinnosti vyplývající pro BDP ze Smlouvy o půjčce č. 1 (čl. VIII odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 1).

### **8.2.2. Povinnosti Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 1**

201. Ze Smlouvy o půjčce č. 1 vznikly Objednateli povinnosti dle následujících pododstavců. Nebude-li výslovně uvedeno jinak, jde o povinnosti ve znění všech dodatků.
- 201.1. povinnost převádět na sjednaný bankovní účet BDP peněžní prostředky na základě jednotlivých žádostí BDP o čerpání půjčky a to pouze v případě, že BDP splnilo všechny své povinnosti vyplývající pro BDP ze Smlouvy o půjčce č. 1 (čl. III odst. 1 a 3 a čl. VIII odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 201.2. povinnost nežádat na BDP úroky z prodlení z jistiny nebo ze smluvních úroků v případě, že BDP uhradí své závazky nejpozději do 5 kalendářních dnů po termínu splatnosti (čl. VI odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 1),
- 201.2.1. k možnosti žádat úroky z prodlení z úroků smluvních odkazuje Zpracovatel na výklad provedený v odstavci 193 tohoto stanoviska.

### **8.2.3. Práva Objednatele dle Obchodního zákoníku**

202. Dle Obchodního zákoníku má Objednatel následující dosud neuvedená práva:
- 202.1. žádat doplnění zajištění závazku vrátit půjčku na původní rozsah v případě, že zajištění zanikne nebo se zajištění zhorší, a právo od Smlouvy o půjčce č. 1 odstoupit, pokud zajištění nebude ze strany BDP doplněno (§ 505 Obchodního zákoníku),
- 202.2. odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 1 v případě, že se BDP dostane do prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než 3 měsíce, a žádat zároveň vrácení dlužné částky s úroky (§ 506 Obchodního zákoníku),
- 202.2.1. jak je uvedeno v podkapitole 10.13 tohoto stanoviska, BDP se dostalo do prodlení s vrácením více než dvou splátek dne 26.9.2014 a se splácením půjčky je z tohoto důvodu od července roku 2014 neustále v prodlení (viz kapitola 10 tohoto posouzení); vzhledem k tomu vzniklo Objednateli právo od Smlouvy o půjčce č. 1 odstoupit a žádat vrácení celé dlužné částky včetně úroků,
- 202.2.2. právo odstoupit od smlouvy a žádat vrácení dlužné částky s úroky je právem majetkovým, které se promlčuje v obecné čtyřleté promlčecí době dle Obchodního zákoníku (blíže k tomu viz kapitola 14 tohoto posouzení),
- 202.2.3. právo odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 1 a žádat vrácení dlužné částky s úroky pro prodlení BDP s vrácením více než dvou splátek se promlčí dne 25.9.2018,



202.3. odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 1 v případě, že BDP použilo půjčku v rozporu se sjednaným účelem, a zároveň žádat vrácení dlužné částky s úroky (§ 507 Obchodního zákoníku),

202.3.1. z podkladů dostupných Zpracovateli nevyplývá, že by došlo k použití půjčky v rozporu se sjednaným účelem.

#### **8.2.4. Povinnosti Objednatele dle Obchodního zákoníku**

203. Dle Obchodního zákoníku má Objednatel následující dosud neuvedené povinnosti:

203.1. přijmout i předčasné vrácení půjčky ze strany BDP (§ 503 odst. 3 Obchodního zákoníku).

#### **8.3. Smlouva o půjčce č. 2**

204. Dne 22.9.2003 uzavřeli Objednatel jako věřitel a BDP jako dlužník Smlouvu o půjčce č. 2. Za BDP Smlouvu o půjčce č. 2 podepsal Mgr. Kašný jako předseda představenstva, a Ing. Čech jako místopředseda představenstva. K uvedenému dni podpisu byli oba členové představenstva oprávněni dle Výpisu z OR za BDP jednat, Smlouva o půjčce č. 2 tak byla z tohoto pohledu uzavřena platně.

205. Z článku II odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 2 vyplývá, že Objednatel poskytl BDP půjčku ve výši 33 mil. Kč za účelem financování investičních nákladů spojených s výstavbou Bytových domů.

206. BDP se v čl. II odst. 2 a 3 zavázalo, že poskytnuté peněžní prostředky použije výhradně na uvedený účel a vrátí Objednateli jistinu a úroky tak, jak je ve Smlouvě o půjčce č. 2 dále sjednáno.

207. Dle čl. III odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 2 měl Objednatel převádět finanční prostředky na účet BDP postupně na základě jednotlivých žádostí BDP o čerpání půjčky.

208. Čl. III odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 2 obsahuje rozvazovací podmínku, která stanoví, že neuplatní-li BDP nárok na zahájení čerpání půjčky nejpozději do 30.9.2003, Smlouva o půjčce č. 2 zaniká. Dle informací od Objednatele BDP nárok uplatnilo včas, neboť první čerpání půjčky proběhlo 24.9.2003 na částku 13.000.000,- Kč. Rozvazovací podmínka tedy nebyla naplněna a Smlouva o půjčce č. 2 trvá nadále i po 30.9.2003.

209. Článek IV Smlouvy o půjčce č. 2 upravuje v odst. 3 (fakticky odstavec 1) splátky smluvního úroku tak, že do 30.9.2003 budou hrazeny čtvrtletně vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. Dle čl. IV odst. 4 (fakticky odstavec 2) Smlouvy o půjčce č. 2 je BDP povinno hradit jistinu dle splátkového kalendáře, který je přílohou Smlouvy o půjčce č. 2. Dle téhož splátkového kalendáře je pak BDP ve smyslu čl. IV odst. 5 (fakticky odstavec 3) Smlouvy o půjčce č. 2 povinno od října 2003 hradit společně s jistinou též smluvní úrok.

210. Úroková sazba půjčky byla sjednána v čl. V odst. 1 na 1,75 % ročně.
211. Z čl. VI odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 2 vyplývá, že případné úroky z prodlení budou stanoveny dle platných právních předpisů.
212. Ustanovení čl. VI odst. 2 obsahuje ujednání o tom, že BDP je v případě prodlení s úhradou smluvních úroků povinno hradit zákonný úrok z prodlení. Zpracovatel k této povinnosti poznamenává, že placení sankčních úroků ze smluvních úroků bylo v rozhodovací praxi soudů za účinnosti OZ převážně shledáváno jako rozporné se zákonem a z toho důvodu neplatné. V tomto smyslu se tak vyjádřil Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 35 Odo 101/2002 ze dne 24. 3. 2004, dále v rozsudku sp. zn. 29 Odo 689/2006 ze dne 30. 8. 2006 nebo z novější doby též v rozsudku sp. zn. 32 Cdo 286/2011 ze dne 26.11.2012. Z tohoto důvodu považuje Zpracovatel ujednání o povinnosti BDP hradit v případě prodlení s úhradou smluvních úroků též úroky z prodlení za neplatné.
213. Dne 3.3.2004 uzavřeli Objednatel a BDP ke Smlouvě o půjčce č. 2 Dodatek č. 1. Za BDP Dodatek č. 1 podepsali Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Čech, jako místopředseda představenstva, kteří ke dni podpisu Dodatku č. 1 byli oprávněni za BDP činit písemné právní úkony. Dodatek č. 1 byl tedy v tomto ohledu uzavřen platně.
214. Dodatkem č. 1 smluvní strany změnilly výši poskytované půjčky ze 31 mil. Kč na 26,5 mil. Kč a z tohoto důvodu též změnilly splátkový kalendář do podoby, která byla přílohou Dodatku č. 1.

### **8.3.1. Práva Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 2**

215. Ze Smlouvy o půjčce č. 2 vznikla Objednateli mimo shora uvedená práva též další práva dle následujících pododstavců. Nebude-li výslovně uvedeno jinak, jde o práva ve znění všech dodatků.
- 215.1. právo na to, aby BDP užilo poskytnutou půjčku výhradně k financování investičních nákladů spojených s výstavbou Bytových domů (čl. II odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 2),
- 215.2. právo neposkytnout další částku půjčky BDP v případě, že dle žádosti BDP by měla být část půjčky čerpána později než 31.12.2003 (čl. III odst. 5 Smlouvy o půjčce č. 2),
- 215.2.1. uvedené právo Objednateli nevzniklo, neboť BDP čerpalo půjčku následujícím způsobem – dne 24.9.2003 částku 13 mil. Kč, dne 23.10.2003 částku 10 mil. Kč, dne 22.12.2003 částku 3,5 mil. Kč,
- 215.3. právo na úhradu jistiny a smluvních úroků dle splátkového kalendáře, který je přílohou Smlouvy o půjčce č. 2, a to vždy se splatností 25. den v měsíci (čl. IV odst. 4 a 5 Smlouvy o půjčce č. 2),

215.4. právo na to, aby BDP hradilo jistinu a smluvní úroky na bankovní účet č. 9005-128661/0100 pod variabilním symbolem v podobě evidenčního čísla Smlouvy o půjčce č. 2 (čl. IV odst. 6 Smlouvy o půjčce č. 2),

215.4.1. Smlouva o půjčce č. 2 v původním znění neobsahuje žádné sjednané evidenční číslo. V Dodatku č. 1 je v záhlaví uvedeno, že Dodatek č. 1 se vztahuje ke smlouvě o poskytnutí půjčky reg. č. 3028930021 ze dne 22.9.2003. Ujednáním čl. IV odst. 6 bylo zřejmě míněno uvedené registrační číslo, nicméně Zpracovatel má za to, že záhlaví Dodatku č. 1 není smluvním ujednáním a že o evidenčním čísle Smlouvy o půjčce č. 2 žádná dohoda nevznikla. Zašle-li tedy BDP jakékoliv prostředky bez VS, nejde dle názoru Zpracovatele o porušení povinnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2.

215.5. právo na smluvní úrok z jistiny ve výši 1,75 % ročně (čl. V odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 2),

215.6. právo na splátky smluvních úroků ve výši dle splátkového kalendáře, který je přílohou Smlouvy o půjčce č. 2 (čl. V odst. 2 Smlouvy o půjčce č. 2),

215.7. co se týká dalších práv, odkazuje Zpracovatel na výčet práv ke Smlouvě o půjčce č. 1 v odstavcích 200.7 - 200.16 tohoto posouzení, neboť jde o práva v obou smlouvách totožná.

### **8.3.2. Povinnosti Objednatele ze Smlouvy o půjčce č. 2**

216. Ze Smlouvy o půjčce č. 2 vznikly Objednateli povinnosti dle následujících pododstavců. Nebude-li výslovně uvedeno jinak, jde o povinnosti ve znění všech dodatků.

216.1. povinnost převádět na sjednaný bankovní účet BDP peněžní prostředky na základě jednotlivých žádostí BDP o čerpání půjčky a to pouze v případě, že BDP splnilo všechny své povinnosti vyplývající pro BDP ze Smlouvy o půjčce č. 2 (čl. III odst. 1 a 3 a čl. VIII odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 2),

216.2. povinnost nežádat na BDP úroky z prodlení z jistiny nebo ze smluvních úroků v případě, že BDP uhradí své závazky nejpozději do 5 kalendářních dnů po termínu splatnosti (čl. VI odst. 4 Smlouvy o půjčce č. 2),

216.2.1. k možnosti žádat úroky z prodlení z úroků smluvních odkazuje Zpracovatel na výklad provedený v odstavci 212 tohoto stanoviska.

### **8.3.3. Práva Objednatele dle Obchodního zákoníku**

217. Dle Obchodního zákoníku má Objednatel následující dosud neuvedená práva:

217.1. žádat doplnění zajištění závazku vrátit půjčku na původní rozsah v případě, že zajištění zanikne nebo se zajištění zhorší, a právo od Smlouvy o půjčce č. 2

odstoupit, pokud zajištění nebude ze strany BDP doplněno (§ 505 Obchodního zákoníku),

217.2. odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 2 v případě, že se BDP dostane do prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než 3 měsíce, a žádat zároveň vrácení dlužné částky s úroky (§ 506 Obchodního zákoníku),

217.2.1. jak je uvedeno v podkapitole 10.13 tohoto stanoviska, BDP se dostalo do prodlení s vrácením více než dvou splátek dne 26.9.2014 a se splácením půjčky je z tohoto důvodu od července roku 2014 neustále v prodlení (viz kapitola 10 tohoto posouzení); vzhledem k tomu vzniklo Objednateli právo od Smlouvy o půjčce č. 2 odstoupit a žádat vrácení celé dlužné částky včetně úroků,

217.2.2. právo odstoupit od smlouvy a žádat vrácení dlužné částky s úroky je právem majetkovým, které se promlčuje v obecné čtyřleté promlčecí době dle Obchodního zákoníku (blíže k tomu viz kapitola 14 tohoto posouzení),

217.2.3. právo odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 2 a žádat vrácení dlužné částky s úroky pro prodlení BDP s vrácením více než dvou splátek se promlčí dne 25.9.2018,

217.3. odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 2 v případě, že BDP použilo půjčku v rozporu se sjednaným účelem, a zároveň žádat vrácení dlužné částky s úroky (§ 507 Obchodního zákoníku),

217.3.1. z podkladů ani informací od Objednatele nevyplývá, že by BDP použilo půjčku v rozporu se sjednaným účelem, právo odstoupit od Smlouvy o půjčce č. 2 a žádat vrácení dlužné částky s úroky proto Objednateli nevzniklo.

#### **8.3.4. Povinnosti Objednatele dle Obchodního zákoníku**

218. Dle Obchodního zákoníku má Objednatel následující dosud neuvedené povinnosti:

218.1. přijmout i předčasné vrácení půjčky ze strany BDP (§ 503 odst. 3 Obchodního zákoníku).

#### **8.4. Promlčení závazku ze Smluv o půjčkách**

219. Jak bylo uvedeno v odstavcích 181 - 184 tohoto stanoviska, Smlouvy o půjčkách se neřídí úpravou Občanského zákoníku, ale díky své povaze se řídí Obchodním zákoníkem.

220. Dle § 262 odst. 3 písm. d) Obchodního zákoníku platí, že částí třetí Obchodního zákoníku se řídí mj. též smlouva o úvěru, a to bez ohledu na povahu účastníků smlouvy o úvěru,

tedy bez ohledu na to, zda je účastníkem smlouvy spotřebitel, jen podnikatelé nebo osoby jakéhokoliv jiného charakteru.

221. Součástí hlavy třetí Obchodního zákoníku je též díl XI, který v § 387 – 408 komplexně upravuje institut promlčení pro potřeby režimu Obchodního zákoníku, který platí právě i pro smlouvu o úvěru.
222. Dle § 392 odst. 1 odst. 1 Obchodního zákoníku platí, že u práva na plnění závazku běží promlčecí lhůta ode dne, kdy měl být závazek splněn nebo mělo být započato s jeho plněním (doba splatnosti). Dle odstavce 2 téhož paragrafu dále platí, že u práva na dílčí plnění běží promlčecí lhůta pro každé dílčí plnění samostatně. Tato úprava dopadá přímo na splátky dle Smluv o půjčce, neboť jednotlivé splátky jistiny a úroků jsou právem Objednatele na dílčí plnění. Ve smyslu citovaného paragrafu Obchodního zákoníku tedy začíná promlčecí lhůta plynout od marného uplynutí doby splatnosti a běží samostatně pro každou dílčí splátku.
223. Délku promlčecí lhůty stanoví § 397 Obchodního zákoníku tak, že nestanoví-li zákon pro jednotlivá práva jinak, činí promlčecí lhůta čtyři roky. Pro právo na peněžitě plnění ze smlouvy o úvěru Obchodní zákoník žádnou zvláštní úpravu promlčení neobsahuje, platí tedy, že promlčecí lhůta činí pro každou samostatnou splátku dle splátkového kalendáře Smluv o půjčce 4 roky.
224. Počítání času Obchodní zákoník neupravuje, proto se v souladu s § 1 odst. 2 Obchodního zákoníku užije počítání času upravené Občanským zákoníkem. Dle § 122 odst. 2 Občanského zákoníku platí, že konec lhůty určené podle let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná, přičemž není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty na jeho poslední den. Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Dle § 122 odst. 2 Občanského zákoníku dále platí, že připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.
225. Pokud by se tedy Družstvo dostalo do prodlení se splátkou půjčky dle splátkového kalendáře Smlouvy o půjčce se splatností např. 25.7.2014, skončila by promlčecí lhůta dne 25.7.2018, u splátky splatné dne 25.8.2014 by promlčecí lhůta skončila 25.8.2018 atd. Pokud by konec promlčecí lhůty připadnul na sobotu, neděli nebo svátek, pak se promlčecí doba prodlužuje do nejbližšího následujícího pracovního dne.

## **8.5. Zástavní smlouva ke Smlouvám o půjčkách**

226. Na základě ustanovení čl. VII Smluv o půjčkách uzavřeli dne 19.1.2004 Objednatel a BDP Zástavní smlouvu, jíž BDP zřídilo ve prospěch Objednatele zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu BDP na Bytových domech.

227. Za BDP Zástavní smlouvu podepsali Mgr. Kašný, jako předseda představenstva, a Ing. Čech, jako místopředseda představenstva. Obě osoby byly k uvedenému datu oprávněny za BDP jednat, Zástavní smlouva tedy byla uzavřena platně.
228. Zástavní právo dle čl. 1 Zástavní smlouvy zajišťuje pohledávky Objednatele ze Smluv o půjčkách a to včetně příslušenství, úroků z prodlení, smluvních pokut a veškeré další pohledávky z případných dodatků.
229. Článek 3 odst. 4 Zástavní smlouvy upravuje právo Objednatele zpeněžit předmět zástavy v případě, že BDP nesplní řádně a včas svůj závazek ze Smluv o půjčkách. V takovém případě je Objednatel dle uvedeného ujednání oprávněn prodat zástavu ve veřejné dražbě nebo jiným vhodným způsobem, zejm. přímým prodejem.
- 229.1. Vzhledem k tomu, že BDP je v prodlení s úhradou splátek půjčky a úroků z půjčky (viz podkapitola 10.13 tohoto posouzení), vzniklo Objednateli právo spoluvlastnický podíl BDP na Bytových domech zpeněžit.
- 229.2. Možnost zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě je nezpochybnitelná, neboť vyplývá přímo z § 165a OZ.
- 229.3. Možnost zpeněžení zástavy prodejem jiným vhodným způsobem však dle názoru Zpracovatele není sjednána platně. Občanský zákoník možnost zpeněžení zástavy jiným vhodným způsobem nezakotvuje, naopak jej přímo zakazuje, neboť v § 169 Občanského zákoníku je uveden výčet ujednání zástavních smluv, která jsou neplatná; mezi nimi je jako neplatné uvedeno i ujednání, které stanoví, že zástavní věřitel může uplatnit uspokojení z prodeje zástavy jinak, než je stanoveno zákonem. Jak bylo uvedeno, zpeněžení zástavy prodejem jiným vhodným způsobem Občanský zákoník neupravuje, ve smyslu § 169 OZ je proto takové ujednání neplatné. K závěru o neplatnosti uvedeného ujednání lze dle názoru Zpracovatele dospět též na základě aplikace judikatury týkající se možnosti prodeje zástavy jiným vhodným způsobem dle ustanovení § 299 odst. 2 Obchodního zákoníku. Uvedené ustanovení sice pozbylo účinnosti 31.12.2000, nicméně závěry z relevantní judikatury jsou plně aplikovatelné i na úpravu zástavní smlouvy dle Občanského zákoníku. Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3322/2011 ze dne 27. 6. 2012 vyplývá, že požadavku na vhodný způsob prodeje vyhovuje podle ustálené judikatury soudů jen taková smluvní úprava přímého prodeje zástavy, v níž byly přesně a podrobně upraveny podmínky prodeje zástavy, zejména stanovena minimální cena prodávané zástavy nebo alespoň vymezen způsob, jak má být její cena stanovena; nepostačuje proto například, bylo-li sjednáno jen to, že zástavní věřitel je oprávněn v rámci výkonu zástavního práva prodat zástavu třetí osobě podle vlastního výběru a z výtěžku prodeje uspokojit svou pohledávku. Tedy i z těchto důvodů je ujednání o prodeji jiným vhodným způsobem neplatné.

### **8.5.1. Povinnosti Objednatele ze Zástavní smlouvy**

230. Ze Zástavní smlouvy má Objednatel následující povinnosti:

- 230.1. vydat BDP výtěžek z prodeje zástavy v rozsahu převyšujícím zajišťované pohledávky po odečtení účelně vynaložených nákladů (čl. III odst. 4 Zástavní smlouvy),
- 230.2. vydat BDP po zániku zástavního práva potvrzení o zániku zástavního práva pro účely provedení výmazu zástavního práva v katastru nemovitostí (čl. IV odst. 2 Zástavní smlouvy).

### **8.5.2. Další práva Objednatele ze Zástavní smlouvy**

231. Ze Zástavní smlouvy vyplývají pro Objednatele následující práva shora neuvedená:

- 231.1. právo na to, aby BDP po celou dobu existence Zástavní smlouvou zajišťovaných pohledávek bez předchozího písemného souhlasu Objednatele nezřizovalo na předmětu zástavy věcná břemena, zástavní práva, jiným způsobem nedisponovalo s předmětem zástavy a nečinilo nic, co by snížilo hodnotu předmětu zástavy nebo ztížilo případnou realizaci zástavního práva (čl. III odst. 2 Zástavní smlouvy),
- 231.2. právo na to, aby BDP nečinilo při realizaci zástavního práva žádná protipatření (čl. III odst. 3 Zástavní smlouvy).

### **8.5.3. Povinnosti Objednatele vyplývající z Občanského zákoníku neuvedené v Zástavní smlouvě**

232. Občanský zákoník neupravuje žádná další práva Objednatele, která by nevyplývala již přímo z textu Zástavní smlouvy.

### **8.5.4. Práva Objednatele vyplývající z Občanského zákoníku neuvedená v Zástavní smlouvě**

233. Z Občanského zákoníku vyplývají pro Objednatele následující práva nespécifikovaná v Zástavní smlouvě:

- 233.1. právo na to, aby se BDP zdrželo všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu Objednatele (§ 163 odst. 1 OZ),
- 233.2. právo žádat od BDP, aby bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnilo zajištění v případě, že zástava ztratí na ceně tak, že se zajištění pohledávky stane nedostatečným; neučiní-li tak, stane se ta část pohledávky, která není zajištěna, splatnou (§ 163 odst. 2 OZ),

233.3. právo vzdát se jednostranným právním úkonem zástavního práva (§ 170 odst. 1 písm. c) OZ),

233.4. právo dát pohledávky ze Smluv o půjčkách zajištěné zástavním právem dle Zástavní smlouvy do zástavy, čímž vznikne podzástavní právo (§ 173 odst. 1 OZ).

## **8.6. Shrnutí kapitoly**

234. Na základě Smlouvy o půjčce č. 1 ze dne 7.10.2002 poskytl Objednatel Družstvu finanční prostředky ve výši 21 mil. Kč s ročním úrokem 2,8%.

235. Na základě Smlouvy o půjčce č. 2 ze dne 22.9.2003 poskytl Objednatel Družstvu finanční prostředky ve výši 26,5 mil. Kč s ročním úrokem 1,75 %.

236. Vzhledem k obsahu Smluv o půjčce a charakteru povinností ve smlouvách sjednaných, nejsou poskytnuté peněžní prostředky půjčkou dle Občanského zákoníku, nýbrž úvěrem dle Obchodního zákoníku. Z tohoto důvodu by též případné promlčení nároků Objednatele nenastalo po třech letech, jak stanovil Občanský zákoník, ale až po čtyřech letech, jak stanovil Obchodní zákoník.

237. Finanční prostředky z obou Smluv o půjčce složilo Družstvo jako finanční vklad do sdružení za účelem financování investičních nákladů spojených s výstavbou Bytových domů.

238. Půjčené finanční prostředky a přirostlé úroky je Družstvo povinno splácet měsíčně v anuitních splátkách dle splátkového kalendáře splatných vždy do 25. dne v měsíci.

239. Právo Objednatele na vrácení finančních prostředků a zaplacení úroků je zajištěno zástavním právem ke spoluvlastnickým podílům Družstva na jednotlivých Bytových domech, které vzniklo na základě Zástavní smlouvy uzavřené mezi Objednatelem a Družstvem dne 19.1.2004.

240. Od 26.7.2014 je BDP v prodlení s úhradou splátek dle Smluv o půjčkách, právo na zaplacení jednotlivých splátek jistiny a příslušenství se promlčuje ve čtyřleté promlčecí lhůtě dle Obchodního zákoníku.



## 9. Rozbor komunikace Objednatele a BDP v otázce vrácení nájemného za garáže

### 9.1. Shrnutí podstatných částí komunikace

241. Společně s nájemními smlouvami na byty v Bytových domech byly uzavírány též nájemní smlouvy na garáže a garážová stání v Bytových domech, přičemž nájemci se zavázali zaplatit pronajímatelům nájemné předem na 20 let dopředu. Na straně pronajímatele vystupovali společně BDP a Objednatel.
242. V souladu s uzavřenými smlouvami na garáže a garážová stání uhradili nájemci předem celé nájemné na bankovní účet BDP. Následně Objednatel zaslal Družstvu fakturu č. 43458 ze dne 28.11.2003, jíž Družstvo vyzval, aby převedlo na účet Objednatele částku ve výši 3.463.920,- Kč, která představovala 51% nájemného vybraného od nájemců garáží a garážových stání. Uvedenou částku BDP převedlo na bankovní účet Objednatele dne 9.12.2003.
243. Dne 15.5.2006 obdržel Objednatel přípis Družstva označený jako „Vrácení finančních prostředků za garáže a automobilová stání“ (dále též „**Výzva k vrácení nájemného č. 1**“). V této výzvě BDP uvedlo, že částka 3.463.920,- Kč neměla být zaslána na účet Objednatele, ale v souladu s Dohodou spoluvlastníků měla být předmětem každoročního rozúčtování nákladů a výnosů. Z tohoto důvodu BDP navrhlo, aby Objednatel vrátil uvedené částky na bankovní účet BDP včetně úroku ve výši 1,75 % ročně nebo aby byla uvedená částka postupně započítávána na splátky půjčky poskytnuté Objednatelem Družstvu za účelem financování výstavby Bytových domů.
244. Objednatel se k výzvě BDP dle Výzvy k vrácení nájemného č. 1 nevyjádřil a shora specifikovanou částku si ponechal.
245. Dne 16.4.2014 byla Objednateli doručena listina ze dne 15.4.2014 s názvem „Výzva k vrácení peněžních prostředků vybraných v rozporu s dotačními podmínkami“ (dále jen „**Výzva k vrácení nájemného č. 2**“). V této výzvě, činěné za BDP advokátkou Mgr. Markétou Vojtáškovou, vyzvalo BDP Objednatele k vrácení částky 3.463.920,- Kč, tentokrát však s odůvodněním, že ze strany Objednatele došlo v souvislosti s vybráním a převedením části nájemného z garáží na Objednatele k porušení dotačních podmínek dle Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2.
246. Uvedené porušení mělo dle BDP spočívat v tom, že Objednatel porušil povinnost dle čl. III odst. 6 Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 (v obou smlouvách byla povinnost definována totožně). Uvedené ustanovení zakotvilo závazek Objednatele, že od budoucích nájemců bytů v Bytových domech nebude požadovat žádné finanční ani věcné plnění (dary, půjčky, předplacené nájemné na dobu delší než 1 měsíc dopředu, záloha na budoucí koupi bytu, apod.) v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy. Dle BDP je třeba uvedená ustanovení vykládat tak, že souvislost s uzavřením nájemní smlouvy vykazuje i nájemní

smlouva na garáže a garážová stání, dle které však bylo nájemné vybráno na 20 let dopředu. Vzhledem k tomu porušil Objednatel dle názoru BDP podmínky pro poskytnutí dotace a dle čl. IV odst. 3 Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 (ustanovení je v obou smlouvách opět totožné) vzniklo dotačnímu orgánu právo od Smluv o dotaci odstoupit, což by mělo za následek zejm. povinnost vrátit poskytnutou dotaci.

247. Z uvedených důvodů tedy v závěru Výzvy k vrácení nájemného č. 2 vyzvalo BDP Objednatele k vrácení částky 3.463.920,- Kč na účet BDP. Družstvo zároveň uvedlo, že jednotlivé částky nájemného pochopitelně nevyplatí nájemníkům zpět, ale vrátí jim je tak, že příslušné částky nájemného převede na účet BDP jako další majetkový vklad příslušného člena BDP.
248. Na Výzvu k vrácení nájemného č. 2 reagoval Objednatel přípisem ze dne 5.5.2014 tak, že požadavek BDP k vrácení uvedené částky považuje za neoprávněný z následujících důvodů:
- 248.1. pokud by byl nárok na vrácení uvedené částky hypoteticky oprávněný, bylo právo na vrácení vzhledem k běhu času již promlčeno,
- 248.2. k převodu uvedené částky došlo v souladu s čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků,
- 248.3. omezení dle čl. III odst. 6 Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 se nevztahuje na smlouvy o nájmu garáží a garážových stání, neboť nájem bytu není žádným způsobem podmíněn nájmem garážového stání a jedná se o dva samostatné předměty nájmu.

## **9.2. Rozbor otázek týkajících se sporu**

249. Z popsaného skutkového stavu vyplývají dvě základní otázky:
- 249.1. došlo v souvislosti s odesláním částky 3.463.920,- Kč k porušení Dohody spoluvlastníků, jehož následkem by byla povinnost Objednatele částku BDP vrátit?
- 249.2. pokud by skutečně došlo k porušení dotačních podmínek, jaký vliv by na takové porušení mělo vrácení částky 3.463.920,- Kč Objednatelem na účet BDP?
250. Dohoda spoluvlastníků obsahuje pouze dvě ustanovení, která se týkají příjmů či výnosů z pronájmu garáží a garážových stání:
- 250.1. prvním je čl. III odst. 6 písm. b), který uvádí, že příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání jsou společným příjmem spoluvlastníků, který bude dělen v poměru 51% pro Objednatele a 49% pro BDP,

- 250.2. druhým ustanovením je čl. III odst. 11, který stanoví, že nejpozději do 28.2. následujícího roku bude BDP předkládat vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených s hospodařením s Bytovými domy za daný kalendářní rok.
251. Vyúčtováním se v obecné rovině rozumí přehled příjmů či výdajů, výnosů či nákladů, běžně též se zohledněním záloh zaplacených subjektem, kterému je vyúčtování předkládáno. Smyslem vyúčtování je tak podat adresátovi vyúčtování srozumitelný a logický přehled o dosažených příjmech, příp. získaných výnosech, o výdajích, příp. vynaložených nákladech a případně dalších souvisejících skutečnostech. Z obsahu ustanovení čl. III odst. 11 Dohody spoluvlastníků nevyplývá, že by se vyúčtování mělo od uvedených zásad odlišovat, a neřeší ani otázku, kdy a jakým způsobem by měl být podíl Objednatele na příjmech či výnosech převeden. Otázku převedení příjmů či výnosů na Objednatele neřeší ani žádné jiné ustanovení Dohody spoluvlastníků.
252. Z citovaného ustanovení čl. III odst. 6 písm. b) Dohody spoluvlastníků vyplývá, že příjem z nájemného garáží a garážových stání vybraného na 20 let dopředu je společným příjmem spoluvlastníků. Družstvo v souladu s nájemními smlouvami na garáže a garážová stání shromáždilo nájemné na svém účtu a lze jej v tomto smyslu chápat jako oprávněného držitele těchto prostředků.
253. Poté, co bylo nájemné vybráno, vyzval Objednatel shora uvedenou fakturou BDP k převedení 51% vybraného nájemného na bankovní účet Objednatele, neboť ve smyslu čl. III odst. 6 písm. b) Dohody spoluvlastníků takový podíl Objednateli náleží. Jelikož mezi stranami nebyla sjednána doba pro úhradu podílu na příjmech, požádal Objednatel v souladu s § 563 OZ vystavenou fakturou Družstvo o úhradu svého podílu. Jelikož Objednatel ve faktuře stanovil datum splatnosti částky, neužije se ustanovení § 563 OZ o splatnosti prvního dne poté, kdy bylo věřitelem o plnění požádáno, ale užije se splatnost dle doručené faktury.
254. S ohledem na skutečnost, že BDP fakturu ve lhůtě splatnosti uhradilo, aniž by proti úhradě vzneslo jakékoliv námitky, lze z toho vyvodit závěr, že BDP s rozdělením příjmů z nájmu garáží a garážových stání ve smyslu čl. III odst. 6 písm. b) Dohody spoluvlastníků souhlasilo.
255. Z Dohody spoluvlastníků naopak nevyplývá, že by měl být příjem z garážových stání každoročně rozúčtován, jak uvádí BDP ve Výzvě k vrácení nájemného č. 1. Dohoda spoluvlastníků v čl. III odst. 11 pojem „rozúčtování“ neužívá, hovoří pouze o „vyúčtování“. Pokud za argumentací BDP případně stojí rozlišování pojmů příjem/výdaj a výnos/náklad, což jsou především pojmy účetní, tím spíše byl provedený převod v souladu s Dohodou spoluvlastníků. V účetním smyslu je pojem příjem chápán jako peněžité prostředky přijaté na účet nebo převzaté v hotovosti, což zcela odpovídá nájemnému skutečně připsanému na bankovní účet BDP, případně převzatému v hotovosti. Ve smyslu čl. III odst. 6 písm. b) Dohody spoluvlastníků tak vzniklo Objednateli právo na 51% těchto příjmů, o jejichž úhradu Objednatel shora uvedenou fakturou požádal. Naproti tomu čl. III odst. 1 Dohody spoluvlastníků žádné rozdělování

příjmů či výnosů neupravuje, zakotvuje BDP pouze povinnost předložit Objednateli do konce února vyúčtování nákladů a výnosů za předchozí kalendářní rok.

256. Ze shora uvedeného vyplývá, že požadavek BDP na vrácení předmětné částky z důvodu, že nebyl převeden v souladu s Dohodou spoluvlastníků, je neoprávněný, neboť k porušení Dohody spoluvlastníků nedošlo.
257. Dle Výzvy k vrácení nájemného č. 2 žádá BDP vrácení předmětné částky z důvodu, že došlo k porušení povinností dle Smlouvy o dotaci č. 1 a 2 a hrozí možnost odstoupení dotačního orgánu od těchto smluv.
258. Jak bylo uvedeno shora v odstavci 246 tohoto posouzení, porušení mělo dle BDP spočívat v tom, že Objednatel měl v rozporu s čl. III odst. 6 Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 požadovat od budoucích nájemců bytů v Bytových domech v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy předplacené nájemné na dobu delší než 1 měsíc dopředu v podobě nájemného za garáž nebo garážové stání vybraného na 20 let dopředu.
259. Zpracovatel s uvedeným názorem BDP nesouhlasí z následujících důvodů. Ze znění čl. III odst. 6 Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 vyplývá, že smyslem závazku dle uvedeného ustanovení je vyloučit takový postup Objednatele, který by podmiňoval uzavření nájemní smlouvy na byt v Bytovém domě úhradou nájemného na více než 1 měsíc předem. Jak je uvedeno v odpovědi Objednatele ze dne 5.5.2014 na Výzvu k vrácení nájemného č. 2 „*Nájem bytu není žádným ujednáním podmíněn nájmem garážového stání, jedná se vždy o dva samostatné předměty nájmu.*“ Kterýkoliv zájemce o byt v Bytových domech měl tedy možnost uzavřít nájemní smlouvu na byt v Bytovém domě, aniž by zároveň byl nucen uzavřít též smlouvu o nájmu garáže nebo garážového stání. V samotné nájemní smlouvě na byt pak nebylo žádné ujednání, podle kterého by byl nájemce povinen hradit nájemné na více než 1 měsíc předem. Z tohoto důvodu je Zpracovatel přesvědčen, že závazek Objednatele dle čl. III odst. 6 Smlouvy o dotaci nebyl ze strany Objednatele porušen.
260. Pro závěr o neporušení citovaného ustanovení Smluv o dotaci svědčí též další okolnosti. Čl. III odst. 6 Smluv o dotaci hovoří o budoucích nájemcích bytů a o nájemní smlouvě. V roce 2002 právní předpisy definici bytu neobsahovaly. Judikatura definovala byt tak, že bytem se rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (viz na např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002). Vymezení příslušenství bytu obsahuje § 121 odst. 1 OZ. Dle tohoto ustanovení jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. V tomto smyslu by mohla být garáž či garážové stání příslušenstvím bytu. Nicméně konstantní judikatura vyložila, že za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 OZ nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt, neboť garáž je určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“) (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2340/99 ze dne 4.4.2001, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 623/2005 ze

dne 15.12.2005 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 27/2010 ze dne 6.10.2010).

261. Samotné Smlouvy o dotacích v čl. 1 odst. 2 stanoví, že byly uzavřeny v souladu s nařízením vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí, části nákladů spojených s výstavbou bytů. Toto nařízení výslovně hovoří o bytech, aniž by však podávalo definici pojmu byt nebo jakkoliv spojovalo pojem garáž s pojmem byt. S ohledem na výklad provedený v předchozím odstavci a znění citovaného nařízení vlády, je zřejmé, že dotační orgán měl ve Smlouvách o dotaci na mysli skutečně pouze byt a nájem bytu, nikoliv garáž a nájem garáže. Tato skutečnost vyplývá i z Rozhodnutí o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace, neboť dotační orgán mj. uvádí, že *„Předložené nájemní smlouvy neobsahují ustanovení, která by byla v rozporu s podmínkami smlouvy o poskytnutí dotace.“* Dotační orgán tedy skutečně hodnotil pouze to, zda není uzavření samotné nájemní smlouvy podmíněno způsobem, který jako nedovolený vyplývá ze Smluv o dotacích.
262. Přestože je tedy dle nájemních smluv pronajímán byt včetně příslušenství, není garáž příslušenstvím bytu a jako taková nebyla pronajata společně s bytem. Naopak, dle čl. 1 odst. 1 smlouvy o nájmu garáže a garážového stání je garáž nebo automobilové stání součástí samostatného nebytového prostoru a je tak zcela samostatným a odděleným předmětem právních vztahů, zcela nezávislým na jakémkoliv bytě v Bytovém domě. Z tohoto důvodu nelze klást pronájem garáže nebo garážového stání do souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy, neboť jde fakticky i právně o dvě odlišné věci a uzavření nájemní smlouvy na byt nebylo podmíněno uzavřením nájemní smlouvy na garáž či garážové stání.
263. Ze shora uvedených důvodů je Zpracovatel přesvědčen, že k porušení podmínek Smluv o dotaci ze strany Objednatele nedošlo a že výklad BDP o souvislosti nájmu garáží s nájmem bytu je příliš extenzivní. Tuto skutečnost potvrzují obě Rozhodnutí o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace, která uvádí, že při provádění závěrečného vyhodnocení naplnění podmínek Smluv o dotaci nebylo shledáno závažných závad v jejich plnění.
264. Pokud i přes shora uvedené připustí Zpracovatel pro potřeby analýzy požadavku BDP na vrácení částky 3.463.920,- Kč jako správnou variantu, že k porušení podmínek dotace došlo, pak požadavek BDP vyplývá evidentně z předpokladu, že dojde-li k vrácení předmětné částky na účet BDP, bude tím odstraněn Družstvem tvrzený závadný stav porušování podmínek dotace. Tento předpoklad je však zcela mylný.
265. Dle Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 se Objednatel zavázal, že nebude v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy na byt požadovat od budoucích nájemců nájemné předplacené na dobu delší než 1 měsíc dopředu. Pokud by byl správný výklad Družstva, že předplacené nájemné na garáže a garážová stání je skutečně požadavkem v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy, došlo by k porušení Smlouvy o dotaci č. 1 a č. 2 již samotnou skutečností, že Objednatel takovou platbu požaduje, bez ohledu na to, zda nájemné skutečně předplaceno bylo či nikoliv. Dokonce i v případě, že by k porušení

povinností dle Smluv o dotaci došlo až okamžikem skutečné úhrady předplaceného nájemného, nemohlo by ani vrácení vybraného nájemného nájemcům vymazat již existující skutečnost, že nájemci nájemné předem skutečně uhradili.

266. Požadavek BDP na vrácení předmětné částky Družstvu za účelem odstranění tvrzeného porušení povinností Objednatele dle Smluv o dotaci postrádá jakoukoliv logiku, neboť případné porušení povinností by spočívalo již v samotném požadavku na předplacení nájemného v nájemních smlouvách na garáže a garážová stání.
267. V závěru výkladu k tomuto bodu Zpracovatel doplňuje, že i kdyby existoval právní titul, který by opravňoval BDP žádat po Objednateli vrácení předmětné částky, byl by takový nárok Družstva vzhledem k uplynutí více než 10 let od doručení Výzvy k vrácení nájemného č. 1 již zcela nepochybně promlčen.

### **9.3. Shrnutí kapitoly**

268. Společně s některými bytovými jednotkami byly jejich nájemcům pronajímány samostatnými smlouvami též garáže nebo garážová stání.
269. Nájemné za garáže a garážová stání bylo od nájemců na základě uzavřených smluv vybráno Družstvem předem na 20 let.
270. Na základě faktury Objednatele zaslalo Družstvo 9.12.2003 Objednateli částku ve výši 3.463.920,- Kč, která představovala 51% nájemného vybraného od nájemců garáží a garážových stání, tedy část nájemného, na které měl Objednatel nárok dle ujednání uvedených v Dohodě spoluvlastníků.
271. V roce 2006 vyzvalo Družstvo Objednatele k vrácení uvedené částky s odůvodněním, že předmětná částka měla být v souladu s Dohodou spoluvlastníků předmětem každoročního rozúčtování nákladů a výnosů. Objednatel se k výzvě nevyjádřil a předmětnou částku si ponechal.
272. V roce 2014 vyzvalo Družstvo Objednatele opětovně k vrácení předmětné částky, tentokrát s odůvodněním, že ze strany Objednatele došlo v souvislosti s vybráním a převedením části nájemného z garáží na Objednatele k porušení dotačních podmínek dle Smluv o dotaci uzavřených se Státním fondem rozvoje bydlení, což může zapříčinit vznik povinnosti Objednatele vrátit Státním fondem poskytnutou dotaci. Objednatel se k výzvě vyjádřil tak, že požadavek na vrácení předmětné částky považuje za neoprávněný.
273. Dle stanoviska Zpracovatele nedošlo zasláním předmětné částky Objednateli k porušení Dohody spoluvlastníků a vybráním nájemného předem nedošlo ani k porušení dotačních podmínek.
274. Pokud by přesto hypoteticky k porušení dotačních podmínek uvedeným způsobem skutečně došlo, vrácení předmětné částky Družstvu by takové porušení neodstranilo. I z tohoto důvodu je požadavek Družstva na vrácení předmětné částky irrelevantní.

275. Mimoto, vzhledem k uplynutí více než 10 let od doručení výzvy k vrácení nájemného Objednateli, by byl jakýkoliv případný nárok Družstva na vrácení nájemného zcela nepochybně promlčen.

## 10. Rozbor komunikace Objednatele a BDP v otázce zápočtů

277. Dle čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků jsou BDP a Objednatel povinni podílet se na výdajích spojených s byty, garážemi a automobilovými stáními v poměru 51% Objednatel a 49% BDP a výdaje spojené s byty zvláštního určení má nést v plné výši jen Objednatel.
278. Jak Zpracovatel vyložil v odstavci 153 tohoto posouzení, příklání se k variantě, že výdaje řešené v čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků se týkají jen výdajů, které lze spojit přímo s konkrétním bytem, garáží nebo automobilovým stáním. Další náklady, které se týkají společně budov jako celku, jsou dle názoru Zpracovatele náklady, které je třeba dělit ve smyslu § 137 odst. 1 OZ dle podílů spoluvlastníků, tedy v poměru 51% Objednatel a 49% BDP.

### 10.1. Výzva k úhradě nákladů za roky 2011 - 2013

279. Dne 23.7.2014 doručilo BDP Objednateli Výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 23.7.2014 (dále jen „**První výzva k úhradě nákladů**“). V uvedené výzvě Družstvo konstatovalo, že
- 279.1. považuje za neplatné obě Smlouvy o sdružení,
- 279.2. považuje za neplatnou Dohodu spoluvlastníků,
- 279.3. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2011 celkem částku 1.845.366,58 Kč,
- 279.4. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2012 celkem částku 1.940.376,40 Kč,
- 279.5. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2013 celkem částku 1.831.015,65 Kč,
- 279.6. Objednatel je povinen podílet se na výdajích a nákladech spojených s byty a s hospodařením Bytových domů v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu,
- 279.7. na základě uvedených skutečností je Objednatel povinen uhradit Družstvu na vynaložených nákladech
- 279.7.1. za období roku 2011 částku ve výši 338.296,80 Kč,
- 279.7.2. za období roku 2012 částku ve výši 388.080,90 Kč,
- 279.7.3. za období roku 2013 částku ve výši 322.622,87 Kč.



280. Na závěr První výzvy k úhradě Družstvo vyzvalo Objednatele k úhradě částky 1.049.000,57 Kč představující doplatek Objednatele na nákladech za období roku 2011, 2012 a 2013 na bankovní účet BDP.
281. Družstvem specifikované náklady při hospodaření s Bytovými domy byly blíže specifikovány za jednotlivé roky v přílohách č. 1-3. V těchto přílohách Družstvo specifikovalo náklady při hospodaření s Bytovými domy druhově, např. jako režijní spotřeba materiálu, cestovní náhrady, telefony, pojištění budov apod.

## **10.2. Zápočet č. 1**

282. Dne 28.7.2014 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.7.2014. V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 282.1. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 114.374,- Kč za měsíc červenec 2014 splatnou dne 25.7.2014 a
- 282.2. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 130.944,- Kč za měsíc červenec 2014 splatnou dne 25.7.2014.
283. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 1.049.000,57 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno v První výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení První výzvy k úhradě.
284. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 245.318,- Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 245.318,- Kč. V závěru tohoto oznámení o započtení Družstvo vyzvalo Objednatele k uhrazení zbylé části pohledávky ve výši 803.682,57 Kč nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení o zápočtu.
285. Jelikož BDP uvedlo v oznámení o zápočtu ze dne 26.7.2014 chybné výše splátek půjček, doručilo Objednateli dne 4.8.2014 opravné oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek, v němž uvedlo již správné splátky půjček ve výši 106.436,- Kč dle Smlouvy o půjčce č. 1 a 130.944,- Kč dle Smlouvy o půjčce č. 2. Upravilo tak dále i údaje v zápočtu tak, že vzájemné pohledávky zanikají v rozsahu 237.380,- Kč a vyzvalo Objednatele k uhrazení zbylé části pohledávky ve výši 811.620,57 Kč (dále jen „**Zápočet č. 1**“).
286. Objednatel reagoval přípisem ze dne 18.8.2014 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za roky 2011 – 2013 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
287. Stejně jako Objednatel považuje Zpracovatel zápočet provedený Zápočtem č. 1 za neplatný a to z více důvodů. K podrobnému odůvodnění neplatnosti Zápočtu č. 1

odkazuje Zpracovatel na souhrn týkající se neplatnosti všech zápočtů uvedený v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska.

### **10.3. Zápočet č. 2**

288. Dne 26.8.2014 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.8.2014 (dále jen „**Zápočet č. 2**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 288.1. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 106.436,- Kč za měsíc srpen 2014 splatnou dne 25.8.2014 a
- 288.2. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 130.944,- Kč za měsíc srpen 2014 splatnou dne 25.8.2014.
289. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 1.049.000,57 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno v První výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení První výzvy k úhradě, aniž by však jakkoliv zohlednilo Zápočet č. 1.
290. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 237.380,- Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 237.380,- Kč. V závěru tohoto oznámení o započtení Družstvo vyzvalo Objednatele k uhrazení zbylé části pohledávky ve výši 574.240,57 Kč nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení o zápočtu.
291. Objednatel reagoval přípisem ze dne 15.9.2014 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za roky 2011 – 2013 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
292. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 2 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

### **10.4. Zápočet č. 3**

293. Dne 29.9.2014 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.9.2014 (dále jen „**Zápočet č. 3**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 293.1. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 106.436,- Kč za měsíc září 2014 splatnou dne 25.9.2014 a

- 293.2. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 130.944,- Kč za měsíc září 2014 splatnou dne 25.9.2014.
294. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 1.049.000,57 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno v První výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení První výzvy k úhradě, aniž by však jakkoliv zohlednilo Zápočet č. 1 a Zápočet č. 2.
295. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 237.380,- Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 237.380,- Kč. V závěru tohoto oznámení o započtení Družstvo vyzvalo Objednatele k uhrazení zbylé části pohledávky ve výši 336.860,57 Kč nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení o zápočtu.
296. Objednatel reagoval přípisem ze dne 13.10.2014 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za roky 2011 – 2013 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
297. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 3 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

#### **10.5. Zápočet č. 4**

298. Dne 29.10.2014 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27.10.2014 (dále jen „**Zápočet č. 4**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 298.1. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 106.436,- Kč za měsíc říjen 2014 splatnou dne 25.10.2014 a
- 298.2. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 130.944,- Kč za měsíc říjen 2014 splatnou dne 25.10.2014.
299. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 1.049.000,57 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno v První výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení První výzvy k úhradě, aniž by však jakkoliv zohlednilo Zápočet č. 1, Zápočet č. 2 a Zápočet č. 3.
300. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 237.380,- Kč a

pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 237.380,- Kč. V závěru tohoto oznámení o započtení Družstvo vyzvalo Objednatele k uhrazení zbylé části pohledávky ve výši 99.480,57 Kč nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení o zápočtu.

301. Objednatel reagoval přípisem ze dne 18.11.2014 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za roky 2011 – 2013 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
302. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 4 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

#### **10.6. Zápočet č. 5**

303. Dne 27.11.2014 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27.11.2014 (dále jen „**Zápočet č. 5**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 106.436,- Kč za měsíc listopad 2014 splatnou dne 25.11.2014.
304. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu z celkové částky 1.049.000,57 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno v První výzvě k úhradě, ještě částku 99.480,57 Kč, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení První výzvy k úhradě.
305. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že pohledávky BDP za Objednatelem zanikají ve výši 99.480,57 Kč a pohledávka Objednatele za BDP taktéž ve výši 99.480,57 Kč. V závěru tohoto oznámení o započtení Družstvo uvedlo, že došlo k plnému uspokojení pohledávky BDP za Objednatelem.
306. Objednatel reagoval přípisem ze dne 19.12.2014 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za roky 2011 – 2013 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
307. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 5 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

## 10.7. Výzva k úhradě nákladů za rok 2014

308. Dne 21.12.2015 doručilo BDP Objednateli Výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 16.12.2015 (dále jen „**Druhá výzva k úhradě nákladů**“). V uvedené výzvě Družstvo konstatovalo, že
- 308.1. považuje za neplatné obě Smlouvy o sdružení,
  - 308.2. považuje za neplatnou Dohodu spoluvlastníků,
  - 308.3. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2014 celkem částku 1.592.922,21 Kč,
  - 308.4. Objednatel je povinen podílet se na výdajích a nákladech spojených s byty a s hospodařením Bytových domů v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu,
  - 308.5. na základě uvedených skutečností je Objednatel povinen uhradit Družstvu na vynaložených nákladech za rok 2014 částku ve výši 187.513,96 Kč.
309. Na závěr Druhé výzvy k úhradě nákladů Družstvo vyzvalo Objednatele k úhradě částky 187.513,96 Kč představující doplatek Objednatele na nákladech za rok 2014 na bankovní účet BDP.
310. Družstvem specifikované náklady při hospodaření s Bytovými domy byly blíže specifikovány v příloze Druhé výzvy k úhradě nákladů. V příloze Družstvo specifikovalo náklady při hospodaření s Bytovými domy druhově, např. jako režijní spotřeba materiálu, cestovní náhrady, telefony, pojištění budov apod.

## 10.8. Zápočet č. 6

311. Dne 29.2.2016 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.2.2016 (dále jen „**Zápočet č. 6**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 311.1. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 106.435,- Kč (z 106.436,- Kč) za měsíc únor 2016 splatnou dne 25.2.2016 a
  - 311.2. část splátky půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 81.078,96 (z 130.944,- Kč) za měsíc únor 2016 splatnou dne 25.2.2016.
312. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 187.513,96 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno ve Druhé výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení Druhé výzvy k úhradě.

313. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že uvedené pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 187.513,96 Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 187.513,96 Kč.
314. Objednatel reagoval přípisem ze dne 15.4.2016 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za rok 2014 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
315. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 6 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

### **10.9. Výzva k úhradě nákladů za rok 2015**

316. Dne 7.12.2016 doručilo BDP Objednateli Výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 5.12.2016 (dále jen „**Třetí výzva k úhradě nákladů**“). V uvedené výzvě Družstvo konstatovalo, že
- 316.1. považuje za neplatné obě Smlouvy o sdružení,
- 316.2. považuje za neplatnou Dohodu spoluvlastníků,
- 316.3. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2014 (správně zřejmě 2015) celkem částku 1.469.232,23 Kč,
- 316.4. Objednatel je povinen podílet se na výdajích a nákladech spojených s byty a s hospodařením Bytových domů v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu,
- 316.5. na základě uvedených skutečností je Objednatel povinen uhradit Družstvu na vynaložených nákladech za rok 2015 částku ve výši 122.009,19 Kč.
317. Na závěr Třetí výzvy k úhradě nákladů Družstvo vyzvalo Objednatele k úhradě částky 122.009,19 Kč představující doplatek Objednatele na nákladech za rok 2015 na bankovní účet BDP.
318. Družstvem specifikované náklady při hospodaření s Bytovými domy byly blíže specifikovány v příloze Třetí výzvy k úhradě nákladů. V příloze Družstvo specifikovalo náklady při hospodaření s Bytovými domy druhově, např. jako režijní spotřeba materiálu, cestovní náhrady, telefony, pojištění budov apod.

### **10.10. Zápočet č. 7**

319. Dne 28.12.2016 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.12.2016 (dále jen „**Zápočet č. 7**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP

dluží Objednateli část splátky půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 122.009,19 Kč (z 130.944,- Kč) za měsíc prosinec 2016 splatnou dne 25.12.2016.

320. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 122.009,19 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno ve Třetí výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení Třetí výzvy k úhradě.
321. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že uvedené pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 122.009,19 Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 122.009,19 Kč.
322. Přestože Objednatel na Zápočet č. 7 nijak nereagoval, považuje Zpracovatel Zápočet č. 7 stejně jako v ostatních případech za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

#### **10.11. Výzva k úhradě nákladů za rok 2016**

323. Dne 17.3.2017 doručilo BDP Objednateli Výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí ze dne 14.3.2017 (dále jen „**Čtvrtá výzva k úhradě nákladů**“). V uvedené výzvě Družstvo konstatovalo, že
  - 323.1. považuje za neplatné obě Smlouvy o sdružení,
  - 323.2. považuje za neplatnou Dohodu spoluvlastníků,
  - 323.3. při hospodaření s Bytovými domy vynaložilo v roce 2016 celkem částku 1.526.974,69 Kč,
  - 323.4. Objednatel je povinen podílet se na výdajích a nákladech spojených s byty a s hospodařením Bytových domů v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu,
  - 323.5. na základě uvedených skutečností je Objednatel povinen uhradit Družstvu na vynaložených nákladech za rok 2016 částku ve výši 151.198,97 Kč.
324. Na závěr Čtvrté výzvy k úhradě nákladů Družstvo vyzvalo Objednatele k úhradě částky 151.198,97 Kč představující doplatek Objednatele na nákladech za rok 2016 na bankovní účet BDP.
325. Družstvem specifikované náklady při hospodaření s Bytovými domy byly blíže specifikovány v příloze Čtvrté výzvy k úhradě nákladů. V příloze Družstvo specifikovalo náklady při hospodaření s Bytovými domy druhově, např. jako režijní spotřeba materiálu, cestovní náhrady, telefony, pojištění budov apod.

## **10.12. Zápočet č. 8**

326. Dne 26.4.2017 doručilo BDP Objednateli Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.4.2017 (dále jen „**Zápočet č. 8**“). V tomto zápočtu BDP konstatovalo, že BDP dluží Objednateli
- 326.1. část splátky půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce o č. 1 ve výši 20.254,97 Kč (z 106.436,- Kč) za měsíc duben 2017 splatnou dne 25.4.2017 a
  - 326.2. splátku půjčky po splatnosti dle Smlouvy o půjčce č. 2 ve výši 130.944,- Kč za měsíc duben 2017 splatnou dne 25.4.2017.
327. Dále Družstvo uvedlo, že Objednatel dluží Družstvu částku 151.198,97 Kč z titulu bezdůvodného obohacení jako neuhrazený podíl na nákladech, jak bylo specifikováno ve Čtvrté výzvě k úhradě, přičemž splatnost této pohledávky nastala dnem následujícím po doručení Čtvrté výzvy k úhradě.
328. Následně Družstvo oznámilo, že specifikované splatné pohledávky vzájemně započítává tak, že uvedené pohledávky BDP za Objednatelem zanikají v celkové výši 151.198,97 Kč a pohledávky Objednatele za BDP taktéž ve výši 151.198,97 Kč.
329. Objednatel reagoval přípisem ze dne 3.5.2017 tak, že celkovou výši nákladů, které BDP uplatňuje vůči Objednateli za rok 2016 jako úhradu nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, neuznává a rozporuje. Objednatel v přípisu dále uvádí, že započtení provedené Družstvem odmítá s poukazem na ustanovení § 1987 odst. 2 NOZ, který uvádí, že „pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není“.
330. Stejně jako Objednatel, považuje Zpracovatel Zápočet č. 8 za neplatný. K podrobnému odůvodnění odkazuje Zpracovatel v celém rozsahu na výklad podaný v odstavcích 331 - 341 tohoto stanoviska, neboť jde o stejnou situaci.

## **10.13. Neplatné zápočty, prodlení BDP se splátkami půjček**

331. Zpracovatel se ztotožňuje s názorem Objednatele v tom, že všechny shora uvedené zápočty jsou neplatné z důvodu, že BDP provedlo ve smyslu § 1987 odst. 1 NOZ započtení na pohledávky nejisté nebo neurčité.
332. Specifikace nákladů BDP při hospodaření provedené v přílohách Výzev k úhradě je jen velmi kusá, vymezená druhově, bez jakýchkoliv detailních informací. Mimoto uvádí jako náklad mimo jiné též úhradu úroků ze Smluv o půjčce a 51% těchto úroků specifikuje jako náklad při hospodaření, který by měl nést Objednatel. Takto vymezený souhrn nákladů je zcela neurčitý a jeho rozsah nejistý, neboť BDP neuvádí jednotlivé konkrétní výdaje a navíc do výdajů zahrnuje položky, které výdajem či nákladem, na kterém by se měl podílet Objednatel, vůbec nejsou. Je zcela nesmyslné tvrdit, že úhrada úroků ze Smluv o půjčce je nákladem vzniklým při hospodaření s Bytovými domy, pro podrobné odůvodnění odkazuje Zpracovatel na podkapitulu 12.7 tohoto posouzení.



333. Komentář NOZ k § 1987 odst. 2 uvádí následující: „Důvodová zpráva zdůrazňuje, že „započtení sleduje odstranění vzájemných pohledávek zúčastněných osob, nikoli vyvolání nejasností a následných sporů“. Případné nejasnosti ohledně výše, splatnosti, předmětu plnění, či dokonce samotné existence pohledávky mají být odstraněny především dohodou stran (např. narovnáním dle § 1903, případně zrušením dohodou dle § 1981). Nemohou být ale jednostranně „řešeny“ jen započítacím úkonem jedné ze stran. Ze zřejmých důvodů je třeba druhou stranu chránit před tím, aby byly na její úkor započítávány pohledávky, které by si započítávající strana vzhledem k jejich neurčitým či nejistým parametrům „přizpůsobovala“ tak, aby jí to bylo ku prospěchu. Účelem ustanovení nicméně je i ryze objektivní hledisko prevence a odstranění zbytečné nejistoty mezi stranami a případně i vůči třetím osobám, mohou-li být nějak dotčeny. Vzhledem k tomu, že účinkem započtení je trvalý a definitivní zánik pohledávek, je požadavek určitosti a jistoty do značné míry zcela nevyhnutelný.“
334. Ze shora uvedeného plyne, že všechny shora uvedené zápočty vykazují přesně takové znaky, které uvádí k neurčitým a nejistým pohledávkám Komentář k NOZ. Všechna Družstvem provedená započtení vyvolávají jednoznačně nejasnosti a spory mezi stranami, neboť není zřejmé, do jaké míry si BDP parametry pohledávek za Objednatelem ať už vědomě či nevědomě přizpůsobilo, když je schopno jako pohledávku označit i podíl na úrocích z půjčky.
335. Dalším důvodem neplatnosti započtení týkajících se let 2011 a 2014 - 2016 je to, že náklady na hospodaření s Bytovými domy požadované za jednotlivé roky Družstvem po Objednateli nemohly v jednotlivých letech převýšit výnosy, které na Objednatele z hospodaření s Bytovými domy připadá.
336. Tím nejpodstatnějším odůvodněním je shora uvedená skutečnost, že BDP požaduje po Objednateli mimo jiné úhradu podílu na úrocích z půjček dle Smluv o půjčkách. Jak Zpracovatel vyložil v podkapitole 12.7 tohoto posouzení, úrok z půjček dle Smluv o půjčkách není nákladem vzniklým při hospodaření, na kterém by se měl podílet Objednatel, ani nákladem vzniklým při realizaci účelu sdružení, na němž by se měl Objednatel podílet jako účastník sdružení. Družstvo tak úhradu nákladů od Objednatele přinejmenším v této části požaduje jednoznačně neoprávněně.
337. Jak vyplývá z následující tabulky, pokud Zpracovatel od nákladů připadajících dle výpočtu BDP na Objednatele odečte část připadající na úroky z půjček, vyjde bilance nákladů a výnosů v letech 2011 a 2014 – 2016 v kladné hodnotě, tedy jako kladný výsledek hospodaření, v letech 2012 a 2013 v porovnání s tvrzenou výší dluhu jen v mírně záporné hodnotě.

rok	tvrzená pohledávka BDP za Objednatelem	část úroků půjček, které měl dle BDP hradit Objednatel (koeficient + 51% ze zbytku)	výsledek po odpočtu částky úroků z půjček od tvrzeného dluhu Objednatele
2011	338 296,80 Kč	356 962,01 Kč	18 665,21 Kč
2012	388 080,90 Kč	331 568,83 Kč	- 56 512,07 Kč
2013	322 622,87 Kč	305 581,64 Kč	- 17 041,23 Kč
2014	187 513,96 Kč	278 989,30 Kč	91 475,34 Kč
2015	122 009,19 Kč	251 772,82 Kč	129 763,63 Kč
2016	151 198,97 Kč	223 915,80 Kč	72 716,83 Kč

338. V letech 2011 a 2014 – 2016 tudíž Družstvu žádná pohledávka za Objednatelem z tohoto titulu nevznikla a nemohlo tak ani platně dojít k zápočtu neexistující pohledávky BDP na pohledávku Objednatele na zaplacení splátky půjčky dle Smluv o půjčkách.
339. Z tabulky uvedené výše vyplývá, že Objednatel by se měl v letech 2012 a 2013 podílet na úhradě nákladů vynaložených v souvislosti s hospodařením s Bytovými domy ve výši 56.512,07 Kč, resp. 17.041,23 Kč. Tyto částky lze však také zpochybnit, a to zejm. poukázáním na další Družstvem specifikované výdaje.
340. V přílohách Výzev k úhradě uvádí BDP v letech 2011 – 2016 jako náklad dále například „odměny členům org. spol.“, což jsou odměny členům orgánů BDP. Náklady na odměny osob, které jsou členy orgánů BDP, však nemohou být společným nákladem BDP a Objednatele při hospodaření s Bytovými domy, neboť jde o interní náklad BDP, který je nezbytný k tomu, aby vůbec mohlo BDP jako právnická osoba fungovat. Stejně tak v případě druhově vymezených nákladů označených jako „telefon“ a „cestovní náhrady“ není zřejmé, zda šlo o náklady vynaložené skutečně v souvislosti s hospodařením s Bytovými domy nebo zda šlo o náklady vynaložené na zabezpečení chodu BDP nebo zda jde o jejich souhrn. Od pohledávek tvrzených Družstvem by tak měly být odečteny další náklady nebo jejich části, které BDP dává Objednateli k náhradě. Z tohoto důvodu je pravděpodobné, že i v letech 2012 a 2013 by po odečtení všech neoprávněně žádaných nákladů byla konečná bilance výnosů a nákladů kladná.
341. Dokonce i v případě, že by pohledávka BDP za roky 2011 – 2013 skutečně existovala, byly by odpovídající zápočty neplatné z důvodu neurčitosti. Družstvem tvrzená dlužná částka ve výši 1.049.000,57 Kč sestává ze tří pohledávek za roky 2011 – 2013, nejde tak o pohledávku jedinou, ale o pohledávky tři. Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3082/2007 ze dne 10.3.2008 vyplývá, že není-li ze zápočtu zřejmé, která pohledávka proti které je započítávána, a v důsledku toho ani to, které vzájemně se kryjící pohledávky započtením zanikly, je nutno uzavřít, že takový úkon započtení je neplatný pro neurčitost. Jde o judikaturu ustálenou, jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1298/2015 ze dne 15.3.2016. Vzhledem k tomu, že BDP neurčilo, která část které pohledávky za jednotlivé roky 2011 – 2013 jednotlivými zápočty zaniká, jde ve smyslu citovaných judikátů o započtení neurčité a tudíž neplatné.

342. Ze shora uvedeného by na první pohled bylo možné usoudit, že z důvodu neplatnosti Zápočtů je BDP v prodlení s úhradou jednotlivých splátek půjček konkrétně definovaných BDP v rámci jednotlivých zápočtů, a to vždy ode dne splatnosti konkrétní splátky. Skutečnost je však složitější.
343. V obou Smlouvách o půjčce je totožným způsobem v čl. VI odst. 7 sjednáno, že ze splátek Družstva budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky. Z tohoto ustanovení vyplývá, že vznikne-li BDP povinnost uhradit vedle půjčky a smluvního úroku též úrok z prodlení, započítá se nejbližší úhrada nejprve na splatné úroky z prodlení, poté na úroky smluvní a až v poslední řadě na jistinu. Z uvedeného ustanovení však jednoznačně nevyplývá, zda úhrada splátky dle Smlouvy o půjčce č. 2 může být použita i na úhradu splatných závazků dle Smlouvy o půjčce č. 1 a opačně. S ohledem na textaci ustanovení se Zpracovatel přiklání spíše k variantě, že splátka dle jedné Smlouvy o půjčce nemůže být použita na úhradu splatných závazků dle druhé Smlouvy o půjčce, nicméně pravděpodobnost, že v případě soudního sporu dojde soud k opačnému závěru, není zanedbatelná, neboť předmětné ustanovení lze poměrně lehce vyložit i v opačném smyslu. V dalším výkladu však bude Zpracovatel pracovat jen s variantou, že splátka dle jedné Smlouvy o půjčce nemůže být použita na úhradu splatných závazků dle druhé Smlouvy o půjčce.
344. Podstatnou je otázka, kdy se úroky z prodlení staly splatnými. Tuto otázku upravuje v obou Smlouvách o půjčce článek VI odst. 5, kde je uvedeno, že „*úroky z prodlení jsou splatné poté, kdy na ně věřiteli vznikne nárok, tj. ode dne prodlení*“. Občanský zákoník nezakazoval, aby si strany splatnost pohledávek upravily smluvně, uvedené ujednání je proto třeba vnímat jako ujednání platné. I v případě, že by toto ujednání platné nebylo, nastala by splatnost úroků z prodlení v tentýž den, jak stanoví citované ujednání, neboť jak vyplývá z Komentáře NOZ k § 1970, který je v tomto případě bez jakéhokoliv omezení aplikovatelný též na právní úpravu dle OZ, platí že „*Vzhledem k tomu, že úroky z prodlení jsou příslušenstvím pohledávky (§ 513), splatnost se váže k samotné jistině; nastává tedy okamžitě po vzniku úroků. Nejde o samostatný nárok, pro který by se uplatňovala obecná úprava splatnosti jako na samostatně stojící peněžitou pohledávku (jako je tomu u smluvní pokuty). Předpokladem uplatnění nároku na zaplacení úroku z prodlení není vyúčtování tohoto nároku (tak již např. KS v Ostravě 12 Cm 287/1993).*“
345. Co se týká výše úroků z prodlení, obě Smlouvy o půjčkách shodně v čl. VI odst. 1 stanoví, že sazba úroků z prodlení vychází z aktuálně platných právních předpisů. Smluvní strany si tak sjednaly, že půjde o tzv. zákonné úroky z prodlení.
346. Z uvedeného vyplývá, že v okamžiku, kdy se BDP dostalo do prodlení se splátkou půjčky, vznikla Objednateli zároveň splatná pohledávka v podobě úroků z prodlení ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.
347. Následující tabulka obsahuje jednotlivé splátky jistiny a smluvních úroků včetně jejich splatnosti, které bylo BDP povinno hradit dle splátkového kalendáře Smlouvy o půjčce č. 1 ve znění všech dodatků od 25.7.2014 do 25.7.2017 a přehled úhrad a jejich data

provedení, které Objednatel ve skutečnosti na úhradu dluhu dle Smlouvy o půjčce č. 1 od BDP obdržel.

datum splatnosti	splatná jistina	splatný smluvní úrok	součet jistiny a úroku (anuita)	datum úhrady	výše úhrady
25.07.2014	82 175 Kč	24 261 Kč	106 436 Kč	-	0,- Kč
25.08.2014	82 366 Kč	24 070 Kč	106 436 Kč	-	0,- Kč
25.09.2014	82 558 Kč	23 878 Kč	106 436 Kč	-	0,- Kč
25.10.2014	82 751 Kč	23 685 Kč	106 436 Kč	-	0,- Kč
25.11.2014	82 944 Kč	23 492 Kč	106 436 Kč	24.11.2014	6 955,43 Kč
25.12.2014	83 138 Kč	23 298 Kč	106 436 Kč	22.12.2014	106 436,00 Kč
25.01.2015	83 332 Kč	23 104 Kč	106 436 Kč	21.01.2015	106 436,00 Kč
25.02.2015	83 526 Kč	22 910 Kč	106 436 Kč	23.02.2015	106 436,00 Kč
25.03.2015	83 721 Kč	22 715 Kč	106 436 Kč	23.03.2015	106 436,00 Kč
25.04.2015	83 916 Kč	22 520 Kč	106 436 Kč	21.04.2015	106 436,00 Kč
25.05.2015	84 112 Kč	22 324 Kč	106 436 Kč	21.05.2015	106 436,00 Kč
25.06.2015	84 308 Kč	22 128 Kč	106 436 Kč	22.06.2015	106 436,00 Kč
25.07.2015	84 505 Kč	21 931 Kč	106 436 Kč	21.07.2015	106 436,00 Kč
25.08.2015	84 702 Kč	21 734 Kč	106 436 Kč	21.08.2015	106 436,00 Kč
25.09.2015	84 900 Kč	21 536 Kč	106 436 Kč	21.09.2015	106 436,00 Kč
25.10.2015	85 098 Kč	21 338 Kč	106 436 Kč	21.10.2015	106 436,00 Kč
25.11.2015	85 297 Kč	21 139 Kč	106 436 Kč	23.11.2015	106 436,00 Kč
25.12.2015	85 496 Kč	20 940 Kč	106 436 Kč	21.12.2015	106 436,00 Kč
25.01.2016	85 695 Kč	20 741 Kč	106 436 Kč	21.01.2016	106 436,00 Kč
25.02.2016	85 895 Kč	20 541 Kč	106 436 Kč	22.02.2016	1,00 Kč
25.03.2016	86 096 Kč	20 340 Kč	106 436 Kč	21.03.2016	106 436,00 Kč
25.04.2016	86 296 Kč	20 140 Kč	106 436 Kč	21.04.2016	106 436,00 Kč
25.05.2016	86 498 Kč	19 938 Kč	106 436 Kč	23.05.2016	106 436,00 Kč
25.06.2016	86 700 Kč	19 736 Kč	106 436 Kč	21.06.2016	106 436,00 Kč
25.07.2016	86 902 Kč	19 534 Kč	106 436 Kč	21.07.2016	106 436,00 Kč
25.08.2016	87 105 Kč	19 331 Kč	106 436 Kč	22.08.2016	106 436,00 Kč
25.09.2016	87 308 Kč	19 128 Kč	106 436 Kč	21.09.2016	106 436,00 Kč
25.10.2016	87 512 Kč	18 924 Kč	106 436 Kč	21.10.2016	106 436,00 Kč
25.11.2016	87 716 Kč	18 720 Kč	106 436 Kč	21.11.2016	106 436,00 Kč
25.12.2016	87 921 Kč	18 515 Kč	106 436 Kč	21.12.2016	106 436,00 Kč
25.01.2017	88 126 Kč	18 310 Kč	106 436 Kč	23.01.2017	106 436,00 Kč
25.02.2017	88 331 Kč	18 105 Kč	106 436 Kč	21.02.2017	106 436,00 Kč
25.03.2017	88 537 Kč	17 899 Kč	106 436 Kč	21.03.2017	106 436,00 Kč
25.04.2017	88 744 Kč	17 692 Kč	106 436 Kč	21.04.2017	86 181,03 Kč
25.05.2017	88 951 Kč	17 485 Kč	106 436 Kč	22.05.2017	106 436,00 Kč
25.06.2017	89 159 Kč	17 277 Kč	106 436 Kč	21.06.2017	106 436,00 Kč

25.07.2017	89 367 Kč	17 069 Kč	106 436 Kč	21.7.2017	106 436,00 Kč
------------	-----------	-----------	------------	-----------	---------------

348. Z uvedené tabulky vyplývá, že dne 26.7.2014 se BDP dostalo do prodlení s úhradou jistiny ve výši 82.175,- Kč. Společně s jistinou byl splatný i smluvní úrok ve výši 24.261,- Kč. Dle čl. IV odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1 ve znění všech dodatků je BDP povinno hradit úroky z vyčerpané a dosud nesplacené částky jistiny ve výši sjednané v čl. V Smlouvy o půjčce č. 1, tedy ve výši 2,8% ročně.
349. Z uvedeného důvodu se dlužná jistina 82.175,- Kč dále úročí od 26.7.2014 smluvním úrokem ve výši 2,8% ročně. Smluvní úrok ve výši 24.261,- Kč přirostlý do 25.7.2014 byl v souladu se splátkovým kalendářem splatný dne 25.7.2014.
350. Pro část smluvního úroku z dlužné jistiny 82.175,- Kč však nebyla Smlouvou o půjčce č. 1 splatnost stanovena. Z tohoto důvodu je třeba určit splatnost této části smluvního úroku dle Obchodního zákoníku. Ustanovení § 503 odst. 2 Obchodního zákoníku stanoví, že mají-li být poskytnuté peněžní prostředky vráceny ve splátkách, jsou v den splatnosti každé splátky splatny i úroky z této splátky. Vzhledem k tomu, že půjčka (úvěr) dle Smlouvy o půjčce č. 1 je splatná ve splátkách, je i část smluvního úroku, pro niž není splatnost stanovena Smlouvou o půjčce č. 1, splatná v den splatnosti každé splátky. V tomto případě je smluvní úrok přirůstající ke splátce jistiny 82.175,- Kč splatné 25.7.2014 taktéž splatný dne 25.7.2014.
351. Z čl. VI odst. 1 Smlouvy o půjčce č. 1 dále vyplývá, že sazba úroků z prodlení vychází z aktuálně platných právních předpisů. Z tohoto důvodu vzniklo Objednatel prvním dnem prodlení s úhradou jistiny, tedy 26.7.2014, též právo na úroky z prodlení v zákonné výši 8,05% ročně z dlužné jistiny 82.175,- Kč do zaplacení.
352. Z uvedeného vyplývá, že prvním dnem prodlení BDP s úhradou jistiny 82.175,- Kč (26.7.2014) se staly splatnými úroky z prodlení z této jistiny a zároveň též smluvní úroky z této jistiny.
353. Z tohoto důvodu se na úhradu dluhů BDP vyplývajících ze Smlouvy o půjčce č. 1 užije ustanovení čl. VI odst. 7, dle kterého platí, že **ze splátek BDP budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky.**
354. První nejbližší úhradu po prvním dni prodlení, který nastal dne 26.7.2014, obdržel Objednatel **dne 24.11.2014 ve výši 6.955,43 Kč.**
355. K 24.11.2014 bylo BDP v prodlení
- 355.1. **s úhradou jistiny** celkem ve výši 329.850,- Kč, jež sestávala z
- jistiny ve výši 82.175,- Kč splatné dne 25.7.2014,
  - jistiny ve výši 82.366,- Kč splatné dne 25.8.2014,
  - jistiny ve výši 82.558,- Kč splatné dne 25.9.2014,

- jistiny ve výši 82.751,- Kč splatné dne 25.10.2014;

355.2. **s úhradou smluvního úroku** v celkové výši 97.808,49 Kč, jenž sestával

- ze smluvního úroku dle splátkového kalendáře
  - ve výši 24.261,- Kč splatného spolu se splátkou jistiny dne 25.7.2014,
  - ve výši 24.070,- Kč splatného spolu se splátkou jistiny dne 25.8.2014,
  - ve výši 23.878,- Kč splatného spolu se splátkou jistiny dne 25.9.2014,
  - ve výši 23.685,- Kč splatného spolu se splátkou jistiny dne 25.10.2014,

a

- ze smluvních úroků ve výši 2,8% ročně přirostlých k dlužným splátkám jistiny takto:
  - z částky 82.175,- Kč od 26.7.2014 do 25.8.2014 ve výši 195,42 Kč,
  - z částky 164.541,- Kč od 26.8.2014 do 25.9.2014 ve výši 391,29 Kč,
  - z částky 247.099,- Kč od 26.9.2014 do 25.10.2014 ve výši 568,67 Kč,
  - z částky 329.850,- Kč od 26.10.2014 do 24.11.2014 ve výši 759,11 Kč;

355.3. **s úhradou úroku z prodlení** v celkové výši 5.504,14 Kč, jenž sestával z úroků z prodlení ve výši 8,05% ročně

- z částky 82.175,- Kč od 26.7.2014 do 25.8.2014 ve výši 561,83 Kč,
- z částky 164.541,- Kč od 26.8.2014 do 25.9.2014 ve výši 1.124,96 Kč,
- z částky 247.099,- Kč od 26.9.2014 do 25.10.2014 ve výši 1.634,92 Kč,
- z částky 329.850,- Kč od 26.10.2014 do 24.11.2014 ve výši 2.182,43 Kč.

356. Úhrada BDP ze dne 24.11.2014 ve výši 6.955,43 Kč proto byla v souladu s čl. VI odst. 7 Smlouvy o půjčce č. 1 započítána nejprve v části 5.504,14 Kč na splatné úroky z prodlení a zbylá část úhrady ve výši 1.451,29 Kč byla započítána na dlužné smluvní úroky.

357. Po provedeném započítání úhrady tak již BDP nedlužilo žádné úroky z prodlení, smluvní úroky dlužilo ve výši 96.357,20 Kč a na dlužné jistině dlužilo dále beze změny 329.850,- Kč.

358. Od 25.11.2014 do 26.11.2014 bylo proto BDP v prodlení s úhradou jistiny ve výši 329.850,- Kč, a od 26.11.2014 bylo v prodlení s úhradou jistiny v celkové výši 412.794,- Kč, neboť k dlužné jistině přirostla neuhrazená splátka jistiny dle splátkového kalendáře

splatná dne 25.11.2014 ve výši 82.944,- Kč. Smluvní úrok a úrok z prodlení taktéž přirůstal od 25.11.2014 do 26.11.2014 z jistiny ve výši 329.850,- Kč a od 26.11.2014 do další nejbližší úhrady Družstva z jistiny ve výši 412.794,- Kč.

359. Po další úhradě BDP ze dne 25.12.2014 se celý postup započítání úhrady na dlužné úroky z prodlení, na smluvní úroky a na jistinu znovu opakoval, stejně jako u všech dalších úhrad provedených BDP do 25.7.2017.
360. Shora popsaný scénář s úhradou úroků z prodlení, úroků smluvních a teprve v poslední fázi jistiny se pak opakuje též u Smlouvy o půjčce č. 2.
361. Všechny odpovídající výpočty a započítávání úhrad na splatné úroky z prodlení, smluvní úroky a jistinu vyplývají z následujících tabulek. První tabulka obsahuje výpočty týkající se Smlouvy o půjčce č. 1, druhá tabulka obsahuje výpočty týkající se Smlouvy o půjčce č. 2.

předpis dle splátkového kalendáře					úhrady		prodlení		výpočty příslušenství za dobu od posledního data splatnosti do dne úhrady, započtení příslušenství na provedené úhrady							výše dluhů po provedení úhrad (v den úhrady)			výše dluhů ke dni splatnosti					
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W		
datum splatnosti	jistina	úrok	anuita	stav dluhu	datum úhrady	výše úhrady	počet dní od posledního data splatnosti do úhrady	počet dní od úhrady do nejbližšího data splatnosti	úrok z prodí. 8,05% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce W od posledního dne splatnosti do dne úhrady	úrok z prodílení dle sloupce J + dlužný úrok z prodílení z minulosti (sloupec T)	smluvní úrok 2,8% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce W od posledního dne splatnosti do dne úhrady	úrok dle sloupce L + dlužný smluvní úrok z posledního měsíce (sloupec V)	zbytek úhrady po započtení úroků z prodílení dle sloupce K	zbytek úhrady po započtení smluvních úroků dle sloupce M	zbytek dlužné jistiny ke dni úhrady po započtení zbytku úhrady dle sloupce O	zbytek úroků z prodílení po započtení úhrady	zbytek smluvních úroků po započtení úhrady	úrok z prodílení 8,05% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce P od úhrady do splatn. nejbližší splátky	úrok z prodílení dle sloupce Q + dle sloupce S = úrok z prodílení v den splatnosti	smluvní úrok 2,8% ročně z dlužné jistiny dle sloupce P od úhrady do splatnosti nejbližší splátky	smluvní úrok dle sloupce R + dle sloupce U + dle sloupce C = dlužný smluvní úrok v den splatnosti	dlužná jistina dle sloupce P + dle sloupce B = dlužná jistina v den splatnosti		
25.6.2014	81983,00	24453	106436	10397687	23.6.2014	106436		2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
25.7.2014	82175,00	24261	106436	10315512	25.7.2014	0	30	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24261,00	82175,00	
25.8.2014	82366,00	24070	106436	10233146	25.8.2014	0	31	0	561,83	561,83	195,42	24456,42	0,00	0,00	82175,00	561,83	24456,42	0,00	561,83	0,00	48526,42	164541,00	164541,00	
25.9.2014	82558,00	23878	106436	10150588	25.9.2014	0	31	0	1124,96	1686,79	391,29	48917,71	0,00	0,00	164541,00	1686,79	48917,71	0,00	1686,79	0,00	72795,71	247099,00	247099,00	
25.10.2014	82751,00	23685	106436	10067837	25.10.2014	0	30	0	1634,92	3321,71	568,67	73364,38	0,00	0,00	247099,00	3321,71	73364,38	0,00	3321,71	0,00	97049,38	329850,00	329850,00	
25.11.2014	82944,00	23492	106436	9984893	24.11.2014	6955	30	1	2182,43	5504,14	759,11	97808,49	1451,29	0,00	329850,00	0,00	96357,20	72,75	72,75	25,30	119874,50	412794,00	412794,00	
25.12.2014	83138,00	23298	106436	9901755	22.12.2014	106436	27	3	2458,10	2530,85	854,99	120729,49	103905,15	0,00	412794,00	0,00	16824,34	273,12	273,12	95,00	40217,34	495932,00	495932,00	
25.1.2015	83332,00	23104	106436	9818423	21.1.2015	106436	27	4	2953,17	3226,29	1027,19	14244,53	103209,71	61965,18	433966,82	0,00	0,00	382,84	382,84	133,16	23237,16	517298,82	517298,82	
25.2.2015	83526,00	22910	106436	9734897	23.2.2015	106436	29	2	3308,59	3691,43	1150,81	24387,97	78356,60	438942,22	0,00	0,00	0,00	193,62	193,62	67,34	22977,34	524268,22	524268,22	
25.3.2015	83721,00	22715	106436	9651176	23.3.2015	106436	26	2	2995,96	3189,58	1042,07	24019,41	103246,42	79227,01	443241,21	0,00	0,00	195,51	195,51	68,00	22783,00	526962,21	526962,21	
25.4.2015	83916,00	22520	106436	9567260	21.4.2015	106436	27	4	3137,95	3333,46	1091,46	23874,46	103102,54	79228,08	447734,13	0,00	0,00	394,99	394,99	137,39	22657,39	531650,13	531650,13	
25.5.2015	84112,00	22324	106436	9483148	21.5.2015	106436	26	4	3048,61	3443,60	1060,39	23717,78	102992,40	79274,62	452375,51	0,00	0,00	399,08	399,08	138,81	22462,81	536487,51	536487,51	
25.6.2015	84308,00	22128	106436	9398840	22.6.2015	106436	28	3	3312,99	3712,07	1152,35	23615,16	102723,93	79108,77	457378,74	0,00	0,00	302,62	302,62	105,26	22233,26	541686,74	541686,74	
25.7.2015	84505,00	21931	106436	9314335	21.7.2015	106436	26	4	3106,17	3408,79	1080,41	23313,67	103027,21	79713,54	461973,20	0,00	0,00	407,55	407,55	141,76	22072,76	546478,20	546478,20	
25.8.2015	84702,00	21734	106436	9229633	21.8.2015	106436	27	4	3254,17	3661,72	1131,88	23204,64	102774,28	79569,64	466908,56	0,00	0,00	411,90	411,90	143,27	21877,27	551610,56	551610,56	
25.9.2015	84900,00	21536	106436	9144733	21.9.2015	106436	27	4	3284,73	3696,63	1142,51	23019,78	102739,37	79719,59	471890,97	0,00	0,00	416,30	416,30	144,80	21680,80	556790,97	556790,97	
25.10.2015	85098,00	21338	106436	9059635	21.10.2015	106436	26	4	3192,78	3609,08	1110,53	22791,33	102826,92	80035,59	476755,38	0,00	0,00	420,59	420,59	146,29	21484,29	561853,38	561853,38	
25.11.2015	85297,00	21139	106436	8974338	23.11.2015	106436	29	2	3593,55	4014,14	1249,93	22734,22	102421,86	79687,64	482165,74	0,00	0,00	212,68	212,68	73,98	21212,98	567462,74	567462,74	
25.12.2015	85496,00	20940	106436	8888842	21.12.2015	106436	26	4	3253,97	3466,65	1131,82	22344,80	102969,35	80624,55	486838,19	0,00	0,00	429,48	429,48	149,39	21089,39	572334,19	572334,19	
25.1.2016	85695,00	20741	106436	8803147	21.1.2016	106436	27	4	3408,13	3837,61	1185,44	22274,83	102598,39	80323,56	492010,63	0,00	0,00	434,05	434,05	150,97	20891,97	577705,63	577705,63	
25.2.2016	85895,00	20541	106436	8717252	22.2.2016	106436	1	28	3567,53	4001,58	1240,88	22132,85	0,00	0,00	577705,63	4000,58	22132,85	382,24	4382,82	132,95	42806,80	663600,63	663600,63	
25.3.2016	86096,00	20340	106436	8631156	21.3.2016	106436	25	4	3658,89	8041,71	1272,66	44079,46	98394,29	54314,83	609285,80	0,00	0,00	537,51	537,51	186,96	20526,96	695381,80	695381,80	
25.4.2016	86296,00	20140	106436	8544860	21.4.2016	106436	27	4	4140,86	4678,37	1440,30	21967,26	101757,63	79790,37	615591,43	0,00	0,00	543,07	543,07	188,89	20328,89	701887,43	701887,43	
25.5.2016	86498,00	19938	106436	8458362	23.5.2016	106436	28	2	4334,40	4877,47	1507,62	21836,51	101558,53	79722,02	622165,41	0,00	0,00	274,43	274,43	95,46	20033,46	708663,41	708663,41	
25.6.2016	86700,00	19736	106436	8371662	21.6.2016	106436	27	4	4219,94	4494,37	1467,81	21501,27	101941,63	80440,36	628223,05	0,00	0,00	554,21	554,21	192,77	19928,77	714923,05	714923,05	
25.7.2016	86902,00	19534	106436	8284760	21.7.2016	106436	26	4	4099,55	4653,76	1425,93	21354,70	101782,24	80427,54	634495,51	0,00	0,00	559,75	559,75	194,69	19728,69	721397,51	721397,51	
25.8.2016	87105,00	19331	106436	8197655	22.8.2016	106436	28	3	4454,88	5014,63	1549,52	21278,21	101421,37	80143,16	641254,35	0,00	0,00	424,28	424,28	147,58	19478,58	728359,35	728359,35	
25.9.2016	87308,00	19128	106436	8110347	21.9.2016	106436	27	4	4337,23	4761,51	1508,60	20987,18	101674,49	80687,31	647672,04	0,00	0,00	571,37	571,37	198,74	19326,74	734980,04	734980,04	
25.10.2016	87512,00	18924	106436	8022835	21.10.2016	106436	26	4	4214,56	4785,93	1465,93	20792,67	101650,07	80857,40	654122,64	0,00	0,00	577,06	577,06	200,72	19124,72	741634,64	741634,64	
25.11.2016	87716,00	18720	106436	7935119	21.11.2016	106436	27	4	4416,28	4993,34	1536,10	20660,82	101442,66	80781,84	660852,80	0,00	0,00	583,00	583,00	202,78	18922,78	748568,80	748568,80	
25.12.2016	87921,00	18515	106436	7847198	21.12.2016	106436	26	4	4292,48	4875,48	1493,04	20415,82	101560,52	81144,70	667424,10	0,00	0,00	588,80	588,80	204,80	18719,80	75345,10	75345,10	
25.1.2017	88126,00	18310	106436	7759072	23.1.2017	106436	29	2	4831,10	5419,90	1680,38	20400,18	101016,10	80615,92	674729,18	0,00	0,00	297,62	297,62	103,52	18413,52	762855,18	762855,18	
25.2.2017	88331,00	18105	106436	7670741	21.2.2017	106436	27	4	4542,65	4840,27	1580,05	19993,57	101595,73	81602,16	681253,02	0,00	0,00	601,00	601,00	209,04	18314,04	769584,02	769584,02	
25.3.2017	88537,00	17899	106436	7582204	21.3.2017	106436	24	4	4073,52	4674,52	1416,88	19730,92	101761,48	82030,56	687553,46	0,00	0,00	606,55	606,55	210,98	18109,98	776090,46	776090,46	
25.4.2017	88744,00	17692	106436	7493460	21.4.2017	86181	27	4	4621,46	5228,01	1607,46	19717,44	80953,02	61235,58	714854,88	0,00	0,00	630,64	630,64	219,35	17911,35	803598,88	803598,88	
25.5.2017	88951,00	17485	106436	7404509	22.5.2017	106436	27	3	4785,27	5415,91	1664,44	19575,79	101020,09	81444,30	722154,58	0,00	0,00	477,81	477,81	166,19	17651,19	811105,58	811105,58	
25.6.2017	89159,00	17277	106436	7315350	21.6.2017	106436	27	4	4829,97	5307,78	1679,99	19331,18	101128,22	81797,04	729308,54	0,00	0,00	643,39	643,39	223,79	17500,79	818467,54	818467,54	
25.7.2017	89367,00	17069	106436	7225983	21.7.2017	106436	26	4	4693,29	5336,68	1632,45	19133,24	101099,32	81966,08	736501,46	0,00	0,00	649,74	649,74	225,99	17294,99	825868,46	825868,46	



předpis dle splátkového kalendáře					úhrady		prodlení		výpočty příslušenství za dobu od posledního data splatnosti do dne úhrady, započtení příslušenství na provedené úhrady							výše dluhů po provedené úhradě (v den úhrady)			výše dluhů ke dni splatnosti					
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W		
datum splatnosti	jistina	úrok	anuita	stav dlehu	datum úhrady	výše úhrady	počet dní od posledního data splatnosti do úhrady	počet dní od úhrady do nejbližšího data splatnosti	úrok z prodlt. 8,05% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce W od posledního dne splatnosti do dne úhrady	úrok z prodlt. dle sloupce J + dlužný úrok z prodlt. z minulosti (sloupec T)	smluvní úrok 1,75% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce W od posledního dne splatnosti do dne úhrady	úrok dle sloupce L + dlužný smluvní úrok z posledního měsíce (sloupec V)	zbytek úhrady po započtení úroků z prodlt. dle sloupce K	zbytek úhrady po započtení smluvních úroků dle sloupce M	zbytek dlužné jistiny ke dni úhrady po započtení zbytku úhrady dle sloupce O	zbytek úroků z prodlt. po započtení úhrady	zbytek smluvních úroků po započtení úhrady	úrok z prodlt. 8,05% p.a. z dlužné jistiny dle sloupce P od úhrady do splatn. nejbližší splátky	úrok z prodlt. dle sloupce Q + dle sloupce S = úrok z prodlt. v den splatnosti	smluvní úrok 1,75% ročně z dlužné jistiny dle sloupce P od úhrady do splatnosti nejbližší splátky	smluvní úrok dle sloupce R + dle sloupce U + dle sloupce C = dlužný smluvní úrok v den splatnosti	dlužná jistina dle sloupce P + dle sloupce B = dlužná jistina v den splatnosti		
25.6.2014	111225	19719	130944	13410387	23.6.2014	130944		2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
25.7.2014	111387	19557	130944	13299000	25.7.2014	130944	0	30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19557,00	111387,00
25.8.2014	111550	19394	130944	13187450	25.8.2014	130944	0	31	0	761,55	761,55	165,55	19722,55	0,00	0,00	111387,00	761,55	19722,55	0,00	761,55	0,00	39116,55	222937,00	
25.9.2014	111712	19232	130944	13075738	25.9.2014	130944	0	31	0	1524,22	2285,77	331,35	39447,90	0,00	0,00	222937,00	2285,77	39447,90	0,00	2285,77	0,00	58679,90	334649,00	
25.10.2014	111875	19069	130944	12963863	25.10.2014	130944	0	30	0	2214,18	4499,95	481,34	59161,24	0,00	0,00	334649,00	4499,95	59161,24	0,00	4499,95	0,00	78230,24	446524,00	
25.11.2014	112038	18906	130944	12851825	24.11.2014	130944	30	1	2954,40	7454,35	642,26	78872,50	123489,65	44617,15	401906,85	0,00	0,00	88,64	88,64	19,27	18925,27	513944,85		
25.12.2014	112202	18742	130944	12739623	22.12.2014	130944	27	3	3060,44	3149,08	665,31	19590,58	127794,92	108204,34	405740,51	0,00	0,00	268,46	268,46	58,36	18800,36	517942,51		
25.1.2015	112365	18579	130944	12627258	21.1.2015	130944	27	4	3084,24	3352,70	670,49	19470,85	127591,30	108120,45	409822,06	0,00	0,00	361,54	361,54	78,60	18657,60	522187,06		
25.2.2015	112529	18415	130944	12514729	23.2.2015	130944	29	2	3339,85	3701,39	726,05	19383,65	127242,61	107858,96	414328,10	0,00	0,00	182,76	182,76	39,73	18454,73	526857,10		
25.3.2015	112693	18251	130944	12402036	23.3.2015	130944	26	2	3021,13	3203,89	656,77	19111,50	127740,11	108628,61	418228,49	0,00	0,00	184,48	184,48	40,10	18291,10	530921,49		
25.4.2015	112858	18086	130944	12289178	21.4.2015	130944	27	4	3161,53	3346,01	687,29	18978,39	127597,99	108619,60	422301,89	0,00	0,00	372,55	372,55	80,99	18166,99	535159,89		
25.5.2015	113022	17922	130944	12176156	21.5.2015	130944	26	4	3068,74	3441,29	667,12	18834,11	127502,71	108668,60	426491,29	0,00	0,00	376,25	376,25	81,79	18003,79	539513,29		
25.6.2015	113187	17757	130944	12062969	22.6.2015	130944	28	3	3331,68	3707,93	724,28	18728,07	127236,07	108508,00	431005,29	0,00	0,00	285,17	285,17	61,99	17818,99	544192,29		
25.7.2015	113352	17592	130944	11949617	21.7.2015	130944	26	4	3120,53	3405,70	678,38	18497,37	127538,30	109040,93	435151,36	0,00	0,00	383,89	383,89	83,45	17675,45	548503,36		
25.8.2015	113518	17426	130944	11836099	21.8.2015	130944	27	4	3266,22	3650,11	710,05	18385,50	127293,89	108908,39	439594,97	0,00	0,00	387,81	387,81	84,31	17510,31	553112,97		
25.9.2015	113683	17261	130944	11722416	21.9.2015	130944	27	4	3293,67	3681,48	716,02	18226,33	127262,52	109036,19	444076,78	0,00	0,00	391,76	391,76	85,17	17346,17	557759,78		
25.10.2015	113849	17095	130944	11608567	21.10.2015	130944	26	4	3198,33	3590,09	695,29	18041,46	127353,91	109312,45	448447,33	0,00	0,00	395,62	395,62	86,00	17181,00	562296,33		
25.11.2015	114015	16929	130944	11494552	23.11.2015	130944	29	2	3596,39	3992,01	781,82	17962,82	126951,99	108989,17	453307,16	0,00	0,00	199,95	199,95	43,47	16972,47	567322,16		
25.12.2015	114181	16763	130944	11380371	21.12.2015	130944	26	4	3253,17	3453,12	707,21	17679,68	127490,88	109811,20	457510,96	0,00	0,00	403,61	403,61	87,74	16850,74	571691,96		
25.1.2016	114348	16596	130944	11266023	21.1.2016	130944	27	4	3404,31	3807,92	740,07	17590,81	127136,08	109545,27	462146,69	0,00	0,00	407,70	407,70	88,63	16684,63	576494,69		
25.2.2016	114514	16430	130944	11151509	22.2.2016	49865	28	3	3560,05	3967,75	773,92	17458,55	126928,17	109625,16	452944,79	0,00	0,00	487,80	487,80	106,04	16369,04	567625,79		
25.3.2016	114681	16263	130944	11036828	21.3.2016	130944	25	4	3653,21	4015,83	794,18	17303,01	126928,17	109625,16	452944,79	0,00	0,00	487,80	487,80	106,04	16369,04	567625,79		
25.4.2016	114849	16095	130944	10921979	21.4.2016	130944	27	4	3975,57	4463,37	864,26	17233,30	126480,63	109247,33	458378,46	0,00	0,00	492,60	492,60	107,09	16202,09	573227,46		
25.5.2016	115016	15928	130944	10806963	23.5.2016	130944	28	2	4157,41	4650,01	903,78	17105,87	126293,99	109188,12	456409,34	0,00	0,00	248,80	248,80	54,09	15982,09	579055,34		
25.6.2016	115184	15760	130944	10691779	21.6.2016	130944	27	4	4043,64	4292,44	879,05	16861,14	126651,56	109790,42	456264,92	0,00	0,00	502,20	502,20	109,17	15869,17	584448,92		
25.7.2016	115352	15592	130944	10576427	21.7.2016	130944	26	4	3924,80	4427,00	853,22	16722,39	126517,00	109794,61	457465,31	0,00	0,00	506,96	506,96	110,21	15702,21	590006,31		
25.8.2016	115520	15424	130944	10460907	22.8.2016	130944	28	3	4261,03	4767,99	926,31	16628,52	126176,01	109547,49	4580458,82	0,00	0,00	384,06	384,06	83,49	15507,49	595978,82		
25.9.2016	115689	15255	130944	10345218	21.9.2016	130944	27	4	4144,41	4528,47	900,96	16408,45	126415,53	110007,08	4585971,74	0,00	0,00	516,94	516,94	112,38	15367,38	701660,74		
25.10.2016	115857	15087	130944	10229361	21.10.2016	130944	26	4	4023,50	4540,44	874,67	16242,05	126403,56	110161,51	4591499,23	0,00	0,00	521,82	521,82	113,44	15200,44	707356,23		
25.11.2016	116026	14918	130944	10113335	21.11.2016	130944	27	4	4212,16	4733,98	915,69	16116,13	126210,02	110093,89	4597262,34	0,00	0,00	526,90	526,90	114,54	15032,54	713288,34		
25.12.2016	116195	14749	130944	9997140	21.12.2016	8935	26	4	4090,17	4617,07	889,17	15921,71	126176,01	109547,49	460176,01	0,00	11603,97	629,26	629,26	136,80	26489,77	629483,34		
25.1.2017	116365	14579	130944	9880775	23.1.2017	130944	29	2	5305,28	5934,54	1153,32	27643,09	125009,46	97366,37	732116,97	0,00	0,00	322,93	322,93	70,20	14649,20	848481,97		
25.2.2017	116535	14409	130944	9764240	21.2.2017	130944	27	4	5052,54	5375,47	1098,38	15747,58	125568,53	109820,96	738661,02	0,00	0,00	651,64	651,64	141,66	14550,66	855196,02		
25.3.2017	116705	14239	130944	9647535	21.3.2017	130944	24	4	4526,68	5178,32	984,06	15534,72	125765,68	110230,96	744965,06	0,00	0,00	657,20	657,20	142,87	14381,87	861670,06		
25.4.2017	116875	14069	130944	9530660	21.4.2017	0	27	4	5131,07	5788,27	1115,45	15497,32	0,00	0,00	861670,06	5788,27	15497,32	760,16	6548,43	165,25	29731,57	978545,06		
25.5.2017	117045	13899	130944	9413615	22.5.2017	130944	27	3	5827,03	12375,46	1266,75	30998,32	118568,54	87570,22	890974,84	0,00	0,00	589,51	589,51	128,15	14027,15	1008019,84		
25.6.2017	117216	13728	130944	9296399	21.6.2017	130944	27	4	6002,55	6592,06	1304,90	15332,05	124351,94	109019,89	898999,95	0,00	0,00	793,09	793,09	172,41	13900,41	1016215,95		
25.7.2017	117387	13557	130944	9179012	21.7.2017	130944	26	4	5827,23	6620,32	1266,79	15167,20	124323,68	109156,48	907059,47	0,00	0,00	800,20	800,20	173,96	13730,96	1024446,47		

362. Z uvedených tabulek vyplývá, že v případě Smlouvy o půjčce č. 1 dlužilo BDP Objednateli na jistině dne 24.7.2017 částku 736.501,46 Kč a v případě Smlouvy o půjčce č. 2 od stejného data na jistině částku 907.059,47 Kč.
363. Díky započítávání splátek půjček na nejstarší dlužné části jistiny též neběží promlčecí doba od nejstarší dlužné splátky, tedy od 26.7.2014, neboť splátka jistiny a úroku splatná 25.7.2014 byla uhrazena splátkami pozdějšími. Díky uvedenému procesu naopak nejsou uhrazeny nejmladší splátky jistiny, neboť byly použity na úhradu těch nejstarších dlužných. V případě Smlouvy o půjčce č. 1 je tak BDP k 24.7.2017 v prodlení s úhradou posledních 9 splátek jistiny, nejstarší dlužná splátka jistiny tedy byla splatná dne 25.10.2016, promlčecí doba tak běží od 26.10.2016. V případě Smlouvy o půjčce č. 2 je BDP v prodlení s úhradou posledních 8 splátek jistiny, nejstarší dlužná splátka jistiny tedy byla splatná dne 25.11.2016, promlčecí doba tak běží od 26.11.2016.
364. Jak je uvedeno v odstavcích 219 - 225 tohoto posouzení, je promlčecí doba splátek půjček čtyřletá. Splátka půjčky splatná dne 25.10.2016 tedy nemůže být promlčena dříve než 25.10.2020 a splátky půjčky splatná dne 25.11.2016 nemůže být promlčena dříve než 25.11.2020. Vzhledem k tomu, že úhradami BDP dochází k úhradě vždy nejstarší dlužné jistiny, bude se konec promlčecí doby neustále posouvat tak, jak budou postupně hrazeny nejstarší dlužné splátky jistiny. V podrobnostech týkajících se otázek promlčení odkazuje Zpracovatel na citované odstavce 219 - 225 tohoto posouzení.

#### **10.14. Shrnutí kapitoly**

365. V letech 2014 – 2017 vyzvalo Družstvo Objednatele k zaplacení podílu na nákladech na hospodaření s Bytovými domy za roky 2011 - 2016, který je dle Dohody spoluvlastníků povinen hradit Objednatel.
366. Výzvy k úhradě vycházely z každoročního vyúčtování Družstva, z nichž vyplývá, že v každém z roků 2011 – 2016 převýšily náklady výnosy.
367. Družstvo svou údajnou pohledávku na zaplacení podílu na nákladech průběžně v letech 2014 – 2017 započítávalo na pohledávky Objednatele na vrácení jistiny ze Smluv o půjčkách a zaplacení sjednaných úroků.
368. Objednatel všechny zápočty odmítá a pro jejich rozpor s Novým občanským zákoníkem je považuje za neplatné.
369. V souvislosti s prováděnými zápočty tak Družstvo neuhradilo Objednateli částku přesahující 12 anuitních splátek (anuitní splátka ze Smlouvy o půjčce č. 1 činí 106.436,- Kč, ze Smlouvy o půjčce č. 2 činí 130.944,- Kč).
370. Tvrzené pohledávky Družstva na zaplacení podílu na nákladech hospodaření s Bytovými domy za roky 2011 – 2016 mají základ v chybných údajích ve vyúčtování výnosů a nákladů, která Družstvo vytváří.

371. Podstatou problému je skutečnost, že Družstvo do společných nákladů na hospodaření uvádí výdaje, na kterých se Objednatel podílet nemá, tedy výdaje, které jsou výlučnými výdaji Družstva.
372. Nejzřetelněji je tato chyba vidět v položce označené ve vyúčtování jako „úroky z půjčky SMZ“. Tato výdajové položka obsahuje všechny úroky z prodlení, které za příslušný kalendářní rok uhradilo Družstvo Objednateli na základě Smluv o půjčkách.
373. Smlouvy o půjčkách uzavřelo Družstvo za tím účelem, aby mělo k dispozici prostředky, které by mohlo jako finanční vklad vložit do sdružení za účelem financování výstavby Bytových domů, a mohlo na jejich základě nabýt k Bytovým domům spoluvlastnické právo.
374. Závazek Družstva vrátit finanční prostředky a platit z nich úroky je výlučným závazkem Družstva, který vznikl mezi Objednatelem a Družstvem nikoliv jako mezi účastníky sdružení, ale jako mezi dvěma samostatnými subjekty stojícími v tu chvíli mimo sdružení.
375. Náklad v podobě úroků z poskytnutých finančních prostředků proto v žádném případě nelze hodnotit jako náklad, který vzniká průběžně z důvodu hospodaření s Bytovými domy, na němž by se měl podílet též Objednatel jako spoluvlastník, ani jako společný náklad vzniklý při realizaci účelu sdružení, na němž by se měl podílet Objednatel jako účastník sdružení.
376. Dalším typickým výdajem, na kterém by se Objednatel podílet neměl, jsou mzdové náklady na členy představenstva, případně odměny členům orgánů Družstva. Náklady na mzdy či odměny osob, které jsou členy orgánů Družstva, nemohou být společným nákladem Družstva a Objednatele při hospodaření s Bytovými domy, neboť jde o interní náklad Družstva, který je nezbytný k tomu, aby vůbec mohlo Družstvo jako právnická osoba fungovat.
377. Pokud o tyto náklady, na kterých by se Objednatel z podstaty věci podílet neměl, očistíme vyúčtování výnosů a nákladů sestavené Družstvem, převyšší v každém kalendářním roce výnosy náklady. Z tohoto plyne, že Družstvu žádná pohledávka na zaplacení podílu na nákladech nejen že nikdy nevznikla, ale naopak Objednateli vznikla pohledávka za Družstvem na zaplacení kladného rozdílu mezi výnosy a náklady za příslušné kalendářní roky.
378. Zápočty prováděné Družstvem na splátky dle Smluv o půjčkách jsou tedy neplatné již z podstaty věci, neboť Družstvo nemělo žádné pohledávky, které by mohlo započítat na pohledávky Objednatele.
379. Mimoto, i kdyby Družstvo hypoteticky jimi tvrzené pohledávky skutečně mělo, jsou provedené zápočty neplatné pro jejich rozpor Novým občanským zákoníkem.
380. Ze skutečnosti, že zápočty Družstva na splátky peněžních prostředků a úroků ze Smluv o půjčkách jsou neplatné, plyne, že Družstvo bylo k 24.7.2017 v prodlení s úhradou 17 splátek jistiny dle Smluv o půjčkách.

381. Vzhledem k tomu, že Objednatel a Družstvo se ve Smlouvách o půjčce dohodli, že ze splátek Družstva budou hrazeny splatné pohledávky Objednatele v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny, jsou průběžně úroky z prodlení a smluvní úroky umořovány a Družstvo na nich dluží k dnešnímu dni jen zanedbatelné částky. Naopak vzhledem k tomu, že jsou ze splátek přednostně hrazeny úroky z prodlení a smluvní úroky, zbývá o to méně prostředků na úhradu jistiny. Na jistině tedy Družstvo ke dni 24.7.2017 dlužilo Objednateli celkem částku 1.643.560,93 Kč.

## 11. Rozbor komunikace Objednatele a BDP v otázce vyloučení Objednatele z Družstva

382. Dne 7.5.2014 doručilo BDP Objednateli přípis z téhož dne s označením „Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení“ (dále jen „**Výstraha**“).
383. Obsahem Výstrahy bylo oznámení o tom, že představenstvo BDP rozhodlo na svém jednání dne 6.5.2014 o udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení Objednatele z Družstva. Výstraha byla odůvodněna tím, že Objednatel jako člen BDP dlouhodobě, soustavně a v rozporu s dobrými mravy zneužívá majetku BDP, poškozují majetkovou a další práva BDP a zneužívá svého v minulosti postavení ovládající osoby BDP ke svému prospěchu a odmítá vydat neoprávněný prospěch a napravit škody plynoucí BDP ze smluv a dohod, které Objednatel jako ovládající osoba v minulosti BDP vnutila a které jsou taktéž v rozporu s dobrými mravy.
384. Uvedené odůvodnění následně BDP ve Výstraze konkretizovalo tak, že se mimo jiné jedná
- 384.1. o žalobu Objednatele na BDP podanou dne 6.2.2009 k Okresnímu soudu ve Zlíně, kterou se Objednatel domáhá zaplacení částky 708.232,30 Kč jako podílu z rozdílu mezi příjmy a výdaji v letech 2003 až 2006 dle Dohody spoluvlastníků;
  - 384.2. o skutečnost, že Objednatel jako ovládající osoba BDP v rozporu s Dohodou spoluvlastníků a bez výběrového řízení zajistila, aby správou Bytových domů byla smluvně pověřena další Objednatel ovládaná osoba - SDZ, která měla neoprávněně odvést Objednateli v roce 2003 částku 102.991,15 Kč a v roce 2004 částku 357.905,03 Kč;
  - 384.3. o skutečnost, že nájemné u bytů zvláštního určení bylo stanoveno v rozporu s Dohodou spoluvlastníků;
  - 384.4. o skutečnost, že v rozporu s dobrými mravy a zneužitím postavení ovládající osoby byl v Dohodě spoluvlastníků vyloučen podíl BDP na rozdílu mezi výnosy a náklady u bytů zvláštního určení, i když se BDP podstatným podílem účastnilo na výstavbě těchto bytů;
  - 384.5. o skutečnost, že ani přes zaslané výzvy nebyly shora uvedené neoprávněné částky vráceny a rozpory ve smlouvách a dohodách napraveny;
  - 384.6. o skutečnost, že nájemné na garáže a garážová stání bylo stanoveno v rozporu s Dohodou spoluvlastníků;
  - 384.7. o skutečnost, že Objednatel neoprávněně obdržel částku 3.463.920,- Kč za dopředu vybrané nájemné za garáže a garážová stání, které nebylo řádně vypořádáno, přičemž tuto částku Objednatel Družstvu stále nevrátil;

- 384.8. o skutečnost, že Objednatel v rozporu se Smlouvou o sdružení nevložil do sdružení své pozemky;
- 384.9. o skutečnost, že Objednatel nevložil do sdružení věcný vklad ve formě uhrazené projektové dokumentace ve výši 5,9 mil. Kč;
- 384.10. o skutečnost, že Objednatel jako v minulosti ovládající osoba uzavřela s BDP a jinými osobami smlouvy a dohody, které jsou jednostranně výhodné pro Objednatele a díky nimž vnikly BDP škody velkého rozsahu.
385. Výstraha ve svém závěru obsahuje upozornění na možnost vyloučení Objednatele z Družstva v případě, že ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení Výstrahy nevrátí Objednatel ve Výstraze uvedené částky na účet BDP a zároveň neuvede ve Výstraze uvedené smlouvy a dohody do stavu, který nebude příčinou možných škod BDP.
386. Na Výstrahu reagoval Objednatel přípisem ze dne 2.6.2014, v němž Družstvu sdělil, že důvody uvedené ve Výstraze nejsou relevantními důvody pro vyloučení Objednatele z BDP. Objednatel dále uvedl, že v žádném případě nezneužívá majetku BDP, nepoškozuje majetková ani další práva BDP a nezneužívá svého v minulosti postavení ovládající osoby ke svému prospěchu, že jako podílový spoluvlastník pouze postupuje jako řádný hospodář, že všechny částky byly Objednateli vyplaceny oprávněně, že měl snahu Smlouvy o sdružení a Dohodu spoluvlastníků upravit z důvodu upřesnění některých ustanovení, ale že to bylo právě BDP, které na navržené úpravy nepřistoupilo.
387. Dne 27.3.2017 doručilo BDP Objednateli přípis ze dne 24.3.2017 označený jako „Vyloučení člena BD Podlesí Statutární město Zlín“ (dále jen „**Přípis o vyloučení**“).
388. V úvodu Přípisu o vyloučení BDP konstatuje, že Objednatel částky uvedené ve Výstraze nevrátil a neučinil ani žádné kroky k nápravě smluv či jednání proti BDP. Zbývající část textu Přípisu o vyloučení je prakticky totožná s obsahem Výstrahy a je doplněná o další důvod vyloučení, jímž má být skutečnost, že bez schválení členské schůze BDP byl za pomoci obejití smyslu nájemní smlouvy realizován skrytý prodej části majetku BDP.
389. V závěru Přípisu o vyloučení BDP shrnuje, že v Přípisu o vyloučení uvedené skutečnosti, jak byly uvedeny ve Výstraze, naplňují důvody pro vyloučení, neboť je zcela zřejmé, že Objednatel zneužil a dále zneužívá majetku BDP pro svůj prospěch a nechránil a nechrání zájmy a majetek BDP, jak mu to ukládají platné stanovy BDP.
390. Přípis o vyloučení obsahuje poučení Objednateli o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
391. Článek 12B odst. 2 části „Rozhodnutí o vyloučení“ Stanov stanoví, že *„O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.“*

392. Z textace Výstrahy a Přípisu o vyloučení je zcela zřejmé, že Družstvem tvrzené důvody pro vyloučení Objednatele z BDP uváděné v Přípisu o vyloučení byly Družstvu známy nejpozději v době vzniku Výstrahy, tedy nejpozději 6.5.2014. V souladu s citovaným ustanovením Stanov mělo BDP možnost rozhodnout o vyloučení Objednatele pro důvody uvedené ve Výstraze nejpozději ve lhůtě 6 měsíců, tedy nejpozději 6.11.2014. Uplynutím uvedeného dne Družstvu zaniklo právo vyloučit Objednatele z důvodů uvedených ve Výstraze.
393. Vzhledem k tomu, že o vyloučení Objednatele rozhodlo představenstvo BDP až dne 10.3.2017, tedy téměř až po třech letech od okamžiku, kdy se BDP nejpozději dozvědělo o důvodech, na jejichž základě BDP Objednatele vyloučilo, je zřejmé, že k vyloučení Objednatele došlo v přímém rozporu se zněním Stanov. Rozhodnutí představenstva BDP o vyloučení Objednatele je tedy neplatné a nevyvolává žádné právní následky.
394. Vzhledem ke shora uvedenému zjevnému porušení procesu vyloučení Objednatele z BDP dle Stanov, které samo o sobě způsobuje neplatnost vyloučení, je nadbytečné, aby Zpracovatel podrobně rozebíral jednotlivé důvody pro vyloučení Objednatele tvrzené ve Výstraze a Přípisu o vyloučení. Uvedený rozbor by nadto byl nadbytečný i v případě, že by skutečnosti tvrzené Družstvem mohly být důvodem k vyloučení Objednatele z BDP, neboť marným uplynutím lhůty k vyloučení dle Stanov by BDP definitivně zaniklo právo vyloučit Objednatele z BDP pro důvody uvedené ve Výstraze a Přípisu o vyloučení, neboť ve smyslu shora citovaného ustanovení článku 12B odst. 2 části „Rozhodnutí o vyloučení“ Stanov lze o vyloučení rozhodnout nejpozději v objektivní lhůtě jednoho roku ode dne, kdy ke skutečnostem, jež mohou být důvodem pro vyloučení, došlo.
395. Objednatel doručil BDP dne 25.4.2017 Námitky proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva, v nichž jednak odmítnul, že by jakákoliv skutečnost uvedená ve Výstraze nebo Přípisu o vyloučení byla způsobilá založit důvody pro vyloučení Objednatele z BDP a dále využil shora uvedenou argumentaci o marném uplynutí lhůty pro rozhodnutí o vyloučení z BDP. V závěru Objednatel navrhnul, aby v souladu s čl. 12B odst. 7 části „Společná ustanovení k vyloučení“ Stanov Družstvo rozhodlo, že námitky Objednatele proti jeho vyloučení z BDP jsou důvodné.

### **11.1. Shrnutí kapitoly**

396. Dne 7.5.2014 doručilo Družstvo Objednateli výstrahu, v níž upozornilo Objednatele na možnost vyloučení z Družstva pro porušování povinnosti Objednatele jako člena Družstva.
397. Dne 27.3.2017 doručilo Družstvo Objednateli informaci o vyloučení Objednatele z Družstva pro porušování povinnosti specifikovaných ve výstraze z roku 2014.
398. Vyloučení je neplatné z důvodu, že dle Stanov Družstva nelze o vyloučení člena rozhodnout později než 6 měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodech pro vyloučení.

399. Vzhledem k tomu, že vyloučení z roku 2017 bylo odůvodněno porušováním povinností, ke kterým došlo nejpozději v roce 2014, nebyla dodržena lhůta, ve které je možné vyloučení člena Družstva provést.



## **12. Problematika narovnání vztahů mezi Objednatelem a Družstvem**

400. Z podkladů, které má Zpracovatel k dispozici, vyplývá, že základní okruhy neshod mezi Objednatelem a BDP a existující problémy k řešení jsou následující:
- 400.1. možnost narovnání spoluvlastnických podílů s ohledem na povinnosti Objednatele dle Zákona o obcích,
  - 400.2. výše spoluvlastnických podílů v návaznosti na výši vkladů ve vztahu k nabytému majetku,
  - 400.3. investice členů Družstva do Bytových domů,
  - 400.4. vlastnictví pozemků pod Bytovými domy,
  - 400.5. náklady na hospodaření s Bytovými domy,
  - 400.6. výnosy z hospodaření s Bytovými domy,
  - 400.7. náklady na půjčky dle Smluv o půjčkách,
  - 400.8. pronájem a prodej garáží a garážových stání,
  - 400.9. pravidla pro převod spoluvlastnického práva Objednatele na BDP nebo členy BDP,
  - 400.10. vlastnictví technické infrastruktury.

### **12.1. Možnost narovnání spoluvlastnických podílů s ohledem na povinnosti Objednatele dle Zákona o obcích**

401. Základ neshod mezi Objednatelem a BDP v otázce výše spoluvlastnických podílů vyplývá ze skutečnosti, že poměr spoluvlastnických podílů Objednatele a BDP na Bytových domech neodpovídá poměru nákladů, které Objednatel a BDP vynaložili na realizaci Záměru, resp. že spoluvlastnický podíl Objednatele je podstatně vyšší, než by odpovídalo jeho nákladům na realizaci Záměru.
402. Jak bylo shora již opakovaně uvedeno, spoluvlastnický podíl Objednatele na Bytových domech činí 51% a spoluvlastnický podíl BDP činí 49%. Z dostupných podkladů zároveň vyplývá, že Objednatel se na realizaci Záměru podílel v řádech desítek milionů korun nákladem ve výši cca 60 mil. Kč a BDP nákladem ve výši cca 120 - 130mil. Kč.
403. Na základě nerovnosti vyplývající mezi vynaloženými náklady a existujícími spoluvlastnickým podíly se Družstvo domáhá narovnání nerovnosti tak, aby poměry spoluvlastnických podílů Objednatele a BDP na realizaci Záměru odpovídaly poměru nákladů vynaložených Objednatelem a BDP na realizaci. Na základě uvedených nákladů účastníků by spoluvlastnické podíly účastníků na vytvořených věcech měly v řádech

desítek procent odpovídat zhruba 70% ve prospěch BDP a zhruba 30% ve prospěch Objednatele (podrobnější specifikací nákladů a odpovídajících podílů se bude Zpracovatel zabývat v následující podkapitole).

404. Z dostupných podkladů dále vyplývá, že Objednatel se v principu narovnání shora popsané nerovnosti nebrání a je ochoten o narovnání s BDP jednat, prozatím však jakákoliv konkrétnější podoba dohody mezi Objednatelem a BDP chybí.
405. Na stávající stav a jeho případné narovnání ve shora uvedeném smyslu je třeba nazírat zejm. z pohledu souladu narovnání s povinnostmi, které musí Objednatel jako obec plnit dle Zákona o obcích.
406. Pokud by mělo dojít ke změně spoluvlastnických podílů ve prospěch BDP, bude mít takové narovnání nutně charakter nakládání Objednatele s majetkem obce ve smyslu § 39 Zákona o obcích, neboť Objednatel by měl část spoluvlastnického podílu převést na BDP.
407. Problematikou převodů majetků obce, jejich oceněním a zdůvodněním odchylek od ceny obvyklé se soudy dlouhodobě zabývají. Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice ve svém rozsudku č.j. 52 A 32/2016 - 126 ze dne 20.7.2016, který byl publikován též ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu číslo 12/2016, základ problematiky výstižně shrnul následujícím způsobem:
- 407.1. *Podle § 2 odst. 1, 2 zákona o obcích je obec veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících (odst. 1). Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem (odst. 2).*
- 407.2. *Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.*
- 407.3. *Podle § 39 odst. 1, 2 zákona o obcích záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru (odst. 1). Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny*

*obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné (odst. 2).*

- 407.4. *Z výše uvedeného je zřejmé, že obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008). Obec je zejména povinna hospodařit s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, aby nepodlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11). Rozhodně však nelze výše citovaná ustanovení zákona o obcích interpretovat tak, že obec musí při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Takováto interpretace by totiž mohla vést k přijímání rozhodnutí, která odporují zájmům obce a občanů obce. Obec proto sine dubio může v mezích § 38 a § 39 zákona o obcích rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 4 As 223/2015 – 43, bod 37). Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem (tj. např. významu prodávané věci pro obec, rozdílu v nabídnutých kupních cenách apod.) konkrétního případu. Jakákoliv lidská činnost, odůvodňování rozhodnutí nevyjímaje, je totiž vždy spjata s otázkou hledání míry (in medio stat virtus), a proto např. čím menší bude rozdíl v nabídnutých kupních cenách (a čím menší tedy bude i případný negativní dopad akceptace ekonomicky méně výhodné nabídky na rozpočet obce), tím stručnější může být odůvodnění příslušného rozhodnutí zastupitelstva obce. Postačí přitom, pokud budou důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznatelné např. z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.*
408. *Z uvedeného shrnutí vyplývá závěr, že existují-li důvody hodné zřetele, může se Objednatel při zachování dalších povinností odchýlit od obvyklé ceny zcizovaného majetku.*
409. *Přípustnost takového postupu vyplývá též z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. 7. 2008, v němž soudy řešily platnost převodu podílu o velikosti ½ na pozemku a bytovém domě na pozemku stojícím na třetí osobu za 1,- Kč. Nejvyšší soud v odůvodnění citovaného rozsudku uvedl k věci mimo jiné následující: „Neobstojí ani právní názor odvolacího soudu o nepřipustné, resp. nezdůvodněné odchylce sjednané kupní ceny od ceny obvyklé. Odvolací soud argumentoval zejména ustanovením § 39 o obcházení zákona. Měl se však spíše zamyslet nad principem smluvní svobody (autonomie) účastníků občanskoprávních vztahů, vyjádřené v § 2 odst. 3 o. z. Sjednaná cena 1,- Kč za pozemek a na něm stojící stavbu byla zajisté „symbolická“. Soud prvního*

*stupně však z provedených důkazů podrobně a přesvědčivě vyvodil skutkový závěr, proč účastníci smlouvy ze dne 15. 8. 2001 dospěli k dohodě právě o této ceně (viz zejména str. 3, 4 odůvodnění jeho rozsudku). **Protihodnota nabytí spoluvlastnického podílu stranou žalovanou byla jasně dána její účastí na stavebních pracech na nemovitostech, jak je patrné z rámcových dohod i smlouvy o sdružení (č. l. 51 - 65 spisu).***

410. Situace Objednatele je složitá v tom, že pokud by k narovnání nerovnosti ve spoluvlastnických podílech mělo skutečně dojít, měl by Objednatel odpovídající část svého spoluvlastnického podílu převést na BDP bezúplatně. Jediný způsob, jak takovému převodu dodat legitimitu a soulad se Zákonem o obcích, je odůvodnit jej okolnostmi souvisejícími se vznikem vlastnického práva Objednatele a BDP k Bytovým domům.
411. Argumentace by měla spočívat zejména v tom, že ujednání mezi BDP a Objednatelem ve Smlouvách o sdružení o výši spoluvlastnického podílu na Bytových domech nebylo ujednáním, které vzniklo zcela svobodně, nýbrž ujednáním, které bylo nezbytné k tomu, aby Objednatel obdržel dotaci od Státního fondu rozvoje bydlení potřebnou pro realizaci Záměru. O takové skutečnosti svědčí též „sjednaný“ spoluvlastnický poměr 49 ku 51, který je typický pro situace, kdy má jeden ze zúčastněných subjektů zájem ponechat si těsnou většinu, aby měl rozhodující vliv na dění týkající se společné věci či záležitosti.
412. Pokud by Objednatel a BDP v otázce výše spoluvlastnického podílu nemuseli respektovat podmínky Státního fondu rozvoje bydlení, lze důvodně předpokládat, že sjednaný poměr spoluvlastnických podílů by byl nějakým způsobem svázán s poměrem vkladů účastníků sdružení nebo s poměrem nákladů na realizaci Záměru tak, aby vynaložené vklady či náklady byly v odpovídající hodnotě přetaveny do vlastnického práva.
413. **Odůvodnění narovnání vlastnických práv s ohledem na poskytnuté vklady či vynaložené náklady pak lze provést jen s poukazem na základní právní principy, neboť při formálním výkladu vzájemných vztahů žádné nerovnosti neexistují. Při uzavírání Smluv o sdružení účastníci totiž věděli, že poměr budoucích spoluvlastnických podílů neodpovídá poměru vkladů či nákladů účastníky vynaložených a přesto Smlouvy o sdružení uzavřeli. Váhu formálnímu výkladu dodává též absence jakéhokoliv ujednání účastníků o tom, jak budou v budoucnosti vzájemné vztahy narovnány.**
414. Zmiňovanými principy, které by bylo možné použít pro odůvodnění převodu části spoluvlastnického podílu Objednatele na BDP, jsou princip dobrých mravů a princip spravedlivého uspořádání vztahů mezi Objednatelem a BDP, resp. mezi Objednatelem a členy BDP, kteří BDP poskytli prostředky ke splnění vkladové povinnosti BDP jako účastníka sdružení dle Smluv o sdružení a kteří zároveň BDP poskytli a poskytují prostředky k úhradě půjček dle Smluv o půjčkách.
415. Pokud by nedošlo k narovnání mezi BDP a Objednatelem a Objednatel by za tržní cenu prodával BDP svůj spoluvlastnický podíl o velikosti 51%, pak by BDP, potažmo členové BDP zaplatili 21% hodnoty Bytových domů dvakrát. Jednou při výstavbě, kdy vynaložili náklad o velikosti cca 70% hodnoty Bytových domů, a podruhé při převodu spoluvlastnického podílu z Objednatele na BDP, kdy by museli uhradit mimo zbývajících

30% znovu též 21% tak, aby Objednatel obdržel za svůj 51% spoluvlastnický podíl tržní cenu. Takovou situaci lze dle Zpracovatele označit za nespravedlivou, která může být shledána i rozpornou s dobrými mravy.

416. Narovnání vztahů bezúplatným převodem části spoluvlastnického podílu Objednatele na BDP z uvedených důvodů by pro potřeby Zákona o obcích bylo možné podřadit zřejmě pod povinnost Objednatele dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, jíž je povinnost chránit při plnění úkolů též veřejný zájem. Jako veřejný zájem by pak bylo možné označit právě zájem na tom, aby byla odstraněna zřejmá nespravedlnost týkající se vlastnických práv na Bytových domech, které byly na počátku pokřiveny okolnostmi, nad nimiž Objednatel ani BDP neměli kontrolu.
417. **Na druhé straně však Zpracovatel upozorňuje na riziko, že případný bezúplatný převod části spoluvlastnického podílu Objednatele na BDP za účelem narovnání vztahů mohou třetí osoby napadnout jako převod v rozporu se Zákonem o obcích, neboť mohou soudit, že k žádné nespravedlnosti nedošlo, BDP i jeho členové si byli od počátku vědomi, v jakém rozsahu spoluvlastnická práva nabudou a že neexistuje žádné konkrétní ujednání, které by do budoucna mělo spoluvlastnické podíly narovnat, a že odůvodnění převodu ochranou veřejného zájmu je příliš extenzivní, tedy že povinnost obce chránit veřejný zájem je třeba vykládat spíše restriktivně.**

#### **12.1.1. Shrnutí podkapitoly**

418. Předmětem sporů mezi Družstvem a Objednatelem je výše spoluvlastnických podílů na Bytových domech, jejichž poměr neodpovídá poměru majetku, který Družstvo a Objednatel vložili do výstavby Bytových domů.
419. Družstvo se snaží dosáhnout narovnání této nerovnosti tak, aby Objednatel i Družstvo vlastnili majetek odpovídající hodnotě, kterou do vytvoření majetku vložili.
420. Pokud bude na straně Objednatele vůle takové narovnání provést, pak by řešení spočívalo v principu v darování části spoluvlastnického podílu Objednatele Družstvu. Takový postup by však byl sám o sobě v přímém rozporu s povinností Objednatele dle Zákona o obcích hospodařit s majetkem s péčí řádného hospodáře, neboť darování hodnotného majetku Objednatele právnické osobě nelze označit jako hospodaření s majetkem s péčí řádného hospodáře.
421. Aby se Objednatel vyhnul případnému nařčení z porušení péče řádného hospodáře, bylo by třeba celý proces velmi dobře a podrobně odůvodnit zejména okolnostmi vzniku vlastnického práva Objednatele v rozsahu 51%, který byl zapříčiněn požadavky Státního fondu rozvoje bydlení na poskytnutí dotace.
422. Z pohledu Zákona o obcích by pak takové odůvodnění bylo možné podřadit zřejmě pod povinnost Objednatele dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, jíž je povinnost chránit při plnění úkolů též veřejný zájem. Jako veřejný zájem by pak bylo možné označit právě zájem na tom, aby byla odstraněna zřejmá nespravedlnost týkající se vlastnických práv na

Bytových domech, které byly na počátku pokřiveny okolnostmi, nad nimiž Objednatel ani Družstvo neměli kontrolu.

423. Ani na základě popsaného postupu však nelze s jistotou tvrdit, že by případně soud k žalobě oprávněné třetí osoby neposoudil takové narovnání jako rozporné se Zákonem o obcích a tedy neplatné.

## **12.2. Výše spoluvlastnických podílů v návaznosti na výši vkladů ve vztahu k nabytému majetku**

424. Výsledkem společné činnosti Objednatele a BDP byl vznik šesti Bytových domů a související technické infrastruktury (dále též jen „TI“). V první řadě je tak třeba spočítat, jaké náklady musely být Objednatelem a BDP účelně vynaloženy, aby Bytové domy a TI vznikly. Druhově tak půjde zejm. o náklady na vyhotovení projektové dokumentace a na výstavbu samotnou, dále pak může jít o množství drobnějších nákladů např. na různé odborné práce, řízení a kontrolu výstavby, náklady na připojení Bytových domů na inženýrské sítě, náklady spojené se správními řízeními apod.
425. Aniž by Zpracovatel předjímal výsledek budoucího součtu účelně vynaložených nákladů, bude pro potřeby dalšího rozboru Zpracovatel pracovat s částkou účelně vynaložených nákladů ve výši 185 mil. Kč, která +/- 10 milionů Kč zhruba odpovídá nákladům, které dle dostupných podkladů mohly být na realizaci Záměru skutečně vynaloženy.
426. Z dostupných podkladů je též zřejmé, že Objednatel a BDP se shodují na tom, že náklady na výstavbu TI činily 19.029.024,- Kč a že vlastníkem TI je Objednatel. Pro zjednodušení budoucích výpočtů bude Zpracovatel používat jako výši nákladů na TI částku 19 mil. Kč.
427. Z definované hodnoty TI vyplývá, že náklady na výstavbu Bytových domů samotných činily částku 166 mil. Kč (celkové náklady 185 mil. Kč mínus náklady na TI ve výši 19 mil. Kč).
428. Z čl. VI Smlouvy o sdružení č. 2 vyplývá, že BDP a Objednatel se zavázali sdružit majetek v celkové hodnotě cca 180 mil. Kč. Zároveň z čl. VI odst. 5 vyplývá, že přesáhnou-li náklady na realizaci Záměru uvedenou částku, ponese potřebné další náklady BDP. Vzhledem k tomu, že náklady na realizaci činily 185 mil. Kč, zbývajících 5 mil. Kč mělo dofinancovat BDP.
429. Aniž by Zpracovatel opět předjímal výslednou částku nákladů vynaložených v souvislosti s realizací Záměru účelně Objednatelem, základními položkami nákladů, které jsou mezi Objednatelem a BDP nesporné, je hodnota dvou dotací a hodnota projektové dokumentace.
430. Ze Smluv o dotaci vyplývá, že Objednatel investoval do realizace Záměru finanční prostředky v podobě dvou dotací o objemu 26,46 mil. Kč a 32,7 mil. Kč, celkem tedy 59,16 mil. Kč.

431. Na základě Smluv o sdružení vložil Objednatel do sdružení též projektovou dokumentaci, která dle původního znění Smlouvy o sdružení č. 2 měla mít hodnotu 5,9 mil. Kč. V současné době se Objednatel a BDP shodují, že náklady vynaložené Objednatelem na uvedenou projektovou dokumentaci byly účelně vynaloženy pouze v rozsahu 1 mil. Kč.
432. Z uvedeného vyplývá, že základní položky nákladů, které Objednatel účelně na realizaci Záměru vynaložil, činí celkem 60,16 mil. Kč. Pro zjednodušení výpočtů bude Zpracovatel dále pracovat s náklady účelně vynaloženými Objednatelem ve výši 60 mil. Kč.
433. Pokud náklady Objednatele na realizaci Záměru činí 60 mil. Kč, celkový součet nákladů na realizaci Záměru 185 mil. Kč, přičemž BDP mělo dofinancovat zbývající část nákladů, podílelo se BDP na financování Záměru finančními prostředky ve výši 125 mil. Kč.
434. Vzhledem k tomu, že Bytové domy a TI představují výslednou hodnotu, kterou Objednatel a BDP společnou činností nabyli, měli by se oba podílet na této hodnotě ve vzájemném poměru 60 ku 125, resp. vyjádřeno v hodnotě nákladů na realizaci v poměru 60 mil. Kč ku 125 mil. Kč.
435. Obě strany se shodují v tom, že vlastníkem TI je výlučně Objednatel. Na vlastnictví TI se tak u Objednatele započítají jím vynaložené náklady ve výši 19 mil. Kč. Zbývající hodnota 41 mil. Kč tak připadá na Bytové domy.
436. Jak bylo uvedeno shora, náklady na výstavbu Bytových domů činily 166 mil. Kč. Na této hodnotě se Objednatel a BDP podíleli v poměru 41 ku 125, resp. vyjádřeno v hodnotě nákladů na realizaci v poměru 41 mil. Kč ku 125 mil. Kč. Z tohoto poměru vyplývá, jaký podíl na Bytových domech by měl náležet Objednateli a BDP. Částka 41 mil. Kč činí 24,7 % z částky 166 mil. Kč a částka 125 mil. Kč činí 75,3 % z částky 125 mil. Kč.
437. Z uvedeného vyplývá, že spoluvlastnický podíl Objednatele na Bytových domech by měl činit id. 247/1000 a spoluvlastnický podíl Družstva na Bytových domech by měl činit id. 753/1000.
438. Popsaný princip určení spoluvlastnických podílů byl postaven na předpokladu, že existuje shoda na celkových nákladech na realizaci Záměru a shoda na nákladech účelně vynaložených Objednatelem. Náklady účelně vynaložené Družstvem byly dopočteny z uvedených dvou údajů. Uvedený postup je první variantou zjištění nákladů účastníků. V případě, že by byla shoda na celkové výši nákladů a naopak na nákladech BDP, lze postup otočit a dopočítat náklad účelně vynaložený Objednatelem, což představuje druhou variantu řešení. Třetí variantou pak je existence shody Objednatele a BDP na nákladech, které každý z uvedených subjektů na realizaci Záměru účelně vynaložil. Celková výše již pak nebude podstatná, neboť vzájemný poměr bude vyplývat právě z poměru nákladů účelně vynaložených na straně Objednatele a na straně BDP.
439. Z tabulky s označením „Výpočet pro stanovení poměru – jednání 17.6.2016“ vyplývá, že za účelem stanovení spoluvlastnických podílů BDP a Objednatele na Bytových domech odpočítávají oba subjekty od celkových nákladů na realizaci Záměru nejen náklady na



vybudování TI, ale též náklady na vybudování bytů zvláštního určení, které mají být dle uvedené tabulky „ve vlastnictví“ Objednatele. V tabulce Objednatel i BDP dospívají k závěru, že spoluvlastnický podíl Objednatele na Bytových domech bude nejvýše 19%, přestože dle orientačního výpočtu Zpracovatele výše by mohl být podíl Objednatele okolo 25%.

440. Tento postup je však v principu chybný, neboť hodnota nákladů na výstavbu bytů zvláštního určení je vyňata z celkové hodnoty, jako kdyby Objednatel byl jejich skutečným vlastníkem, přestože tomu tak není. Je nezbytné si uvědomit, že Bytové domy nejsou rozděleny na jednotlivé bytové jednotky, které by byly zapsány v katastru nemovitostí jako samostatné nemovitosti, a že tedy Objednatel a BDP nejsou spoluvlastníky jednotlivých bytových jednotek, ale jsou spoluvlastníky celých Bytových domů. Pokud tedy Objednatel a BDP vyčleňují z hodnoty nákladů na výstavbu Bytových domů hodnotu nákladů na výstavbu bytů zvláštního určení a teprve takto snížené náklady na výstavbu Bytových domů rozdělují do spoluvlastnických podílů, nemůže výsledný zápis v katastru nemovitostí odpovídat skutečnosti, neboť součástí spoluvlastnického podílu uvedeného v katastru nemovitostí je i podíl právě na bytech zvláštního určení. Je nezbytné, aby výpočet spoluvlastnických podílů zahrnoval i spoluvlastnický podíl na bytech zvláštního určení.
441. Dojde-li v budoucnu k rozdělení Bytových domů na bytové jednotky prohlášením vlastníka, mohlo by dojít k následující situaci. Pro zjednodušení následujícího příkladu předpokládejme, že celkový počet bytových jednotek v Bytových domech je 160 bytů (běžné byty a byty zvláštního určení společně), a spoluvlastnický podíl zapsaný v katastru nemovitostí je 20% pro Objednatele a 80% pro BDP. Pokud by měli Objednatel a BDP zájem být výlučnými vlastníky jednotlivých bytů, došlo by k rozdělení bytů v souladu se zapsanými spoluvlastnickými podíly tak, že Objednateli by připadlo 20% bytů, tedy 32 bytů, a Družstvu by připadlo 80% bytů, tedy 128 bytů. Je možné, že s větším odstupem času si nikdo nevzpomene na skutečnost, že spoluvlastnický podíl byl konstruován již s předpokladem, že Objednatel „je vlastníkem“ bytů zvláštního určení. Pokud by si na tuto skutečnost přesto někdo vzpomněl, vypadalo by dělení vzniklých bytů na první pohled bez bližších informací velmi podivně (např. pro členy orgánů Objednatele a též pro veřejnost), pokud by byly nejprve z celkových 160 bytů odečteny byty zvláštního určení, které bez dalšího připadnou Objednateli, a teprve zbývající byty budou mezi Objednatele a BDP děleny v poměru 20 ku 80, jak vyplývá ze zápisu v katastru nemovitostí. Pokud bude naopak v katastru nemovitostí zapsán spoluvlastnický podíl, jehož výpočet zahrnoval i byty zvláštního určení, činil by podíl Objednatele na Bytových domech 25% a podíl BDP 75%. Pokud by v budoucnu došlo k rozdělení Bytových domů na 160 bytových jednotek (číslo neodpovídá skutečnosti, Zpracovatel se pouze drží shora nastavené hypotetické situace pro zjednodušení výpočtu), získal by Objednatel do svého vlastnictví 25% bytů, tedy 40 bytů, a Družstvo 75%, tedy 120 bytů. Vzhledem k tomu, že by se Objednatel a BDP museli zároveň dohodnout, kdo z nich se stane výlučným vlastníkem příslušného konkrétního bytu, bude jen logické, aby se výlučným vlastníkem



bytů zvláštního určení stal Objednatel. O rozdělení vlastnictví běžných bytů by se poté Objednatel a BDP dohodli.

### **12.2.1. Shrnutí podkapitoly**

442. Má-li být rozděleno vlastnictví k Bytovým domům a technické infrastruktury dle skutečných nákladů Objednatele a Družstva nezbytných pro vznik Bytových domů a technické infrastruktury, je nezbytné, aby byly nejprve tyto náklady na obou stranách přesně vyčísleny a obě strany se na nich shodly.
443. Bytové domy a technickou infrastrukturu by si pak Objednatel a Družstvo měli rozdělit tak, aby hodnota majetku, který každý získá, odpovídala hodnotě, kterou každý do vzniku majetku vložil.
444. Mezi Objednatelem a Družstvem panuje shoda na tom, že Objednatel by měl být výlučným vlastníkem technické infrastruktury, jejíž pořizovací hodnota činila cca 19 mil. Kč.
445. Vzhledem k tomu, že vklad Objednatele činil cca 60 mil. Kč, měl by Objednatel získat další majetek v hodnotě cca 41 mil. Kč. Jediný další majetek, na němž se Objednatel může podílet, jsou jen Bytové domy. Pokud by vklad Družstva činil 120 mil. Kč, pak by měl získat podíl na Bytových domech v hodnotě 120 mil. Kč. Objednatel a Družstvo by si tak měli Bytové domy rozdělit v poměru 41 ku 120, tedy zhruba 1 ku 3, resp. 25% pro Objednatele a 75% pro Družstvo.

### **12.3. Investice členů Družstva do Bytových domů**

446. Z jednání mezi Objednatelem a BDP vyplývá, že BDP činí součástí nákladů na výstavbu Bytových domů též náklady, které vynaložili členové BDP na jednotlivé bytové jednotky v případech, kdy měli zájem na jiném vnitřním řešení nebo vybavení jednotky oproti standardnímu řešení.
447. Náklady, které měli členové BDP takto vynaložit, vyčísluje BDP na 10.277.500,- Kč.
448. Z právního hlediska šlo o investici členů Družstva do věci cizí, čímž každému takovému členovi vznikla za vlastníky Bytových domů pohledávka na vydání bezdůvodného obohacení v podobě hodnoty, o jakou se zhodnotil majetek vlastníků. Vzniklé obohacení nebylo ze strany Objednatele a BDP dosud příslušným členům vydáno.
449. Je třeba vzít v potaz, že investice člena Družstva do lepšího vybavení bytu měla v praxi za následek zvýšení hodnoty členského podílu na trhu. Pokud došlo nebo dojde k prodeji členského podílu, s nímž je spojeno právo nájmu bytu zhodnoceného vlastní investicí člena Družstva, obdržel investující člen svou investici zpět v podobě vyšší odměny za prodej členského podílu. Ve faktické rovině lze říci, že shora zmíněnou pohledávku na vydání bezdůvodného obohacení tak mají stále nájemci investic zhodnocených bytů, ať už jde o nájemníky původní, nebo několikáté v řadě. V právní rovině však pohledávku na

vydání bezdůvodného obohacení mají stále původní, již bývalí, členové Družstva, kteří investici vynaložili, neboť nelze důvodně předpokládat, že by na kupující jejich družstevního podílu zároveň postoupili svou pohledávku na vydání bezdůvodného obohacení. Tato skutečnost by mohla případné vypořádání bezdůvodného obohacení podstatně zkomplikovat.

450. Dojde-li v budoucnu k rozdělení Bytových domů na jednotlivé bytové jednotky a členům Družstva – nájemcům bude umožněno tyto byty nabýt do osobního vlastnictví, zdá se jako spravedlivé řešení prodej investicí zhodnoceného bytu jeho nájemci za stejnou cenu jako bude cena bytu investicí nezhodnoceného. Na základě takového postupu se hodnota původní investice člena Družstva tomuto členovi, resp. již vlastníkovi bytu vrátí ve formě bezúplatného nabytí vlastnictví k úpravám, které si tento člen při výstavbě zaplatil z vlastních prostředků. Tuto úvahu lze zjednodušit tak, že jde o obdobu situace, jako kdyby nájemce koupil běžný byt bez jakýchkoliv úprav, tedy za běžnou cenu, a teprve následně by investoval do lepšího vybavení bytu vlastními prostředky. Výsledek by v obou případech byl stejný, neboť za cenu běžného bytu a cenu investice z vlastních prostředků získává byt s lepším vybavením.
451. Z právního hlediska lze doplnit, že pohledávka člena Družstva na vydání bezdůvodného obohacení je již promlčená a Objednatel a Družstvo by neměli důvod postupovat tak, jak bylo naznačeno v předchozím odstavci. Objednatel a BDP by tedy mohli s poukazem na promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení prodat investicí zhodnocený byt nájemci za jeho skutečnou cenu, která je zjednodušeně řečeno součtem ceny běžného bytu a další investice vynaložené na zhodnocení bytu. V takovém případě by kupující zaplatil za zvýšenou hodnotu bytu fakticky dvakrát. Jednou při provedení investice při výstavbě bytu a podruhé při koupi bytu, když musel za byt zaplatit vyšší cenu kvůli tomu, že jej na počátku z vlastních prostředků zhodnotil. Pro vlastníky Bytových domů je po právní stránce možný postup oběma způsoby. Zohlední-li v ceně bytu pohledávku nájemce na vydání bezdůvodného obohacení, byt je tato pohledávka promlčená, nejde o plnění nedluhu, neboť dlužník může zaplatit věřiteli i pohledávku promlčenou. Pokud pohledávku na vrácení bezdůvodného obohacení nezohlední z důvodu jejího promlčení, jde taktéž o postup, který není v rozporu s právem, neboť dle zásady „bdělým náležejí práva“ bylo na investujících členech Družstva, aby zabránili promlčení své pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení.
452. Z pohledu Objednatele jako veřejnoprávní korporace, která by měla při nakládání se svým majetkem, tedy i při prodeji bytů v Bytových domech, postupovat s péčí řádného hospodáře, může být obtížné rozhodnout, zda případný prodej investicí zhodnocených bytů členům Družstva proběhne se zohledněním promlčené pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, tedy za cenu nižší, než odpovídá skutečné hodnotě bytu tak, aby byl zohledněn princip spravedlivého uspořádání vztahů, nebo bez jejího zohlednění za cenu vyšší tak, aby Objednatel při prodeji postupoval s péčí řádného hospodáře.

### **12.3.1. Shrnutí podkapitoly**

453. Členové Družstva vynaložili zjednodušeně řečeno „na lepší vybavení“ bytů v Bytových domech z vlastních prostředků částku údajně kolem 10 mil. Kč.
454. Z právního hlediska jde o investici třetích osob do věci jiného. Takovou investicí došlo ke zhodnocení Bytových domů (ke zvýšení jejich hodnoty), čímž se Družstvo a Objednatel bezdůvodně obohatili. Investici nelze hodnotit jako náklad vynaložený Družstvem, neboť náklady hradili přímo jednotliví členové Družstva, nikoliv samo Družstvo.
455. Uvedenému závěru odpovídá právo členů Družstva žádat na Objednateli a Družstvu vydání bezdůvodného obohacení. Toto právo je však s ohledem na časový odstup, který je větší než 10 let, promlčeno.

### **12.4. Vlastnictví pozemků pod Bytovými domy**

456. Ve smlouvách o sdružení se Objednatel a BDP dohodli, že Objednatel vloží do sdružení pozemky dle čl. II odst. 1 Smluv o sdružení, jejichž přesná výměra a parcelní číslo budou upřesněny na základě geometrického plánu.
457. Jak Zpracovatel rozebral již v odstavci 67 tohoto posouzení, ustanovení o vkladu pozemků Objednatele do sdružení je do značné míry neurčité. Z tohoto důvodu nelze s jistotou říci, zda ke vkladu pozemků do sdružení skutečně došlo či nikoliv. Jak bylo uvedeno v odstavci 67 tohoto posouzení, Zpracovatel se vzhledem k dalším ustanovením Smluv o sdružení přiklání k variantě, že Objednatel pozemky do sdružení vložil a BDP je proto oprávněno pozemky ve smyslu § 833 OZ užívat.
458. Dle článku VIII odst. 7 původního znění Smluv o sdružení Objednatel a BDP zahrnuli do ujednání o budoucích spoluvlastnických právech též podíl na společných částech budovy a pozemku. Z tohoto ustanovení lze soudit, že záměrem účastníků sdružení bylo zahrnout do společného podílového vlastnictví i pozemky pod Bytovými domy. Tento záměr se však v právní rovině zcela míjel s povahou vkladu jednotlivě určených věcí, v tomto případě vkladu pozemků Objednatele do sdružení. Jak již bylo uvedeno, vložení vkladu jednotlivě určené věci do sdružení nenabývají další účastníci sdružení k takové věci spoluvlastnické právo, nýbrž jen právo takovou věc užívat. V právní rovině tak záměr Objednatele a BDP zůstal nenaplněn, neboť výlučným vlastníkem pozemků pod Bytovými domy je stále Objednatel.
459. K možnosti bezplatného užívání pozemků pod Bytovými domy ze strany BDP založeného vložení pozemků do sdružení je nezbytné doplnit, že možnost pozemky bezplatně užívat je omezena dobou, po kterou bude BDP účastníkem sdružení a dobou, po kterou bude sdružení existovat.
460. Článek IX odst. 1 Smluv o sdružení stanoví, že sdružení se zrušuje splněním podmínek stanovených v čl. I – VIII Smlouvy o sdružení. Dojde-li ke splnění všech stanovených podmínek, sdružení bude automaticky zrušeno a Družstvu zanikne oprávnění k

bezplatnému užívání pozemků pod Bytovými domy. Pokud se Objednatel a BDP nedohodnou předem na úpravě poměrů k pozemkům pod Bytovými domy, bude nejpozději od zrušení sdružení docházet na straně BDP k bezdůvodnému obohacení v podobě užívání pozemků pod Bytovými domy bez právního důvodu. Z tohoto důvodu je vhodné, aby se Objednatel a BDP v dostatečném časovém předstihu před zrušením sdružení o úpravě poměrů k pozemkům pod Bytovými domy dohodli.

461. Odhlédne-li Zpracovatel od nevhodné varianty jakékoliv budoucí absence dohody mezi Objednatelem a BDP o pozemcích pod Bytovými domy, je možné vzájemné vztahy řešit převodem části vlastnického práva k pozemkům tak, aby se BDP stalo spoluvlastníkem pozemků pod Bytovými domy.

#### **12.4.1. Převod části vlastnického práva**

462. Právní úprava před účinností Nového občanského zákoníku umožňovala, aby vlastník pozemku byl odlišný od vlastníka stavby na tomto pozemku stojící. Právní úprava Nového občanského zákoníku je naproti tomu založena na jednotě vlastnictví pozemku a stavby na pozemku stojící. Záměrem nové právní úpravy je do budoucna postupně sjednotit vlastnictví pozemku a stavby na něm stojící tak, aby pozemek i stavba měli stejného vlastníka, případně stejné spoluvlastníky o stejných spoluvlastnických podílech a stavba se tak mohla stát součástí pozemku. Z tohoto základního principu, na němž stojí v současnosti platná a účinná právní úprava, by dle přesvědčení Zpracovatele měl vyplývat i princip dohody mezi Objednatelem a BDP o pozemcích pod Bytovými domy.
463. Z důvodu uvedeného v předchozím odstavci proto Zpracovatel shledává jako nejvhodnější řešení upravit poměry Objednatele a BDP ve vztahu k Bytovým domům a pozemkům pod nimi tak, aby pozemky i Bytové domy měly totožné vlastníky, případně totožné spoluvlastníky se spoluvlastnickými podíly shodnými u každého spoluvlastníka jak na Bytovém domě, tak na pozemku pod ním. Vzhledem k tomu, že na straně Objednatele ani BDP zde není vůle zbavit se zcela spoluvlastnického podílu na Bytových domech, je jediným řešením převod části vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy na BDP tak, aby se podíl BDP na pozemcích pod Bytovými domy vyrovnal podílu BDP na Bytových domech.
464. Převod části vlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy z Objednatele na BDP je možný pouze jednou z následujících tří variant: darovací smlouvou, směnnou smlouvou nebo kupní smlouvou. U všech způsobů převodu vlastnického práva je třeba se věnovat otázce úplatnosti, otázce daňových aspektů převodu a též otázce souladu postupu Objednatele se Zákonem o obcích.
465. Převod části pozemku pod Bytovými domy je třeba vnímat v přímé souvislosti s výstavbou Bytových domů, tedy zejména s původním záměrem Objednatele a BDP, aby se i pozemky pod Bytovými domy staly předmětem spoluvlastnických práv Objednatele a BDP. V takovém případě by pak bylo nezbytné, aby při vyčíslování nákladů vynaložených Objednatelem účelně na realizaci Záměru byla do celkových nákladů zahrnuta i hodnota

pozemků pod Bytovými domy. Převod spoluvlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy na BDP by tak byl fakticky kompenzován zvětšením spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech, z tohoto úhlu pohledu se jako nejvhodnější jeví smlouva směnná. Za převáděný podíl na pozemcích pod Bytovými domy by Objednatel směnnou smlouvou obdržel od BDP podíl na Bytových domech.

466. Souvislosti dle předchozího odstavce a též vůle naplnit jednu ze základních zásad vnesených do právní úpravy Novým občanským zákoníkem, tedy vyrovnat vlastnické podíly na pozemku a budově na ní stojící, by mohly být dostatečným odůvodněním pro adresný převod části vlastnického práva na BDP a nikoliv na jinou osobu. Výše protihodnoty za převod části pozemku v podobě zvýšení podílu vlastnického práva na Bytových domech by neměla činit zvláštní potíže. Přestože lze tvrdit, že pozemky pod Bytovými domy se od roku 2002 zásadně zhodnotily, stejně tak se však od roku 2002 zhodnotil i podíl na Bytových domech, který by Objednatel směnnou nabyl. Jediným podstatným bodem by tak zůstalo pouze určení ceny pozemků pro rok 2002 tak, aby bylo možné tvrdit, že jde o cenu, která byla v roce 2002 cenou obvyklou.
467. Možnost samosprávného územního celku při nakládání s majetkem obce převést majetek na předem určený konkrétní subjekt byla v judikatuře soudů též opětovně řešena tak, že je přípustná. Nejvyšší soud v odůvodnění svého usnesení sp. zn. 30 Cdo 3741/2015 ze dne 20. 1. 2016 uvedl, že *„Samotný adresný závěr nijak nekoliduje s obecním zřízením, neboť předznamenává možnost smluvního projevu obce při nakládání s jejím majetkem. ... obci zůstává zachováno v rámci zásad soukromé autonomie oprávnění samostatně zvážít, zda vůbec, s kterým kontrahentem a za jakých podmínek k uzavření příslušného smluvního typu přistoupí. V rámci této úvahy obce nelze vyloučit ani hodnocení širších hledisek, které obec jako vlastník nemovitostí míní zohlednit.“* Odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 865/2003 ze dne 31.3.2004 uvádí, že jako širší hlediska lze příkladmo hodnotit např. otázky solventnosti či dřívější platební nekázeň při placení nájmu apod.
468. I v tomto případě existuje riziko, že třetí osoba označí převod části vlastnického práva na pozemcích pod Bytovými domy za rozporný se Zákonem o obcích s ohledem na adresnost záměru a i velmi netypický způsob ocenění a získání přiměřeného protiplnění. Zpracovatel toto riziko však shledává výrazně nižší než v případě bezúplatného převodu části spoluvlastnického podílu na Bytových domech za účelem narovnání vztahů.
469. V případě směnné smlouvy by byl Objednatel od daně z nabytí nemovitých věcí ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, osvobozen, Družstvo by bylo povinno uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4%.
470. V případě kupní smlouvy by šlo o převod úplatný, kupní cena by zřejmě musela odpovídat současné ceně obvyklé, neboť v případě prodeje pozemků za jednotkovou cenu 600,- Kč/m<sup>2</sup> uvedenou ve Smlouvách o sdružení by BDP díky zhodnocení pozemků

v čase získalo výrazný majetkový prospěch. Z daňového hlediska by bylo Družstvo povinno uhradit daň z nabytí nemovitosti ve výši 4%.

471. Pro Družstvo má varianta převodu kupní smlouvou nevýhodu v tom, že na straně Družstva vznikne peněžitý závazek v podobě sjednané výše kupní ceny, kterou budou muset v důsledku uhradit členové Družstva.
472. Darování je bezúplatným způsobem převodu vlastnického práva. Tento způsob převodu by musel být opět zdůvodněn jedině způsobem popsaným shora u směnné smlouvy a zároveň způsobem uvedených shora u narovnání spoluvlastnických podílů na Bytových domech tak, že část pozemku bude darována, aniž by však došlo formálnímu zvýšení spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech v rozsahu odpovídajícím převáděné části pozemků z toho důvodu, že spoluvlastnický podíl je již v tuto chvíli vyšší než by odpovídal spravedlivému uspořádání vztahů. Z pohledu daňového zatížení by bylo Družstvo povinno zaplatit daň z příjmu ve výši 19% v souladu se Zákonem o dani z příjmů.
473. Z porovnání uvedených tří variant se jako nejméně vhodná varianta jeví smlouva darovací zejm. pro složitost odůvodnění a výši daňového zatížení. Z hlediska Objednatele pak není žádný podstatný rozdíl mezi smlouvou kupní nebo směnnou, naopak pro BDP by mohla být na první pohled přijatelnější smlouva směnná pro zmíněnou absenci vzniku peněžitého závazku vůči Objednateli.
474. Pokud však bude na tuto fázi navazovat další část v podobě narovnání spoluvlastnictví a prodej části podílu Objednatele Družstvu, bude mít provedená směna oproti kupní či darovací smlouvě za následek, že ze spoluvlastnického podílu na Bytových domech, který BDP smění za podíl na pozemcích pod Bytovými domy, bude muset v budoucnu uhradit daň z nabytí nemovitosti, neboť směnou nejprve část spoluvlastnického práva k Bytovým domům převede na Objednatele, aby od Objednatele tu stejnou část spoluvlastnického podílu později koupila zpět. Nadto bude muset za tuto směněnou část spoluvlastnického podílu zaplatit. V takovém případě by využití směnné smlouvy bylo pouze odložením splatnosti ceny za podíl na pozemcích pod Bytovými domy, protože by se hodnota směňovaného pozemku v budoucnu přetavila do nutnosti zaplatit kupní cenu za nabytí směněné části spoluvlastnického práva na Bytových domech. Zároveň by BDP muselo uhradit daň z nabytí nemovitosti za tuto část původně směněného a nyní zpět kupovaného podílu na Bytových domech, jak již bylo zmíněno shora, daň z nabytí nemovitosti by tak byla Družstvem uhrazena místo jednou fakticky dvakrát – jednou při směně podílu na pozemcích pod Bytovými domy za podíl na Bytových domech a podruhé při zpětném odkupu podílu na Bytových domech Družstvem. Proto je-li zde předpoklad budoucího narovnání a dalšího převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na BDP, je v těchto souvislostech pro BDP ekonomicky nejvýhodnější podíl pod Bytovými domy od Objednatele koupit a kupní cenu Objednateli řádně zaplatit.
475. V okamžiku, kdy se vyrovnají spoluvlastnické podíly Objednatele a BDP na Bytových domech s jejich spoluvlastnickými podíly na pozemcích pod nimi, stanou se Bytové domy

součástí pozemků, na nichž stojí, čímž dojde ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících přesně ve smyslu základních principů aktuálně platné a účinné právní úpravy. Takto vzniklý stav je pak základem pro vznik bytových jednotek, s nimiž bude spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy i pozemku pod budovou.

#### **12.4.2. Shrnutí podkapitoly**

476. Pozemky pod Bytovými domy jsou ve vlastnictví Objednatele a Družstvo je může po dobu existence sdružení bezplatně užívat.
477. Pokud by mělo dojít k rozumnému vyřešení vzájemných vztahů Objednatele a Družstva, bylo by vhodné, aby byl definitivním způsobem vyřešen vztah Družstva k pozemkům pod Bytovými domy.
478. Vzhledem k tomu, že Nový občanský zákoník stojí na zásadě jednoty vlastnictví pozemku a budovy na pozemku, bylo by vhodné, aby se Družstvo stalo vlastníkem pozemků pod Bytovými domy v takovém rozsahu, aby se Bytové domy staly součástí pozemků pod nimi. Takový stav by pak byl též ideálním výchozím stavem pro vznik prohlášení vlastníka, jímž by byly v Bytových domech vyčleněny jednotky, které by se staly samostatnými nemovitými věcmi a ke kterým by náležel i příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku pod příslušným Bytovým domem, jak předpokládá Nový občanský zákoník.
479. Z ekonomických důvodů se jako nejvhodnější jeví převod části pozemků pod Bytovými domy na Družstvo na základě kupní smlouvy, přičemž kupní cena by zřejmě musela odpovídat současné ceně obvyklé.

#### **12.5. Náklady na hospodaření s Bytovými domy**

480. Na úvod Zpracovatel považuje za potřebné, aby došlo k vyjasnění otázky, které náklady vzniklé v souvislosti s Bytovými domy, jejich užíváním a hospodařením s nimi nesou na jedné straně nájemci bytových jednotek, garáží a garážových stání, a které náklady mají nést Objednatel a BDP z titulu svého vlastnického práva.

##### **12.5.1. Náklady hrazené nájemci**

481. Úhrady nájemců vyplývají buď z nájemní smlouvy, nebo ze zákona, nejsou-li v nájemní smlouvě úhrady upraveny. Z čl. III odst. 4 a 5 vzorové nájemní smlouvy na byt vyplývá, že nájemce je mimo nájemného dále povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním bytu, přičemž výše záloh na tyto služby je uvedena v evidenčním listu, který je přílohou nájemní smlouvy. Dle evidenčního listu ze dne 1.10.2003, který je přílohou uzavřené nájemní smlouvy na byt č. 5406/12, je nájemce povinen hradit měsíčně zálohy na společnou televizní anténu (STA), osvětlení, vodu, ohřev teplé užitkové vody (TUV) a otop. Dle evidenčního listu platného od 1.1.2008, který je přílohou totožné nájemní smlouvy, je nájemce povinen hradit zálohu na teplo a vodu.



482. Z uvedeného vyplývá, že nájemci si hradí pouze náklady na teplo a na vodu. Nakupují-li Objednatel a BDP další služby, nejsou nájemci povinni náklady na tyto služby hradit a o jejich úhradu se tedy musí jako vlastníci podělit Objednatel a BDP.
483. V čl. IV vzorové nájemní smlouvy je dále ujednáno, že nájemci jsou povinni hradit drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.
484. Drobné opravy bytu vymezuje čl. IV odst. 1 vzorové nájemní smlouvy takto:
- 484.1. Drobnými opravami bytu se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, které je součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatelů, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu, zejména
- 484.1.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- 484.1.2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
- 484.1.3. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- 484.1.4. opravy uzavíracích a regulačních armatur na rozvodech vody, včetně rozvodů v bytě,
- 484.1.5. opravy měřičů tepla a teplé vody, opravy radiátorů a bytové výměňkové stanice,
- 484.1.6. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek, jakož i výměny drobných součástí těchto předmětů,
- 484.1.7. další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písmeny a) až g) příslušného odstavce nájemní smlouvy a jsou součástí bytu dle specifikace článku I příslušné nájemní smlouvy.
485. Jako náklady spojené s běžnou údržbou bytu uvádí čl. IV odst. 2 vzorové nájemní smlouvy náklady na pravidelné prohlídky a čištění předmětů jako např. vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van apod., malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
486. Dle § 3074 NOZ se nájem bytu řídí Novým občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Z tohoto důvodu je též třeba respektovat pravidlo vyplývající z § 2257 odst. 2 a § 2235 odst. 1 NOZ, dle kterých nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním



bytu, přičemž dle § 2235 odst. 1 NOZ se od tohoto ustanovení nelze odchýlit v neprospěch nájemce. Dlužno říci, že stávající právní úprava na rozdíl od právní úpravy předchozí nedefinuje, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými úpravami. Naplnění těchto pojmů tak bude zejm. v rukou praxe. Z uvedeného pak vyplývá, že pokud by některá z činností údržby nebo oprav uvedená ve vzorové nájemní smlouvě přesahovala povinnost hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy ve smyslu § 2257 odst. 2 NOZ, bylo by takové ujednání neplatné a příslušnou údržbu či opravy by byli povinni provést vlastníci Bytových domů.

487. V případě nájmu garáže pak dle vzorové smlouvy o nájmu garáže není nájemce povinen hradit jakékoliv náklady na služby spojené s pronájmem garáže, pouze dle čl. V odst. 5 vzorové nájemní smlouvy o nájmu garáže je nájemce povinen hradit sám na vlastní účet veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a úklidem pronajímaného automobilového stání. V souladu s § 2207 odst. 1 NOZ pak platí, že ostatní údržbu a nezbytné opravy provádí pronajímatel, v tomto případě tedy Objednatel a BDP.
488. Výkladem a contrario z uvedeného vyplývá, že náklady na služby, opravy a údržbu, které nejsou povinni hradit nájemci, jsou povinni z titulu svého vlastnického práva hradit Objednatel a BDP, resp. je dále na těchto spoluvlastnících, aby se dohodli na tom, jakým způsobem se na těchto nákladech, které nehradí nájemci, budou podílet.
489. V případech, kdy bude Zpracovatel v následujícím textu hovořit o nákladech, pak není-li uvedeno jinak, rozumí se tím náklady, které jsou povinni hradit Objednatel a BDP, neboť nejde o náklady, které hradí sami nájemci.

### **12.5.2. Náklady hrazené vlastníky Bytových domů**

490. Jak bylo uvedeno shora v podkapitole 7.2.2, dohodli se Objednatel a BDP v otázce nákladů na hospodaření s Bytovými domy v čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků v písm. a) – c) následovně:
- 490.1. dle písm. a) příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení jsou výlučným příjmem Objednatele a Objednatel se bude podílet na úhradě veškerých výdajů spojených s byty zvláštního určení v plné výši,
- 490.2. dle písm. b) příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání jsou společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP,
- 490.3. dle písm. c) příjmy plynoucí z nájemného z bytů, vyjma bytů zvláštního určení, jsou společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s byty budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP.

491. Rozdělení příjmů nečiní zvláštní problémy, neboť jediné příjmy pocházejí z uzavřených nájemních smluv, uvedená ujednání jsou proto pro účely rozdělení příjmů dostatečně určitá.
492. V otázce rozdělení nákladů na hospodaření s Bytovými domy je mezi Objednatelem a BDP shoda v tom, že v případě nákladů souvisejících s byty zvláštního určení hradí veškeré náklady Objednatel, v případech ostatních hradí náklady dle svých spoluvlastnických podílů Objednatel a BDP společně.
493. Jedním ze základních problémů je rozdílný výklad týkající se výdajů spojených s byty zvláštního určení. Dle shora citovaného ujednání čl. III odst. 6 písm. a) Dohody spoluvlastníků je Objednatel povinen nést v plné výši výdaje spojené s byty zvláštního určení.
494. Jak bylo uvedeno v odstavci 153 tohoto posouzení, týká-li se náklad opravy v konkrétním bytě, lze díky tomu odlišit, zda jde o náklad spojený s bytem zvláštního určení nebo s běžným bytem. Jde-li však např. o opravu společných prostor nebo opravy vnějšího pláště budovy, není zřejmé, zda lze takový náklad zahrnout pod pojem „výdaj spojený s bytem“. S ohledem na skutečnost, že v Dohodě spoluvlastníků se hovoří samostatně o nákladech spojených s byty zvláštního určení, nákladech spojených s běžnými byty a nákladech spojených s garážemi a garážovými stáními, přiklání se Zpracovatel k variantě, že se dohoda stran týká jen nákladů, které lze spojit s konkrétním prostorem. V takovém případě pak náklady vynaložené nikoliv na konkrétní pronajímaný prostor, ale na Bytový dům jako celek, budou mezi spoluvlastníky děleny v poměru vyplývajícím z § 137 odst. 1 OZ (tedy 51% Objednatel a 49% BDP), neboť Dohoda spoluvlastníků ujednání o podílu na takových nákladech neobsahuje.
495. Družstvo citované ustanovení čl. III odst. 6 písm. a) Dohody spoluvlastníků vykládá opačným způsobem tak, že veškeré náklady přepočítává na podlahovou plochu všech bytů a na nákladech odpovídajících součtu podlahové plochy bytů zvláštního určení se má podílet výlučně Objednatel. Tento výklad a výpočet z něj vycházející je zřejmě ztělesněn koeficientem, který BDP používá při vyčíslení podílu Objednatele na nákladech. Dle tabulek vyúčtování výnosů a nákladů činí hodnota koeficientu 0,0377468. Přepočítání nákladů dle koeficientu ani výše koeficientu nebyla Objednatelem nikdy schválena. Z výše koeficientu lze soudit, že odpovídá, nebo by měl odpovídat zhruba podlahové ploše bytů zvláštního určení vůči podlahové ploše všech bytů v Bytových domech. Z principu koeficientu vyplývá, že podlahová plocha bytů zvláštního určení by měla odpovídat cca 3,77% podlahové plochy všech bytů. Z tabulek vyúčtování výnosů a nákladů pak vyplývá, že právě na 3,77% nákladů by se měl podílet výlučně Objednatel.
496. Přestože se Zpracovatel při výkladu Dohody spoluvlastníků přiklání k variantě, že výklad BDP neodpovídá obsahu Dohody spoluvlastníků, v obecné rovině bez ohledu na konkrétní znění Dohody spoluvlastníků se Zpracovatel domnívá, že postup výpočtu nákladů, na kterých se má podílet výlučně Objednatel odpovídá spravedlivému uspořádání jejich vztahů. Odhlédne-li Zpracovatel od právní podstaty věci, pak

z okolností vyplývá, že Objednatel i BDP vnímají byty zvláštního určení jako výlučné vlastnictví Objednatele. Z tohoto důvodu strany přisoudily nárok na veškeré příjmy z bytů zvláštního určení Objednateli. Tomu by pak měla odpovídat též povinnost „vlastníka“ bytů zvláštního určení podílet se na společných nákladech v poměru odpovídajícím podlahové ploše bytů zvláštního určení vůči podlahové ploše všech bytů, což je postup běžný při rozpočítávání např. nákladů na elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorech apod.

497. Pro budoucí jednání tedy Zpracovatel doporučuje princip koeficientu uplatňovaný ze strany BDP přijmout a ověřit, případně upravit jeho výši, neboť má za to, že takový postup bude odpovídat spravedlivému uspořádání vztahů týkajících se bytů zvláštního určení. To vše samozřejmě za předpokladu, že se nezmění neprávni vnímání Objednatele jako výlučného vlastníka bytů zvláštního určení, který má nárok na všechny příjmy či výnosy spojené s byty zvláštního určení.
498. Dalším podstatným problémem je rozdílný názor na to, které náklady vynaložené ze strany BDP jsou náklady, na kterých by se měl podílet i Objednatel. Je třeba jednoznačně rozlišit, které náklady vynaložené ze strany BDP jsou náklady spojené s hospodařením s Bytovými domy a které náklady jsou náklady, které se týkají chodu Družstva samotného.
499. Ve svých vyúčtováních nákladů a výnosů uvádí BDP množství položek, z nichž některé jsou zcela akceptovatelné, některé pouze z části a některé akceptovatelné nejsou. Z prvně jmenované skupiny lze uvést např. náklady na opravy a údržbu výtahů či náklady na požární revizi. Tyto náklady nemají být hrazeny ze strany nájemců a zároveň nejde jednoznačně o náklady, které se týkají provozu BDP samotného. Rozdělení těchto nákladů v příslušném poměru mezi Objednatele a BDP tedy považuje Zpracovatel za souladné se spravedlivým spořádáním vzájemných vztahů.
500. Mezi náklady, které lze označit za sporné, lze zařadit např. telefony či cestovní náhrady. Tyto položky Družstvo nijak dále nespécifikuje a nepředkládá Objednateli ani jejich podrobný rozpis, ze kterého by bylo zřejmé, které telefonáty a cesty souvisely s hospodařením s Bytovými domy a které z nich se týkaly pouze provozu BDP samotného. V těchto případech Zpracovatel doporučuje, aby se Objednatel a BDP dohodli na podrobném vykazování jednotlivých telefonátů a cestovních náhrad tak, aby bylo možné rozlišit, které náklady se týkají hospodaření a které provozu BDP samotného. Vzhledem k tomu, že i v případě detailního vykazování může být charakter nákladů sporný, mohlo by se jako nejvhodnější řešení jevit sjednání paušální účasti Objednatele na těchto nákladech, a to buď pevně stanovenou částkou, nebo stanoveným procentem z těchto nákladů.
501. Mezi položky, které nejsou akceptovatelné k rozdělení mezi Objednatele a BDP, patří zejména náklady na úroky ze Smluv o půjčkách (viz podkapitola 12.7 tohoto stanoviska), daň z nemovitostí nebo daň z příjmů. V případě daně z nemovitosti a daně z příjmů je zřejmé, že příslušná daňová povinnost se týká samostatně Družstva a samostatně též

Objednatele. Odhlédne-li Zpracovatel od skutečnosti, že Objednatel je ze své povahy z placení uvedených daní osvobozen, pak přistoupil-li by Zpracovatel na logiku Družstva, stala by se daň hrazená Objednatelem též nákladem, na němž se musí ze 49% podílet i BDP. Výsledkem by byl stav, kdy Objednatel uhradil daně na něj připadající z titulu spoluvlastnického podílu 51% a stejně tak BDP by uhradilo daně na ně připadající z titulu spoluvlastnického podílu 49%. Odhlédne-li Zpracovatel od drobného rozdílu v příjmech vyplývajících z výlučného práva Objednatele na příjmy z bytů zvláštního určení, pak by se jak BDP tak Objednatel podíleli na daňových nákladech právě v rozsahu svých spoluvlastnických podílů. Není zde proto žádný důvod, proč by se měl Objednatel podílet z 51% na nákladech BDP spočívajících v uhrazené dani z nemovitosti a dani z příjmu.

### **12.5.3. Shrnutí podkapitoly**

502. V první řadě je třeba rozlišit, jaké náklady jsou povinni hradit nájemci bytových jednotek a které náklady jsou povinni hradit vlastníci Bytových domů.
503. Povinnosti nájemců vyplývají z uzavřených nájemních smluv a z právních předpisů. Z nich vyplývá, že nájemci jsou povinni hradit pouze náklady na teplo, vodu, drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Všechny ostatní náklady jsou povinni hradit vlastníci Bytových domů.
504. Z Dohody spoluvlastníků vyplývá, že výdaje spojené s byty zvláštního určení nese v plné výši Objednatel, ostatní náklady nesou Objednatel a Družstvo společně v podílu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na Bytových domech.
505. Mezi stranami je sporné, zda do výdajů spojených s byty zvláštního určení patří jen výdaje vynaložené skutečně v přímé souvislosti s konkrétními byty (např. oprava vadné elektroinstalace v konkrétním bytě), nebo i podíl na výdaji např. na opravu opláštění budovy, jak ustanovení vykládá Družstvo.
506. Přestože se Zpracovatel při výkladu Dohody spoluvlastníků přiklání k variantě, že výklad Družstva neodpovídá obsahu Dohody spoluvlastníků, v obecné rovině bez ohledu na konkrétní znění Dohody spoluvlastníků se Zpracovatel domnívá, že postup výpočtu nákladů, na kterých se má podílet výlučně Objednatel, který provádí Družstvo, odpovídá spravedlivému uspořádání jejich vztahů.
507. Odhlédne-li Zpracovatel od právní podstaty věci, pak z okolností vyplývá, že Objednatel i Družstvo vnímají byty zvláštního určení jako výlučné vlastnictví Objednatele. Z tohoto důvodu strany přisoudily nárok na veškeré příjmy z bytů zvláštního určení Objednateli. Tomu by pak měla odpovídat též povinnost „vlastníka“ bytů zvláštního určení podílet se na společných nákladech v poměru odpovídajícím podlahové ploše bytů zvláštního určení vůči podlahové ploše všech bytů, což je postup běžný při rozpočítávání např. nákladů na elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorách apod.

508. Dalším problémem je skutečnost, že Družstvo do společných nákladů na hospodaření uvádí výdaje, na kterých se Objednatel podílet nemá, tedy výdaje, které jsou výlučnými výdaji Družstva.
509. Nejzřetelněji je tato chyba vidět v položce označené ve vyúčtování jako „úroky z půjčky SMZ“. Tato výdajové položka obsahuje všechny úroky z prodlení, které za příslušný kalendářní rok uhradilo Družstvo Objednateli na základě Smluv o půjčkách.
510. Smlouvy o půjčkách uzavřelo Družstvo za tím účelem, aby mělo k dispozici prostředky, které by mohlo jako finanční vklad vložit do sdružení za účelem financování výstavby Bytových domů, a mohlo na jejich základě nabýt k Bytovým domům spoluvlastnické právo.
511. Závazek Družstva vrátit finanční prostředky a platit z nich úroky je výlučným závazkem Družstva, který vznikl mezi Objednatelem a Družstvem nikoliv jako mezi účastníky sdružení, ale jako mezi dvěma samostatnými subjekty stojícími v tu chvíli mimo sdružení.
512. Náklad v podobě úroků z poskytnutých finančních prostředků proto v žádném případě nelze hodnotit jako náklad, který vzniká průběžně z důvodu hospodaření s Bytovými domy, na němž by se měl podílet též Objednatel jako spoluvlastník, ani jako společný náklad vzniklý při realizaci účelu sdružení, na němž by se měl podílet Objednatel jako účastník sdružení.
513. Vyúčtování výnosů a nákladů obsahuje i další náklady, na kterých by se Objednatel podílet neměl (např. daň nemovitostí, daň z příjmů, mzdové náklady na členy představenstva, případně odměny členům orgánů Družstva apod.).

## **12.6. Výnosy z hospodaření s Bytovými domy**

514. Zápisy o společných jednáních mezi Objednatelem a BDP o narovnání vzájemných vztahů neobsahují, vyjma záležitosti nájemného z garáží a garážových stání, žádné rozpory týkající se výnosů z hospodaření s Bytovými domy a s jejich rozdělením. Přesto Zpracovatel provede krátký rozbor i této problematiky, neboť má za to, že stávající dělení neodpovídá spravedlivému uspořádání.
515. Z tabulek výnosu a nákladů zpracovávaných Družstvem vyplývá, že Družstvo mezi výnosy řadí
- 515.1. nájemné z bytů,
    - 515.1.1. tyto výnosy dělí BDP v poměru 49 ku 51 dle Dohody spoluvlastníků, toto dělení neshledává Zpracovatel vadným,
  - 515.2. nájemné z garáží a garážových stání,
    - 515.2.1. toto nájemné BDP nerozděluje a uvádí je jako výnos pouze na straně BDP. Byť se takový postup může na první pohled jevit jako

odporující dohodě stran, Objednatel již svou část příjmů obdržel (jak bylo podrobně uvedeno v odstavcích 252 a 253 tohoto stanoviska). BDP nájemné obdrželo též předem stejným způsobem jako Objednatel, Zpracovatel proto předpokládá, že uvádění výnosů z nájemného garáží a garážových stání je pouze formálním rozpočítáním Družstvem již držených finančních prostředků na jednotlivé roky trvání nájmu a nepovažuje za potřebné tento výnos dále rozebírat.

515.3. nájemné z bytů zvláštního určení,

515.3.1. toto nájemné v souladu s Dohodou spoluvlastníků v celém objemu přiznává jako výnos Objednateli, tento postup Zpracovatel neshledává chybným,

515.4. ostatní provozní výnosy,

515.4.1. z tabulek výnosů a nákladu nevyplývá, co BDP pod tuto položku zahrnuje, tuto informaci nemá k dispozici ani Objednatel, Zpracovatel se tedy nemůže k oprávněnosti postupu při dělení této položky vyjádřit,

515.5. úroky z banky,

515.5.1. pro vyhodnocení tohoto výnosu je podstatné, jaké peněžní prostředky jsou zdrojem úroků,

515.5.2. jde-li o peněžní prostředky, které mají být rozděleny mezi Objednatele a BDP, je namístě, aby přirostlé úroky byly taktéž mezi Objednatele a BDP rozděleny,

515.5.3. jde-li o peněžní prostředky, které jsou již po rozdělení vlastnictvím BDP, pak úroky z nich přísluší výlučně BDP,

515.5.4. jde-li o peněžní prostředky, které jsou zálohami na úhradu služeb, bude rozdělení přirostlých úroků mezi Objednatele a BDP taktéž v pořádku,

515.5.5. jde-li o peněžní prostředky, které náleží výlučně Družstvu, např. další členský vklad nebo další majetková účast člena v Družstvu, pak přirostlé úroky náleží výlučně BDP,

515.5.6. v případě úroků z jakýchkoliv jiných peněžních prostředků je třeba posoudit správnost nakládání s nimi dle povahy těchto peněžních prostředků,

515.6. poplatky za převod členských práv,

- 515.6.1. tyto výnosy vznikají na straně BDP jako důsledek vnitřních procesů probíhajících v rámci BDP v podobě převodů členských podílů,
  - 515.6.2. vzhledem k tomu, že jde jednoznačně o vnitřní procesy BDP, považuje Zpracovatel dělení těchto výnosů mezi Objednatele a BDP za nesprávné, neboť jde o výnosy výhradně ve prospěch BDP,
- 515.7. úroky z další majetkové účasti,
- 515.7.1. Zpracovateli ani Objednateli není zřejmé, jaký původ takto označené výnosy mají,
  - 515.7.2. dle svého názvu by mělo jít o úroky z peněžních prostředků, které do BDP vkládají členové BDP jako další majetkovou účast, zarážející je však skutečnost, že výnos označený jako úrok z další majetkové účasti se každý rok přesně kryje s nákladem označeným jako úroky z půjčky dle Smluv o půjčkách, Zpracovatel se proto ke způsobu nakládání s tímto výnosem není schopen věcně vyjádřit.
516. Z uvedeného vyplývá, že BDP by mělo Objednateli podrobně vysvětlit, jaké výnosy se v jednotlivých kategoriích na výnosech podílejí. Na základě podrobné analýzy by pak měli Objednatel a BDP dohodnout podrobný postup při vykazování a dělení výnosů tak, aby odpovídal povaze výnosů a spravedlivému uspořádání vztahů mezi Objednatelem a BDP.

#### **12.6.1. Shrnutí podkapitoly**

517. Vyúčtování výnosů a nákladů prováděné Družstvem obsahuje na straně výnosů některé položky, které jednoznačně nejsou společným výnosem vzniklým při hospodaření s Bytovými domy, např. o poplatky za převod členských práv.

#### **12.7. Náklady na půjčky dle Smluv o půjčkách**

518. Jak bylo uvedeno výše v odstavci 158 tohoto posouzení, spadá do oblasti hospodaření s Bytovými domy zejm. výběr nájmů a úhrada nákladů s pronájemem bytů, zajišťování údržby a oprav společného domu.
519. Je nezbytné důsledně rozlišovat mezi příjmy a výdaji, resp. mezi výnosy a náklady při hospodaření s Bytovými domy, tedy finančními toky při realizaci užitné hodnoty společné věci, a finančními toky, které byly vynaloženy na získání vlastnického, resp. spoluvlastnického práva ke společné věci.
520. Smlouvy o půjčkách uzavřelo Družstvo za tím účelem, aby mělo k dispozici prostředky, které by mohlo jako finanční vklad vložit do sdružení za účelem financování výstavby Bytových domů, a mohlo na jejich základě nabýt k Bytovým domům spoluvlastnické právo.

521. Závazek BDP vrátit půjčku a platit z půjčky úroky je výlučným závazkem BDP, který vznikl mezi Objednatel a BDP nikoliv jako mezi účastníky sdružení, ale jako mezi dvěma samostatnými subjekty stojícími v tu chvíli mimo sdružení. Z tohoto důvodu nemůže Objednateli vzniknout povinnost hradit část úroku z poskytnutých peněžních prostředků.
522. Opačný výklad by vedl k absurdnímu závěru, při kterém by Objednatel byl zároveň jak v pozici věřitele, který půjčuje prostředky, tak dlužníka, který je povinen sám sobě půjčené prostředky vrátit a uhradit si smluvní úrok.
523. Náklad v podobě úroků z půjčky proto v žádném případě nelze hodnotit jako náklad, který vzniká průběžně z důvodu hospodaření s Bytovými domy, na němž by se měl podílet též Objednatel jako spoluvlastník, ani jako společný náklad vzniklý při realizaci účelu sdružení, na němž by se měl podílet Objednatel jako účastník sdružení.
524. Pokud by měl být úrok na půjčku od Objednatele společným nákladem Objednatele a BDP, ať už z důvodu společného nákladu spoluvlastnického, či společného nákladu účastníků sdružení, pak by z takového tvrzení plynul nesmyslný závěr, že Objednatel má sám sobě uhradit 51% úroků, které požaduje dle Smluv o půjčce na BDP, resp. že půjčky dle Smluv o půjčce nejsou ve skutečnosti úročeny tak, je v nich uvedeno, ale jsou úročeny pouze v rozsahu 49% sjednané roční úrokové sazby.
525. Postup Družstva by byl správný pouze v případě, že by Družstvo a Objednatel jako účastníci sdružení a dlužníci uzavřeli se třetí osobou jako věřitelem smlouvu o půjčce či smlouvu o úvěru, jimiž by měli v úmyslu získat prostředky pro předmět činnosti sdružení. V takovém případě by náklad na smluvní úrok z poskytnutých peněžních prostředků byl způsobilý rozdělení mezi Objednatele a BDP.

### **12.7.1. Shrnutí podkapitoly**

526. Výdajová položka označená ve vyúčtování jako „úroky z půjčky SMZ“ obsahuje všechny úroky z prodlení, které za příslušný kalendářní rok uhradilo Družstvo Objednateli na základě Smluv o půjčkách.
527. Smlouvy o půjčkách uzavřelo Družstvo za tím účelem, aby mělo k dispozici prostředky, které by mohlo jako finanční vklad vložit do sdružení za účelem financování výstavby Bytových domů, a mohlo na jejich základě nabýt k Bytovým domům spoluvlastnické právo.
528. Závazek Družstva vrátit finanční prostředky a platit z nich úroky je výlučným závazkem Družstva, který vznikl mezi Objednatel a Družstvem nikoliv jako mezi účastníky sdružení, ale jako mezi dvěma samostatnými subjekty stojícími v tu chvíli mimo sdružení.
529. Náklad v podobě úroků z poskytnutých finančních prostředků proto v žádném případě nelze hodnotit jako náklad, který vzniká průběžně z důvodu hospodaření s Bytovými domy, na němž by se měl podílet též Objednatel jako spoluvlastník, ani jako společný



náklad vzniklý při realizaci účelu sdružení, na němž by se měl podílet Objednatel jako účastník sdružení.

## **12.8. Pronájem a prodej garáží a garážových stání**

530. Podrobný rozbor problematiky nájemného vybraného předem za garáže a garážová stání obsahují odstavce 250 - 256 a odstavec 267 tohoto stanoviska, Zpracovatel proto na uvedený výklad v plném rozsahu odkazuje.
531. Při jednáních s BDP bude zřejmě problematické nalézt mezi Objednatelem a BDP shodu v názoru na tuto záležitost. Z tohoto důvodu Zpracovatel doporučuje, aby se Objednatel zaměřil spíše než na přesvědčování BDP o správnosti postupu Objednatele při jednáních s BDP na to, jaký prospěch by jedné či druhé straně, případně členům Družstva vrácení vybraného nájemného na bankovní účet BDP v tuto chvíli přineslo.
532. V uvedeném smyslu lze tvrdit, že Objednateli by právo na spornou částku 3.463.920,- Kč dříve či později vzniklo a to v této konkrétní výši, kterou strany nečiní spornou, neboť Objednatel v souladu s Dohodou spoluvlastníků obdržel 51% vybraného nájemného.
533. Dalším bodem je pak otázka, kdo a jaký prospěch by měl z předmětné částky v případě, že by zůstala deponovaná na bankovním účtu BDP. Ke složené částce by zřejmě přirůstal úrok, který by však vzhledem k povaze složené částky byl ve výsledku také rozdělen v poměru 49 ku 51 mezi Objednatele a BDP, neboť by šlo o společný výnos ze společných prostředků. Proto ani případně přirostlý úrok není důvodem, proč by nyní měla být předmětná částka vrácena na účet BDP nebo proč by Objednatel měl BDP platit úrok za to, že předmětnou částkou disponoval Objednatel.
534. Postup navrhovaný Družstvem v jednom z posledních jednání ze dne 6.5.2016 spočívající ve vrácení nájemného nájemníkům neshledává Zpracovatel jako vhodný, neboť v nemálo případech již zřejmě došlo ke změně v osobě nájemce garáže či garážového stání. Vrácení poměrné částky kterémukoliv z předešlých nájemců by bylo značně problematické, nehledě na skutečnost, že by takovým postupem vznikla na straně BDP a Objednatele jako vlastníků pohledávka za uživateli či bývalými uživateli garáží a garážových stání za dobu, po kterou již nájem garáží nebo garážových stání do dnešní doby trval.
535. Společně s vrácením nájemného nájemcům dále Družstvo navrhuje přepočítání majetkové účasti všech členů BDP tak, že jejich podíl bude odpovídat podílu na společných prostorech bez garáží a garážových stání, naopak majetková účast členů, kteří mají garáže a garážová stání pronajaty, by měla být zvýšena o podíl připadající na garáž nebo garážové stání, které užívají. Nájemní smlouva na byt by pak měla být rozšířena o pronájem plochy garáže nebo garážového stání. Nájemné za garáže a garážová stání by činila 4,- Kč (zřejmě za m<sup>2</sup> a měsíc užívání) jako v případě sklepů, přičemž dosavadní nájemci uhradí nájem za celou předcházející dobu a dále budou platit nájem podle nových a upravených nájemních smluv.

536. Družstvem navrhované úpravy se týkají z velké části vnitřních poměrů Družstva, do kterých nemůže Objednatel samostatně zasahovat, neboť v rámci Družstva je pouze řadovým členem. V praktické rovině však lze předpokládat několik problémů a to zejm. u členů družstva samotných, neboť zrušením nájemní smlouvy na garáž nebo garážové stání by se připravili o možnost odkoupit garáž nebo garážové stání za 1.000,- Kč a místo tohoto by jim byla nabídnuta alternativa nižšího nájemného a snad možnost koupě garáže či garážového stání společně s bytem za dosud neznámou cenu, což se Zpracovateli nejeví jako varianta, která by byla z pohledu nájemců výhodnější.
537. Shora uvedené návrhy Družstva jsou zřejmě založeny na logice vyplývající z návrhu BDP ze dne 30.5.2015. V tomto návrhu BDP uvádí, že cena výstavby garáží a garážových stání byla v rámci základního členského vkladu, dalšího členského vkladu a další majetkové účasti rozpočítána mezi všechny členy BDP. Z toho dle BDP plyne, že celkem 111 členů BDP přispělo na garáže a garážová stání pro 48 jiných členů, což je dle názoru BDP špatně.
538. Dle názoru Zpracovatele nebere BDP při své úvaze na zřetel všechny souvislosti a závěry BDP jsou proto chybné. Je třeba si uvědomit, že nájemci garáží a garážových stání hradí za jejich užívání nájemné, stejně jako by nájemné hradila jakákoliv třetí osoba – nečlen BDP, která by si garáž či garážové stání pronajala. Získané nájemné je výnosem vlastníků Bytových domů, tedy 49% výnosem BDP, a to bez ohledu na to, zda je nájemcem člen BDP nebo jakákoliv jiná třetí osoba.
539. Zároveň je třeba vzít v potaz, že základem BDP jsou jeho členové, zjednodušeně lze proto říci, že výnos BDP je výnosem členů BDP. Tento výnos může být použit např. na splácení půjček Objednateli, což v důsledku povede ke snížení výše další majetkové účasti každého ze členů BDP. Nájemné zaplacené nájemci garáží a garážových stání se tak ve výsledku projeví kladně na finanční zátěži každého jednotlivého člena BDP.
540. Celá věc má ještě další souvislosti vyplývající ze závazku BDP a Objednatel nájemcům garáží a garážových stání tato na základě jejich žádosti prodat. Ve věci prodeje garáží nebo garážových stání jejich nájemcům totiž obsahuje vzorová nájemní smlouva v čl. V odst. 6 následující ujednání: *„Smluvní strany sjednávají pro případ ukončení činnosti Družstva právo nájemce odkoupit od pronajímatelů jejich spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce - prostoru s právem užívat příslušné automobilové stání označené v prohlášení vlastníka, a to za cenu 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých). Toto právo může nájemce uplatnit u pronajímatelů písemnou žádostí o odkup do tří měsíců ode dne, kdy se o ukončení činnosti Družstva doví, nejpozději však do dvanácti měsíců ode dne ukončení činnosti Družstva. Stejně právo, tedy odkoupit od pronajímatelů předmět nájmu, přísluší nájemci i po uplynutí sjednané doby nájmu, přičemž žádost o odkup musí být pronajímatelům doručena ve lhůtě třiceti dnů od skončení nájmu, jinak toto právo zaniká.“*
541. Pokud nájemce právo dle předchozího odstavce využije, lze předem vybrané nájemné chápat jako kupní cenu garáže či garážového stání. Je-li „kupní cena“ odpovídající

hodnotě prodávané garáže či garážového stání, nelze ani v tomto případě hovořit o tom, že by byl odkupující člen BDP finančně zvýhodněn na úkor členů ostatních. Na celou situaci je třeba nahlížet tak, že vlastníci, tedy Objednatel a BDP, prodávají majetek třetí osobě a obecně není podstatné, zda je kupujícím člen BDP nebo jiná třetí osoba, neboť kupní cena by byla vždy stejná. Stejně jako v případě nájemného se kupní cena v rozsahu 49% stane výnosem BDP, který je opět zjednodušeně řečeno společným výnosem členů BDP. O takto získaný výnos poté může dojít k přiměřenému snížení jiných závazků členů BDP vůči BDP.

542. Pokud nájemce právo na odkup garáže nebo garážového stání nevyužije, bude taková situace pro Objednatele a BDP jako vlastníky výhodnější, neboť budou i nadále získávat výnos v podobě nájemného za garáž či garážové stání. V případě BDP pak bude mít tento výnos stejný charakter a dopady, jak už Zpracovatel zmiňoval shora.
543. Pokud tedy nájemné za garáž či garážové stání zvýšené o 1.000,- Kč je přiměřenou cenou za prodej garáže či garážového stání, není zde dle Zpracovatele důvod postupovat způsobem, který navrhuje BDP.
544. Případný prodej samotných garáží a garážových stání je řešitelný pouze v případě, že spoluvlastnictví Bytových domů bude přeměněno na bytové spoluvlastnictví rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 Nového občanského zákoníku (tzv. prohlášení vlastníka).
545. Garáže mohou být vymezeny jako nebytové jednotky. Garážová stání nemohou být samostatně vymezeny jako nebytové jednotky, nicméně garážová stání v jednom prostoru, mohou být vymezeny jako samostatný nebytový prostor. K tomuto nebytovému prostoru by pak dosavadní nájemci garážových stání získali spoluvlastnický podíl odpovídající podílu garážového stání na ploše nebytové jednotky.
546. Spoluvlastníci garážových stání v rámci jedné nebytové jednotky by si pak vzájemná práva a povinnosti, tedy zejm. právo užívat výlučně příslušné garážové stání, upravili dohodou spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí.

### **12.8.1. Shrnutí podkapitoly**

547. Na jednom z posledních jednání v r. 2016 Družstvo navrhovalo, aby došlo k vrácení nájemného nájemníkům a aby došlo k přepočítání majetkové účasti všech členů sdružení tak, že jejich podíl bude odpovídat podílu na společných prostorech bez garáží a garážových stání, naopak majetková účast členů, kteří mají garáže a garážová stání pronajaty, by měla být zvýšena o podíl připadající na garáž nebo garážové stání, které užívají. Nájemní smlouva na byt by pak měla být rozšířena o pronájem plochy garáže nebo garážového stání.
548. Důvodem uvedeno postupu by mělo být to, že cena výstavby garáží a garážových stání byla v rámci základního členského vkladu, dalšího členského vkladu a další majetkové účasti rozpočítána mezi všechny členy Družstva. Z toho dle Družstva plyne, že celkem

111 členů Družstva přispělo na garáže a garážová stání pro 48 jiných členů, což je dle názoru Družstva špatně.

549. Dle názoru Zpracovatele nebere Družstvo při své úvaze na zřetel všechny souvislosti a závěry Družstva jsou proto chybné. Je třeba si uvědomit, že nájemci garáží a garážových stání hradí za jejich užívání nájemné, stejně jako by nájemné hradila jakákoliv třetí osoba – nečlen Družstva, která by si garáž či garážové stání pronajala. Získané nájemné je výnosem vlastníků Bytových domů, tedy 49% výnosem Družstva, a to bez ohledu na to, zda je nájemcem člen Družstva nebo jakákoliv jiná třetí osoba.
550. Nájemní smlouvy na garáže a garážová stání obsahují dále závazek prodat nájemcům garáže a garážová stání po 20 letech za 1.000,- Kč.
551. Pokud nájemce právo dle předchozího odstavce využije, lze předem vybrané nájemné chápat jako kupní cenu garáže či garážového stání. Je-li „kupní cena“ odpovídající hodnotě prodávané garáže či garážového stání, nelze ani v tomto případě hovořit o tom, že by byl odkupující člen Družstva finančně zvýhodněn na úkor členů ostatních. Na celou situaci je třeba nahlížet tak, že vlastníci, tedy Objednatel a Družstvo, prodávají majetek třetí osobě a obecně není podstatné, zda je kupujícím člen Družstva nebo jiná třetí osoba, neboť kupní cena by byla vždy stejná. Stejně jako v případě nájemného se kupní cena v rozsahu 49% stane výnosem Družstva, který je opět zjednodušeně řečeno společným výnosem členů Družstva.
552. Případný prodej samotných garáží a garážových stání je řešitelný pouze v případě, že spoluvlastnictví Bytových domů bude přeměněno na bytové spoluvlastnictví rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 Nového občanského zákoníku (tzv. prohlášení vlastníka).

## **12.9. Pravidla pro převod spoluvlastnického práva Objednatele na BDP nebo členy BDP**

553. Pro účely této podkapitoly bude Zpracovatel vycházet z předpokladu, že mezi Objednatelem a BDP již došlo k převodu části vlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy na Družstvo a tedy ke změně povahy Bytových domů ze samostatných nemovitostí na součást pozemku pod nimi a k narovnání spoluvlastnického práva na pozemcích a Bytových domech na nich tak, že Objednatel má spoluvlastnický podíl 30% a BDP 70%. Z důvodu zachování terminologie bude však Zpracovatel dále hovořit o převodu spoluvlastnického podílu k Bytovým domům, byť jsou již dle stanoveného předpokladu Bytové domy součástí pozemků pod nimi a bude převáděn podíl právě k těmto pozemkům.
554. Jak bylo uvedeno v odstavci 78.6 tohoto posouzení, Smlouvy o sdruženích neobsahují žádné konkrétní ujednání o způsobu zřízení podílu Objednatele na Bytových domech a jeho ceně. Smlouvy o sdruženích pracují pouze s předpokladem, že Objednatel po

uplynutí 20 let od kolaudace Bytových domů převede svůj podíl na BDP nebo na jednotlivé členy BDP.

### **12.9.1. Převod spoluvlastnického podílu na Bytových domech**

555. Převod podílu Objednatele na Bytových domech přímo na jednotlivé nájemce nepovažuje Zpracovatel za vhodné řešení, v podrobnostech odkazuje k výkladu podanému v odstavci 78.6.5 tohoto posouzení.
556. Pokud by tedy mělo dojít k převodu podílu Objednatele na Bytových domech, mělo by jít vzhledem k okolnostem o převod Družstvu. V otázce přípustnosti převodu podílu přímo na Družstvo z pohledu souladu se Zákonem o obcích odkazuje Zpracovatel na výklad podaný v podkapitole 12.4 tohoto posouzení, podle kterého je takový postup za důvodných okolností přípustný. V rámci posuzování širších hledisek odůvodňujících převod právě Družstvu, lze přihlídnout k tomu, že Objednatel má zájem ponechat si spoluvlastnický podíl o velikosti odpovídající podílu bytů zvláštního určení na celkovém počtu bytů. Prodej zbývající části spoluvlastnického podílu Objednatele jiné osobě než Družstvu by měl za následek zvýšení počtu spoluvlastníků ze dvou na tři subjekty, což by znamenalo další komplikaci při hospodaření s Bytovými domy, při případném rozdělení Bytových domů na bytové jednotky a jejich případném dalším prodeji členům Bytového družstva. Zároveň lze důvodně předpokládat, že koupě části spoluvlastnického podílu Objednatele třetím subjektem by měla za daných okolností povahu spekulativní investice, jíž by měl takový subjekt s velkou pravděpodobností v úmyslu dosáhnout zisku maximalizací prodejní ceny při budoucím prodeji bytových jednotek. Takový postup třetí osoby by pak mohl vyvolávat pochybnosti o tom, zda prodej části spoluvlastnického podílu Objednatele třetí osobě odpovídá za daných okolností povinnosti Objednatele pečovat o potřeby svých občanů. Na okraj lze doplnit, že odůvodnění adresnosti záměru převodu spoluvlastnického záměru bude od 1.1.2018 podstatně zjednodušeno, neboť uvedeného dne by měla nabýt účinnosti novela Občanského zákoníku, která do právního řádu (§ 1124 NOZ) zavádí zákonné předkupní právo spoluvlastníka.
557. Druhým důležitým aspektem uvažovaného převodu je cena za převod spoluvlastnického podílu. Smlouvy o sdružení uvádí pouze tolik, že na ceně za převod se Objednatel a BDP dohodnou. Z okolností věci neplyne žádný přímý důvod, proč by cena neměla odpovídat ceně v místě a čase obvyklé, jak požaduje § 39 Zákona o obcích.
558. Nepřímým důvodem případného snížení ceny pod úroveň ceny obvyklé by mohly být okolnosti týkající se příslibů, které obdrželi členové BDP v době, kdy do BDP vstupovali. Vzhledem k tomu, že konečným zdrojem finančních prostředků, z nichž by byla obvyklá cena spoluvlastnického podílu Objednatele hrazena, by byly finanční prostředky pocházející od členů družstva, lze uvažovat nad možným zohledněním příslibů, které členové Družstva mohli obdržet.
559. V roce 2007 zhruba polovina členů Družstva podepsala prohlášení, v němž uvádí, že při vstupu do Družstva a následné platbě základního a dalšího členského vkladu v roce 2002

byli v prostorách radnice Objednatele osobami, které se prezentovaly jako zástupci BDP, Objednatele nebo společnosti ISA SONSULT s.r.o., IČO 25815814, ubezpečování o tom, že byty budou po 20 letech převedeny do majetku BDP, případně jednotlivých členů BDP za jednu korunu českou nebo za náklady spojené s jejich převodem.

560. Dle informací od Objednatele proběhl před rokem 2002 neúspěšně pokus realizovat v lokalitě Podlesí Záměr a to ve spolupráci se společností MERA - Zlín s.r.o., IČO 25594591. Připravený projekt Objednatel od společnosti MERA - Zlín s.r.o. odkoupil a realizoval jej o rok později ve sdružení s Družstvem a za využití služeb shora zmiňované společnosti ISA CONSULT s.r.o. V písemném materiálu společnosti MERA - Zlín s.r.o. zřejmě z roku 2001 s označením „*Postup při podání žádosti a výběru 54 nájemních bytových jednotek na Jižních svazích – Podlesí, bloky B 1.1 a B 1.2*“, který tato společnost v souvislosti s přípravou realizace Záměru vytvořila, se v bodě sedmém uvádí: „*Po skončení 20-ti letého nájmu bude bytová jednotka převedena za 1,- Kč do osobního vlastnictví budoucího kupujícího podpisem „Smlouvy o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku“.*“
561. Z předchozího odstavce vyplývá, že při přípravě realizace Záměru byla skutečně prezentována informace o tom, že byty budou převedeny na BDP či přímo členy BDP za jednu korunu českou. Do jaké míry byla tato informace prezentována zájemcům i po ukončení spolupráce se společností MERA - Zlín s.r.o. či zda byla tato informace u zájemců, kteří byli získáni společností MERA - Zlín s.r.o. a zůstali v projektu zapojeni i po ukončení spolupráce se společností MERA - Zlín s.r.o., nějakým způsobem dementována, případně zda byli seznámeni s jinými podmínkami, z podkladů nevyplývá a takové informace nemá ani Objednatel.
562. Z podkladů, které má Zpracovatel k dispozici, a též ani z informací od Objednatele zároveň nevyplývá, že by mezi členy BDP a BDP nebo mezi členy BDP a Objednatelem vznikla jakákoliv smlouva, která by formálně založila povinnost převést podíl na Bytových domech či na bytových jednotkách na členy BDP za jednu korunu českou, případně za náklady spojené s jejich převodem. Pokud by měla jakákoliv smlouva takového typu existovat, muselo by jít buď o kupní či darovací smlouvu s odloženou účinností nebo o smlouvu o smlouvě budoucí. Vzhledem k tomu, že smlouva kupní či darovací, již se převádí nemovitost, musí mít v souladu s § 46 OZ písemnou formu a též případná smlouva o smlouvě budoucí musí být v souladu s § 50a OZ uzavřena v písemné formě, lze konstatovat, že z právního hlediska závazek Objednatele převést na členy BDP podíl na Bytových domech či podíl na bytových jednotkách v Bytových domech neexistuje.
563. Z uvedeného vyplývá, že vyjma neurčité a neověřené informace o tom, že snad měl být členům BDP slíben převod podílu na Bytových domech či bytových jednotkách za jednu korunu českou či pouze za náklady spojené s převodem, není k dispozici nic dalšího, co by mohlo být z pohledu naplnění požadavků § 39 odst. 2 Zákona o obcích využito k odůvodnění převodu podílu na Bytových domech, resp. bytových jednotkách za jednu korunu českou či náklady na převod.

564. Pokud nepřipadá v úvahu převod za jednu korunu českou nebo za náklady na převod, pak zůstává otázkou, zda by měl převod podílu Objednatele proběhnout za cenu v místě a čase obvyklou, nebo za cenu jinou, zřejmě nižší.
565. Na prostředky investované Objednatelem do realizace Záměru je dle názoru Zpracovatele třeba hledět jako na investici, která se v průběhu času zhodnotila. Pomíneli Zpracovatel otázku veřejných zájmů, pak z principu zásady postupu s péčí řádného hospodáře vyplývá, že řádný hospodář by měl dbát na to, aby nedošlo k majetkové ztrátě, a právě naopak, aby si investice zachovala svou hodnotu a přinesla investorovi i zhodnocení. Na základě investovaných prostředků nabyt Objednatel v roce 2003 spoluvlastnický podíl k Bytovým domům a během času se jeho investice zhodnotila díky obecně rostoucí ceně nemovitostí. Dle názoru Zpracovatele by proto povinnosti postupu s péčí řádného hospodáře a povinností vyplývajícím ze Zákona o obcích vyhovoval pouze převod spoluvlastnického podílu za cenu v místě a čase obvyklou, případně za cenu vyšší.
566. Při převodu spoluvlastnického práva Objednatele na BDP bude BDP povinno uhradit daň z nabytí nemovitosti ve výši 4% v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

### **12.9.2. Převod spoluvlastnického podílu Objednatele na bytových jednotkách na BDP nebo na členy BDP**

567. Druhým možným výchozím stavem pro převod spoluvlastnického práva Objednatele na BDP nebo členy BDP je stav, kdy budou Bytové domy prohlášením dle § 1166 NOZ rozděleny na bytové jednotky a spoluvlastnictví Bytových domů se změní na spoluvlastnictví bytových jednotek.
568. Z pohledu převodu spoluvlastnictví Objednatele na bytových jednotkách na BDP by se situace nijak zásadně nelišila od situace, kdy by došlo k převodu spoluvlastnického podílu na Bytových domech. Podstatnějším rozdílem by mohla být možnost získat do výlučného vlastnictví byty zvláštního určení. V převodní smlouvě by bylo možné zkombinovat zčásti smlouvu kupní, kterou by Objednatel prodal BDP spoluvlastnické podíly na většině bytových jednotek, a z části smlouvu směnnou, kterou by došlo k výměně spoluvlastnických podílů na zbývajících bytových jednotkách a bytech zvláštního určení tak, aby se výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení stal Objednatel a výlučným vlastníkem odpovídajícího počtu běžných bytových jednotek BDP.
569. V případě převodu bytových jednotek přímo členům BDP by již nevhodnost oproti převodu spoluvlastnického podílu na Bytových domech nespočívala ve vzniku velkého počtu spoluvlastníků, kteří by se museli vždy domluvit, ale nově by spočívala v podstatně větší administrativní náročnosti převodu bytových jednotek z důvodu plnění povinností dle Zákona o obcích. Převod každého bytu by totiž musel být zveřejněn, o převodu každého z bytů by musel Objednatel samostatně rozhodovat a Objednatel by musel



uzavřít velké množství smluv o převodu ve srovnání s jedinou smlouvou, pokud by spoluvlastnické podíly Objednatel prodal pouze Družstvu.

570. Neobjeví-li se v průběhu času ve věci další zřetelné okolnosti, pak ze shora uvedených důvodů Zpracovatel považuje i při existenci bytového spoluvlastnictví za vhodnější variantu prodej spoluvlastnického práva přímo BDP a nikoliv jednotlivým členům BDP.
571. V otázce odůvodnění adresnosti převodu spoluvlastnického práva a ceny za převod na BDP odkazuje Zpracovatel na výklad podaný v předcházející podkapitole 12.9.1 tohoto posouzení. Odůvodnění adresnosti převodu bytových jednotek přímo na členy Družstva lze doplnit o poukaz na zákonné předkupní právo nájemců bytu dle § 1187 NOZ, dle kterého již dnes mají nájemci zákonné předkupní právo k bytové jednotce, kterou si pronajímají, jde-li o její první převod.
572. Z pohledu zajištění práva na kupní cenu za převod spoluvlastnických práv se jeví jako výhodnější též převod spoluvlastnického práva na BDP, neboť lze očekávat výrazně nižší riziko, že kupní cena nebude řádně uhrazena, než v případě kdy za úhradu kupní ceny bude samostatně nést odpovědnost vždy jen konkrétní vlastník konkrétní bytové jednotky.
573. Naopak z pohledu členů Družstva se může jevit převod bytových jednotek přímo na členy Družstva jako výhodnější z toho důvodu, že nabyvatelé jednotek budou ve smyslu § 8 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, od placení daně osvobozeni. Pokud by proběhnul ještě mezikrok s převodem bytových jednotek na BDP, uhradili by členové družstva daň z nabytí nemovitosti prostřednictvím Družstva, které by k dani bylo povinno.

### **12.9.3. Shrnutí podkapitoly**

574. Případný převod spoluvlastnického podílu Objednatel na Bytových domech doporučuje Zpracovatel pouze na Družstvo, nikoliv na jednotlivé členy Družstva, kteří by se stali podílovými spoluvlastníky celého konkrétního Bytového domu. Druhý jmenovaný postup by vedl ke zbytečné komplikaci právních vztahů a ztížení dalších kroků.
575. Pro případ převodu podílu na Družstvo je rozhodné, zda lze převést podíl adresně přímo na Družstvo a případně za jakou cenu.
576. Zpracovatel má za to, že zde jsou důvody hodné zřetele, které svědčí pro možnost převést spoluvlastnický podíl adresně přímo na Družstvo.
577. V otázce ceny je třeba dle názoru Zpracovatele hledět na prostředky investované Objednatel do realizace výstavby Bytových domů a související technické infrastruktury jako na investici, která se v průběhu času zhodnotila. Pomine-li Zpracovatel otázku veřejných zájmů, pak z principu zásady postupu s péčí řádného hospodáře vyplývá, že řádný hospodář by měl dbát na to, aby nedošlo k majetkové



ztrátě, a právě naopak, aby si investice zachovala svou hodnotu a přinesla investorovi i zhodnocení.

578. Na základě investovaných prostředků nabyt Objednatel v roce 2003 spoluvlastnický podíl k Bytovým domům a během času se jeho investice zhodnotila díky obecně rostoucí ceně nemovitostí. Dle názoru Zpracovatele by proto povinnosti postupu s péčí řádného hospodáře a povinností vyplývajícím ze Zákona o obcích vyhovoval pouze převod spoluvlastnického podílu za cenu v místě a čase obvyklou, případně za cenu vyšší.
579. V případě převodu bytových jednotek přímo členům Družstva je nezbytným předpokladem, že spoluvlastnictví Bytových domů bude přeměněno na bytové spoluvlastnictví rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 Nového občanského zákoníku (tzv. prohlášení vlastníka).
580. Opět jsou zde otázky týkající se možnosti převést byty přímo na členy Družstva (tzv. adresný převod) a otázka ceny za převod.
581. Zpracovatel má za to, že zde jsou důvody hodné zřetele, které svědčí pro možnost převést spoluvlastnický podíl adresně přímo na členy Družstva. Odůvodnění adresnosti převodu bytových jednotek přímo na členy Družstva lze doplnit o poukaz na zákonné předkupní právo nájemců bytu dle § 1187 NOZ, dle kterého již dnes mají nájemci zákonné předkupní právo k bytové jednotce, kterou si pronajímají, jde-li o její první převod.
582. V případě ceny se objevují informace o tom, že by měly být byty prodány za 1,- Kč. Byť má Zpracovatel listinu, ve které se informace o převodu za 1,- Kč objevuje, jde o listinu týkající se prvního nezdařeného pokusu o realizaci výstavby Bytových domů. Zpracovateli se na základě dostupných podkladů a informací nepodařilo ověřit, že by takové ujednání skutečně mezi členy Družstva a vlastníky Bytových domů existovalo.
583. Stejně jako v případě převodu spoluvlastnického podílu na Družstvo Zpracovatel uzavírá, že na základě investovaných prostředků nabyt Objednatel v roce 2003 spoluvlastnický podíl k Bytovým domům a během času se jeho investice zhodnotila díky obecně rostoucí ceně nemovitostí. Dle názoru Zpracovatele by proto povinnosti postupu s péčí řádného hospodáře a povinností vyplývajícím ze Zákona o obcích vyhovoval pouze převod spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách za cenu v místě a čase obvyklou, případně za cenu vyšší.

## **12.10. Vlastnictví technické infrastruktury**

584. Otázkou vlastnictví technické infrastruktury se Zpracovatel zabýval v odstavcích 75 - 77 tohoto stanoviska. V uvedených odstavcích Zpracovatel uvedl, že Družstvo a Objednatel činí nesporné, že vlastníkem technické infrastruktury je Objednatel. Zpracovatel však z rozboru faktického postupu výstavby v souvislosti s okamžikem vzniku sdružení dospěl k závěru, že otázka vlastnictví není jednoznačná.

585. Z informací a podkladů Objednatele vyplývá, že výstavba technické infrastruktury byla zahájena v roce 2002 a byla ukončena zřejmě až v roce 2003, tedy již za existence sdružení BDP a Objednatele. Pokud byla technická infrastruktura vystavěna ještě před uzavřením Smlouvy o sdružení č. 2 do takového stavu, že již existovala jako samostatná věc, byť ještě ne zcela hotová, mohlo vlastnické právo vzniknout jen Objednateli. Další práce prováděné v druhé půli roku 2002 a v roce 2003 mohly být pouze pracemi, které technickou infrastrukturu dokončovaly, případně se týkaly jejích součástí nebo příslušenství, proto by taková činnost již neměla na výlučné vlastnické právo Objednatele vliv.
586. Pokud však i po uzavření Smlouvy o sdružení č. 2 docházelo ke vzniku technické infrastruktury, nabývalo by již vlastnické právo ze 49% též BDP, jak vyplývá ze Smlouvy o sdružení č. 2.
587. Vzhledem k těmto pochybnostem by bylo vhodné do budoucna tento problém vyřešit, přičemž v úvahu přicházejí v zásadě dva způsoby.
588. První způsob zahrnuje podrobné prozkoumání postupu výstavby technické infrastruktury tak, aby bylo zřejmé, kdy byla příslušná část technické infrastruktury vybudována do takové míry, že k ní již nějakému subjektu vzniklo vlastnické právo. Pak podle data vzniku vlastnického práva může být jednoduše určeno, zda je vlastníkem výlučně Objednatel, nebo zda je příslušná část technické infrastruktury ve spoluvlastnictví účastníků sdružení. Takový postup by však byl poměrně náročný a jeho výsledky by ani tak nemusely být zcela jednoznačné.
589. Vzhledem k tomu, že jak Objednatel tak BDP považují za výlučného vlastníka Objednatele, jeví se jako vhodnější způsob uzavření darovací smlouvy mezi BDP jako dárce a Objednatelem jako obdarovaným.
590. Předmětem darovací smlouvy by byl spoluvlastnický podíl BDP na těch částech technické infrastruktury, ke kterým BDP objektivně svědčí vlastnické právo. Bezúplatnost převodu by byla odrazem skutečnosti, že BDP ani Objednatel nečiní sporným, že výlučným vlastníkem technické infrastruktury je Objednatel. Za takových okolností není důvodu, aby za převod spoluvlastnického práva Objednatel Družstvu cokoli vhradil, neboť smyslem darovací smlouvy by bylo pouze to, aby bylo postaveno najisto a zcela nepochybně, že vlastníkem technické infrastruktury je skutečně Objednatel. Vzhledem ke skutečnosti, že dle § 19b Zákona o daních z příjmů, jsou územní samosprávné celky osvobozeny od daně z bezúplatného příjmu, nebyl by takový postup spojen s žádnými zvýšenými přímými náklady.

### **12.10.1. Shrnutí podkapitoly**

591. Přestože se Družstvo a Objednatel shodují v tom, že vlastníkem technické infrastruktury je Objednatel, z právního hlediska není tato skutečnost jistá z důvodu nejistého

okamžiku vzniku technické infrastruktury do podoby, která dala vzniknout vlastnickému právu k technické infrastruktuře.

592. Pokud technická infrastruktura nebo její část vznikla až po vzniku sdružení, vzniklo vlastnické právo k technické infrastruktuře nebo její části společně Objednateli a Družstvu.
593. Pro odstranění případně nejistoty navrhuje Zpracovatel uzavření darovací smlouvy, kterou Družstvo daruje Objednateli svůj spoluvlastnický podíl na technické infrastruktuře. Od daně z bezúplatného příjmu je Objednatel osvobozen.

### 13. Způsob narovnání vztahů mezi Objednatelem a BDP

594. Obsahem narovnání by měl být převod části vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy na BDP, převod části spoluvlastnického práva Objednatele na Bytových domech na BDP a úprava vlastnického práva k technické infrastruktuře. Převody týkající se Bytových domů a pozemků pod nimi by měly zároveň zahrnovat vyrovnání spoluvlastnických podílů na pozemcích pod Bytovými domy se spoluvlastnickými podíly na Bytových domech a může zároveň zahrnovat i prodej zbývající části spoluvlastnického podílu Objednatele na BDP a případně i vznik bytového spoluvlastnictví. Úprava vlastnického práva k technické infrastruktuře by měla ideálně proběhnout uzavřením darovací smlouvy, jak je navrhováno v závěru předchozí kapitoly.
595. Při návrhu konkrétních variant narovnání se Zpracovatel již nebude dále zabývat otázkami vlastnického práva k technické infrastruktuře, a pro zjednodušení dalšího rozboru bude Zpracovatel vycházet z následujících údajů, které nemusí odpovídat skutečnosti a slouží pouze pro demonstraci principů možných variant narovnání:
- 595.1. aktuální spoluvlastnické podíly na Bytových domech činí 49% BDP a 51% Objednatel,
  - 595.2. výsledný stav po narovnání vztahů zahrnuje spoluvlastnický podíl na Bytových domech a na pozemcích pod Bytovými domy v případě BDP ve výši 70% a v případě Objednatele 30%,
  - 595.3. hodnota pozemků pod Bytovými domy činí 1,5 mil. Kč a rovná se hodnotě spoluvlastnického podílu na Bytových domech o velikosti 1%,
  - 595.4. hodnota bytů zvláštního určení v Bytových domech odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu o velikosti 5% na pozemcích pod Bytovými domy, jejichž součástí jsou Bytové domy.
596. V konkrétní podobě lze narovnání řešit následujícími variantami:
- 596.1. prodej vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 49% na BDP následovaný  
darováním spoluvlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy, jejichž součástí již budou Bytové domy, o velikosti 21% na BDP,  
dále jen „**Varianta A**“,
  - 596.2. prodej vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 70% na BDP následovaný  
darováním spoluvlastnického práva Objednatele k Bytovým domům o velikosti 21% na BDP,

dále jen „**Varianta B**“,

- 596.3. směna 48,49% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,51% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele s výsledným stavem spoluvlastnických podílů na pozemcích pod Bytovými domy, jejichž součástí se Bytové domy stanou, ve výši 48,49% BDP a 51,51% Objednatel, následovaná

darováním spoluvlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy, jejichž součástí již budou Bytové domy, o velikosti 21,51% na BDP,

dále jen „**Varianta C**“,

- 596.4. směna 70% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,7% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele, následovaná

darováním spoluvlastnického práva Objednatele k Bytovým domům o velikosti 21,7% na BDP,

dále jen „**Varianta D**“,

- 596.5. směna 95% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,95% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele, následovaná

prodejem 46,95% spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech na BDP tak, aby BDP získalo spoluvlastnický podíl na Bytových domech o velikosti 95%,

dále jen „**Varianta E**“,

- 596.6. prodej 95% pozemků pod Bytovými domy a 46% vlastnického práva na Bytových domech na BDP,

dále jen „**Varianta F**“,

- 596.7. prodej vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 49% na BDP následovaný

zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví za současného rozdělení Bytových domů na jednotky, kdy se v rámci vypořádání stane Objednatel výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení, BDP se stane výlučným vlastníkem všech běžných bytů a BDP zaplatí Objednateli při vypořádání finanční náhradu,

dále jen „**Varianta G**“,

- 596.8. směna 48,49% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,51% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele s

výsledným stavem spoluvlastnických podílů na pozemcích po Bytovými domy, jejichž součástí se Bytové domy stanou, ve výši 48,49% BDP a 51,51% Objednatel, následovaná

zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví za současného rozdělení Bytových domů na jednotky, kdy se v rámci vypořádání stane Objednatel výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení, BDP se stane výlučným vlastníkem všech běžných bytů a BDP zaplatí Objednateli při vypořádání finanční náhradu,

dále jen „**Varianta H**“.

597. Vzhledem k tomu, že u variant narovnání, které zahrnují darování, je součástí celého procesu též povinnost BDP uhradit darovací daň ve výši 19% z hodnoty darovaného majetku, pak existuje-li možnost řešit narovnání jiným způsobem, lze varianty zahrnující darování (Varianty A - D) z dalšího posuzování vypustit.
598. Varianty řešící převod části spoluvlastnického podílu na pozemcích pod Bytovými domy kupní smlouvou nebo směnnou smlouvou jsou rozdílné zejm. z ekonomického hlediska v tom, že v případě směnné smlouvy se celý proces narovnání prodraží o daň z nabytí nemovitosti v podobě 4% z hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 0,49% resp. 0,95% na Bytových domech (dle příslušné varianty). V praktickém úhlu pohledu však směnná smlouva umožní Družstvu získat odložení úhrady nabývané části pozemků pod Bytovými domy na dobu, kdy dojde k narovnání spoluvlastnictví. Z těchto důvodů Zpracovatel ponechá k dalšímu rozboru i varianty se směnnou smlouvou.

### **13.1. Varianta E**

599. Varianta E zahrnuje směnu 95% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,95% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele, následovaná prodejem 46,95% spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech na BDP tak, aby BDP získalo spoluvlastnický podíl na Bytových domech o velikosti 95%.
600. Směna 95% pozemků za 0,95% spoluvlastnického podílu by neměla činit větší potíže, blíže k tomu shora v odstavcích 466 - 468. Směnou dojde na straně BDP ke vzniku povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, Objednatel je od daně osvobozen, blíže k tomu shora v odstavci 469.
601. Po směně by byly vlastnické poměry následující: BDP by bylo spoluvlastníkem pozemků pod Bytovými domy o velikosti podílu id. 95%, Objednatel spoluvlastníkem o velikosti podílu 5%. Na Bytových domech by mělo BDP spoluvlastnický podíl o velikosti 48,05% a Objednatel 51,95%.
602. K vyrovnání spoluvlastnických podílů na pozemcích a Bytových domech by pak došlo na základě kupní smlouvy, již by Objednatel převedl na BDP spoluvlastnický podíl o velikosti 46,95%. Adresnost převodu spoluvlastnického podílu může být odůvodněna postupem specifikovaným v odstavci 467.

603. Cena za převod spoluvlastnického podílu o velikosti 46,95% by měla ve smyslu výkladu dle podkapitoly 12.9.1 odpovídat ceně v místě a čase obvyklé za převod 25% spoluvlastnického podílu. Zbývajících 21,95% by mělo charakter narovnání vlastnických práv. Pokud totiž převod podílu 46,95% rozdělíme, dojde převodem podílu o velikosti 21,95% k narovnání vztahů tak, že Objednatel bude mít podíl 30% a BDP 70%. Převodem dalších 25% dojde k tomu, že Objednatel bude vlastníkem již jen 5% podílu na Bytových domech odpovídajících vlastnictví bytů zvláštního určení.
604. V souvislosti s nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti 46,95% Družstvem vznikne zároveň Družstvu povinnost uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4% z hodnoty celého převedeného podílu 46,95% určené dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
605. Po dosažení finálního stavu dojde ke sjednocení vlastnictví pozemků pod Bytovými domy a Bytových domů, včetně vyrovnání podílů vlastníků na pozemcích a Bytových domech. Tímto sjednocením dojde k tomu, že se Bytové domy stanou součástí pozemků, na nichž stojí, což je žádoucí stav. Výsledkem tedy bude spoluvlastnické právo Objednatele k pozemkům, jejichž součástí jsou Bytové domy o velikosti id. 5% a spoluvlastnické právo BDP k pozemkům, jejichž součástí jsou Bytové domy o velikosti id. 95%.
606. Uvedeným postupem dojde jednak k narovnání vztahů mezi BDP a Objednatelem a zároveň dojde k plánovanému převodu vlastnictví z Objednatele na BDP tak, aby Objednatel zůstal vlastníkem podílu pouze v rozsahu, který odpovídá „vlastnictví“ bytových jednotek zvláštního určení.
607. Nevýhodou je další trvání existence spoluvlastnictví, která bude mít za následek, že při rozhodování o pronájmu bude mít jako většinový vlastník rozhodující vliv BDP. V případě bytů zvláštního určení však bude muset BDP přesto respektovat doporučení městského úřadu Objednatele – podrobněji viz odstavec 166.5 tohoto posouzení.
608. Nevyhovující stav trvání spoluvlastnického práva lze dále vyřešit dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ve smyslu § 1141 NOZ, jejímž cílem je dosáhnout zániku spoluvlastnických práv a vzniku pouze výlučných vlastnických práv rozdělením společné věci. K tomu lze využít i postup dle § 1164 odst. 2 NOZ, na jehož základě dojde k formálnímu vzniku bytových jednotek (dojde tzv. k jejich vymezení v Bytových domech), čímž se tyto bytové jednotky stanou ve smyslu § 1159 NOZ samostatnými nemovitými věcmi a mohou tak mít svůj vlastní vlastnický režim.
609. Při reálném rozdělení Bytových domů na jednotky se Objednatel a BDP zároveň dohodnou, že byty zvláštního určení bude zcela vlastnit jen Objednatel a ostatní byty jen BDP.
610. Vznik vlastnického práva k jednotlivým bytovým jednotkám bude mít též za následek vznik předkupního práva nájemců příslušných bytových jednotek ve smyslu § 1187 NOZ pro případ prvního převodu bytové jednotky z Objednatele nebo BDP na třetí osobu.

611. Samotné rozdělení spoluvlastnictví a vznik výlučného vlastnického práva nebude mít za následek vznik daňové povinnosti.
612. Při rozdělení Bytových domů na jednotky lze založit společenství vlastníků ve smyslu § 1198 NOZ, které má ve smyslu § 1194 NOZ za úkol zajišťovat správu domu a pozemku pod ním. Nebude-li společenství založeno při rozdělení na bytové jednotky, založí je vlastníci jednotek ve smyslu § 1198 NOZ nejpozději poté, co v konkrétním Bytovém domě budou nejméně tři různí vlastníci bytových jednotek, tedy nejpozději po prvním převodu bytové jednotky třetí osobě.
613. Pokud Objednatel a BDP do doby prvního převodu jednotky v Bytovém domě třetí osobě společenství vlastníků nezaloží, bude se správa Bytových domů řídit pravidly obsaženými v souladu s § 1166 odst. 2 NOZ v prohlášení vlastníků o rozdělení práva k Bytovému domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (tzv. vymezení jednotek prohlášením vlastníka).
614. BDP a Objednatel díky výlučným vlastnickým právům k jednotlivým bytovým jednotkám mohou s těmito jednotkami nakládat dle svého uvážení, přičemž logicky připadá v případě BDP v úvahu převod jednotek do vlastnictví nájemců jednotek a v případě Objednatele pokračování v pronájmu bytů zvláštního určení.

### **13.2. Varianta F**

615. Tato varianta je zjednodušenou verzí varianty E, neboť zahrnuje pouze prodej 95% pozemků pod Bytovými domy a 46% vlastnického práva na Bytových domech na BDP.
616. V případě kupní, nikoliv směnné, smlouvy na 95% pozemků pod Bytovými domy by šlo o převod úplatný, přičemž kupní cena by zřejmě musela odpovídat současné ceně obvyklé, neboť v případě prodeje pozemků za jednotkovou cenu 600,- Kč/m<sup>2</sup>, uvedenou ve Smlouvách o sdružení, by BDP díky zhodnocení pozemků v čase získalo výrazný majetkový prospěch. Z daňového hlediska by bylo Družstvo povinno uhradit daň z nabytí nemovitosti ve výši 4%.
617. Pro Družstvo má varianta převodu 95% pozemků pod Bytovými domy kupní smlouvou nevýhodu v tom, že na straně Družstva vznikne peněžitý závazek v podobě sjednané výše kupní ceny, kterou budou muset v důsledku uhradit členové Družstva.
618. Prodej podílu na Bytových domech o velikosti 46% by byl v principu stejný jako v případě varianty E.
619. Výsledná podoba spoluvlastnictví pozemků, jejich součástí jsou Bytové domy, by byla totožná jako v případě varianty E. Stejně tak další možnosti nakládání s pozemky, jejichž součástí se Bytové domy staly, jsou taktéž stejné jako v případě varianty E.



### 13.3. Varianta G

620. Tato varianta zahrnuje prodej vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 49% na BDP následovaný zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví za současného rozdělení Bytových domů na jednotky, kdy se v rámci vypořádání stane Objednatel výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení, BDP se stane výlučným vlastníkem všech běžných bytů a BDP zaplatí Objednateli při vypořádání finanční náhradu.
621. Základem je opět převod vlastnického práva k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 49% z Objednatele na BDP. Jak již bylo uvedeno shora, převod by měl proběhnout za cenu v místě a čase obvyklou. BDP by vznikla povinnost uhradit daň z nabytí nemovitosti a zároveň by BDP muselo získat prostředky na úhradu kupní ceny za předváděný spoluvlastnický podíl.
622. Převodem spoluvlastnického podílu na pozemcích pod Bytovými domy by došlo ke sjednocení vlastnictví pozemků pod Bytovými domy a Bytových domů, včetně vyrovnání podílů vlastníků na pozemcích a Bytových domech. Tímto sjednocením dojde k tomu, že se Bytové domy stanou součástí pozemků, na nichž stojí, což je žádoucí stav.
623. Následovala by dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ve smyslu a § 1141 NOZ, jejímž cílem je dosáhnout zániku spoluvlastnických práv a vzniku pouze výlučných vlastnických práv rozdělením společné věci. K tomu lze využít shora citovaný postup dle § 1164 odst. 2 NOZ, na jehož základě dojde k formálnímu vzniku bytových jednotek (dojde tzv. k jejich vymezení v Bytových domech), čímž se tyto bytové jednotky stanou ve smyslu § 1159 NOZ samostatnými nemovitými věcmi a mohou tak mít svůj vlastní vlastnický režim.
624. Při reálném rozdělení Bytových domů na jednotky se Objednatel a BDP zároveň dohodnou, že byty zvláštního určení bude vlastnit Objednatel a ostatní bytové jednotky BDP. Vzhledem k tomu, že při tomto rozdělení nebude výsledný stav odpovídat stavu spoluvlastnických práv před zrušením spoluvlastnictví, bude nezbytné, aby se mezi sebou Objednatel a BDP finančně vyrovnali v rozsahu, který odpovídá rozdílu mezi původním a novým stavem. V tomto ohledu jde fakticky o období situace popsané shora v odstavci 603 tohoto posouzení. Při rozdělení vlastnictví totiž dojde fakticky k „převodu podílu“ Objednatele o velikosti 46% na BDP. Hodnota vypořádání by proto měla ve smyslu výkladu dle podkapitoly 12.9.1 odpovídat ceně v místě a čase obvyklé za převod 25% spoluvlastnického podílu. Zbývajících 21% by mělo charakter narovnání vlastnických práv. Pokud totiž „převod“ podílu 46% rozdělíme, dojde převodem podílu o velikosti 21% k narovnání vztahů tak, že Objednatel bude mít podíl 30% a BDP 70%. „Převodem“ dalších 25% dojde k tomu, že Objednateli zůstane vlastnictví k 5% původně společných nemovitostí, které odpovídají vlastnictví bytů zvláštního určení.
625. Vznik vlastnického práva k jednotlivým bytovým jednotkám bude mít též za následek vznik předkupního práva nájemců příslušných bytových jednotek ve smyslu § 1187 NOZ pro případ prvního převodu bytové jednotky z Objednatele nebo BDP na třetí osobu.

626. Vypořádáním zrušeného spoluvlastnictví vznikne Družstvu povinnost uhradit daň z nabytí vlastnického práva v rozsahu odpovídajícímu rozdílu mezi původním rozsahem spoluvlastnického práva a novým stavem.
627. Při rozdělení Bytových domů na jednotky lze založit společenství vlastníků ve smyslu § 1198 NOZ, které má ve smyslu § 1194 NOZ za úkol zajišťovat správu domu a pozemku pod ním. Nebude-li společenství založeno při rozdělení na bytové jednotky, založí je vlastníci jednotek ve smyslu § 1198 NOZ nejpozději poté, co v konkrétním Bytovém domě budou nejméně tři různí vlastníci bytových jednotek, tedy nejpozději po prvním převodu bytové jednotky třetí osobě.
628. Pokud Objednatel a BDP do doby prvního převodu jednotky v Bytovém domě třetí osobě společenství vlastníků nezaloží, bude se správa Bytových domů řídit pravidly obsaženými v souladu s § 1166 odst. 2 NOZ v prohlášení vlastníků o rozdělení práva k Bytovému domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (tzv. vymezení jednotek prohlášením vlastníka).

#### **13.4. Varianta H**

629. Tato varianta zahrnuje směnu 48,49% pozemků pod Bytovými domy ve prospěch BDP za 0,51% spoluvlastnického podílu na Bytových domech ve prospěch Objednatele s výsledným stavem spoluvlastnických podílů na pozemcích pod Bytovými domy, jejichž součástí se Bytové domy stanou, ve výši 48,49% BDP a 51,51% Objednatel, následovaná zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví za současného rozdělení Bytových domů na jednotky, kdy se v rámci vypořádání stane Objednatel výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení, BDP se stane výlučným vlastníkem všech běžných bytů a BDP zaplatí Objednateli při vypořádání finanční náhradu.
630. Jde o modifikovanou variantu G, která místo prodeje pozemků pod Bytovými domy využívá směnu. Princip této směny a všechny souvislosti týkající se směny části pozemků pod Bytovými domy za část podílu na Bytových domech je tak totožná jako v předchozích případech.
631. Směna 48,49% pozemků za 0,51% spoluvlastnického podílu by neměla činit větší potíže, blíže k tomu shora v odstavcích 466 - 468. Směnou dojde na straně BDP ke vzniku povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, Objednatel je od daně osvobozen, blíže k tomu shora v odstavci 469.
632. V prvním kroku dojde ke sjednocení vlastnictví pozemků pod Bytovými domy a Bytových domů včetně vyrovnání podílů vlastníků na pozemcích a Bytových domech. Tímto sjednocením dojde k tomu, že se Bytové domy stanou součástí pozemků, na nichž stojí, což je žádoucí stav. Výsledkem tedy bude spoluvlastnické právo Objednatele k pozemkům, jejichž součástí jsou Bytové domy o velikosti id. 51,51% a spoluvlastnické právo BDP k pozemkům, jejichž součástí jsou Bytové domy o velikosti id. 48,49%.

633. Rozdíl od předchozí varianty je v tom, že Družstvo nabude podíl na pozemcích pod Bytovými domy směnou za podíl na Bytových domech. V tom pak může pro BDP spočívat možná výhoda, neboť nebude třeba získat prostředky na odkoupení podílu na pozemcích pod Bytovými domy.
634. Další postup je vyjma drobného rozdílu ve výchozím stavu spoluvlastnických podílů totožný s postupem dle varianty G v odstavcích 623 - 628.

### **13.5. Vyhodnocení řešených variant**

635. Z řešených variant E – H se jako nejméně vhodná jeví varianta E z důvodu, že kombinuje směnnou smlouvu, která přináší zvýšený náklad v podobě nutnosti uhradit daň z nabytí nemovitosti prakticky dvakrát (viz shora odstavce 473 a 474 tohoto posouzení) a tuto povinnost nadto zakládá z podílu ve výši 0,91%. Další nevýhodou varianty E je zachování spoluvlastnického práva Objednatele ve výši 5% ke všem bytovým jednotkám, což by znamenalo přesunutí rozhodujícího vlivu při rozhodování o bytových jednotkách z Objednatele na BDP. Tuto nevýhodu je však možné eliminovat dalším navrhovaným krokem v podobě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k bytovým jednotkám.
636. Ze zbývajících variant je dále méně vhodná varianta F, která stejně jako varianta E vede k zachování spoluvlastnického práva Objednatele ke všem bytovým jednotkám s tím, že BDP bude jako majoritní vlastník oprávněno rozhodovat o hospodaření s bytovými jednotkami prakticky bez Objednatele. Tuto nevýhodu by opět bylo možno odstranit zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k bytovým jednotkám.
637. Varianty G a H již v sobě zahrnují zrušení a vypořádání spoluvlastnictví spolu se vznikem bytových jednotek. Rozdíl tak tkví jen ve způsobu nabytí podílu na pozemcích pod Bytovými domy. Z ekonomického hlediska se z důvodů uvedených v odstavcích 473 a 474 tohoto stanoviska jeví jako vhodnější varianta s kupní smlouvou, tedy varianta G, která se tak v porovnání všech variant jeví zejména z ekonomického pohledu jako nejvhodnější.

### **13.6. Spojení narovnání s rozpuštěním sdružení**

638. Bez ohledu na to, jakým způsobem bude na základě dohody s BDP řešeno narovnání vztahů, úprava spoluvlastnických práv a případně vymezení bytových jednotek v Bytových domech, je nanejvýš vhodné, aby součástí celého procesu bylo též rozpuštění sdružení existujících na základě Smluv o sdružení, neboť ve smyslu § 841 OZ je třeba při rozpuštění sdružení vrátit hodnoty poskytnuté jejich účastníky k účelu sdružení a vypořádat mezi účastníky sdružení nabytý majetek. Vzhledem k tomu, že při narovnání vztahů bude zasahováno do práv k pozemkům pod Bytovými domy, které byly Objednatelem do sdružení vloženy, a do práv k Bytovým domům, k nimž Objednateli a BDP vzniklo vlastnické právo jako výsledek realizace účelu sdružení, lze v budoucnu dohodnuté narovnání tedy učinit zároveň jako vypořádání účastníků sdružení ve smyslu

§ 841 OZ. Citované ustanovení totiž není kogentní a umožňuje účastníkům sdružení dohodnout se na vypořádání způsobem odlišným od znění předmětného ustanovení.

### **13.7. Shrnutí kapitoly**

639. V této části Zpracovatel hledal nejvhodnější postup pro případné narovnání vztahů mezi Objednatel a Družstvem. Jako nejvhodnější se jeví varianta, která zahrnuje prodej vlastnického práva Objednatele k pozemkům pod Bytovými domy o velikosti 49% na Družstvo následovaný zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví za současného rozdělení Bytových domů na jednotky, kdy se v rámci vypořádání stane Objednatel výlučným vlastníkem bytů zvláštního určení, Družstvo se stane výlučným vlastníkem všech běžných bytů a Družstvo zaplatí Objednateli při vypořádání finanční náhradu.
640. Výše finanční náhrady by měla odpovídat ceně v místě a času obvyklé za převod části spoluvlastnického podílu Objednatele na Bytových domech a pozemcích pod nimi v rozsahu, ve kterém by Objednatel byl vlastníkem, pokud by již od počátku odpovídalo rozdělení spoluvlastnictví poměrům vkladů Družstva a Objednatele do výstavby Bytových domů.
641. Spolu s uvedeným narovnáním by bylo vhodné provést též rozpuštění sdružení.

## 14. Promlčení

642. Při řešení otázek týkajících se promlčení je nezbytné řešit základní problém spočívající v tom, zda se promlčení konkrétního práva řídí novou právní úpravou dle Nového občanského zákoníku nebo starou právní úpravou a tedy buď Občanským zákoníkem nebo Obchodním zákoníkem.
643. Tento problém je třeba řešit dle přechodných ustanovení NOZ, konkrétně dle § 3036 NOZ ve spojení s § 3028 NOZ.
644. Dle § 3036 NOZ platí následující *„Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.“*
645. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud promlčecí lhůta začala běžet před nabytím účinnosti NOZ, tedy nejpozději 31.12.2013, řídí se běh takové lhůty dosavadními právními předpisy, tedy Občanským zákoníkem nebo Obchodním zákoníkem.
646. Dosavadními právními předpisy se však dle citovaného ustanovení řídí i promlčecí lhůty, které začaly běžet 1.1.2014 nebo později, pokud se týkají práv, která se také řídí dosavadními právními předpisy.
647. Určení práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, lze provést s pomocí ustanovení § 3028 NOZ, které v odstavci 2 uvádí, že *„Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“* a dále v odstavci 3 upravuje, že *„Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“*
648. Podle druhé věty druhého odstavce § 3028 NOZ se vznik právních vztahů týkajících se **věcných práv**, tedy zejm. vlastnických práv nebo zástavních práv, pokud k jejich vzniku došlo před 1.1.2014, řídí dosavadními právními předpisy. Stejně tak se jimi řídí i práva a povinnosti z těchto právních vztahů, které vznikly před 1.1.2014.
649. Dle třetího odstavce citovaného paragrafu se dosavadními právními předpisy řídí i jiné právní vztahy (např. závazky se smluv), které vznikly před 1.1.2014, a též práva a povinnosti, které z takových právních vztahů vznikly, byť k jejich vzniku došlo 1.1.2014 nebo později. Dle stejného ustanovení se dosavadními právními předpisy řídí i práva a povinnosti z porušení smluv, které byly uzavřeny před 1.1.2014, přestože k porušení smlouvy mohlo dojít až 1.1.2014 nebo později.

650. Všechny ostatní právní vztahy se od 1.1.2014 řídí úpravou Nového občanského zákoníku.
651. Z uvedeného vyplývá následující posloupnost kroků vedoucích ke zjištění, kterou právní úpravou se bude promlčení řídit.
- 651.1. začala-li promlčecí lhůta běžet před 1.1.2014, řídí se promlčení dosavadní právní úpravou,
- 651.2. začala-li promlčecí lhůta běžet 1.1.2014 nebo později, je třeba zjistit, zda se promlčení týká právních vztahů, které vznikly před 1.1.2014 nebo později, nebo zda jde o práva a povinnosti vzniklé z právních vztahů, které vznikly před 1.1.2014, nebo o práva a povinnosti z porušení smluv, které byly uzavřeny před 1.1.2014
- 651.2.1. pokud právní vztahy vznikly před 1.1.2014 nebo práva a povinnosti vznikly (lhostejno kdy) z právních vztahů vzniklých před 1.1.2014, řídí se i promlčecí lhůta dosavadními právními předpisy,
- 651.2.2. pokud právní vztahy vznikly 1.1.2014 nebo později, nebo práva a povinnosti vznikly z právních vztahů vzniklých 1.1.2014 nebo později, řídí se promlčecí lhůta úpravou Nového občanského zákoníku.
652. Z uvedeného výkladu vyplývají pro řešenou situaci následující závěry. Vzhledem k tomu, že všechny smlouvy uzavřené mezi Objednatelem a BDP byly uzavřeny před 1.1.2014, budou se všechny smlouvy, včetně práv a povinností z nich vzniklých, včetně práv a povinností z jejich porušení řídit dosavadní právní úpravou. Z tohoto důvodu se též promlčecí lhůty, týkající se takových práv nebo povinností, budou řídit dosavadní právní úpravou, tedy buď Občanským zákoníkem nebo Obchodním zákoníkem.
653. Novým občanským zákoníkem se bude promlčecí lhůta řídit pouze v případě, že se týká práva, které nevyplývá ze smluv mezi Objednatelem a BDP, a které zároveň vzniklo 1.1.2014 nebo později (mohlo by tak jít zejm. o právo na vydání bezdůvodného obohacení nebo právo na náhradu škody vzniklé 1.1.2014 nebo později bez souvislosti s uzavřenou smlouvou).
654. Na základě uvedeného budou platit pro promlčování práv mezi Objednatelem a BDP následující pravidla:
- 654.1. práva a povinnosti vzniklé ze Smluv o sdružení a práva a povinnosti vzniklé z porušení Smluv o sdružení se budou řídit úpravou Občanského zákoníku, neboť institut sdružení upravoval pouze Občanský zákoník (§ 829 – 841),
- 654.2. práva a povinnosti vzniklé z Dohody spoluvlastníků a práva a povinnosti vzniklé z jejího porušení, se budou také řídit úpravou Občanského zákoníku, neboť Dohoda spoluvlastníků byla uzavřena na základě § 139 Občanského zákoníku,

- 654.3. práva a povinnosti vzniklé ze Smluv o půjčkách a práva a povinnosti vzniklé z jejich porušení se budou řídit úpravou Obchodního zákoníku, neboť jak bylo vysvětleno již v odst. 182 - 184 tohoto posouzení, Smlouvy o půjčkách jsou dle svého obsahu ve skutečnosti smlouvami o úvěru ve smyslu § 497 Obchodního zákoníku,
- 654.4. zástavní právo ze Zástavní smlouvy se promlčuje dle Občanského zákoníku, přestože zajišťuje pohledávky ze smlouvy o úvěru dle Obchodního zákoníku; tento závěr vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1053/2009 ze dne 31.5.2011, který uvádí, že promlčení zástavního práva se podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu řídí občanským zákoníkem, i když jím byla zajištěna pohledávka ze smlouvy o úvěru nebo z jiného obchodního závazkového vztahu; přestože je obecná promlčecí doba dle Občanského zákoníku o rok kratší než promlčecí doba dle Obchodního zákoníku, dle § 100 odst. 2 Občanského zákoníku platí, že zástavní práva se nepromlčují dříve, než zajištěná pohledávka; k tomu Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 21 Cdo 681/2006 ze dne 8.2.2007 uvádí, že „Podle ustanovení [§ 100](#) odst. 2 věty třetí občanského zákoníku se zástavní práva nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka. I kdyby tedy marně uplynuly promlčecí doby podle ustanovení [§ 101](#) nebo [§ 110](#) odst. 1 občanského zákoníku, zástavní právo není promlčeno, jestliže dosud neuplynula promlčecí doba u zajištěné pohledávky; v takovém případě se zástavní právo promlčuje teprve marným uplynutím promlčecí doby zajištěné pohledávky.“

#### **14.1. Promlčení dle Občanského zákoníku**

655. V případě promlčení dle Občanského zákoníku platí dle § 100 odst. 2 pravidlo, že se promlčují všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického. Z toho výkladem opaku vyplývá, že se nepromlčují osobnostní práva. Jelikož jde o úpravu velmi strohou, v případě některých práv musela jejich promlčitelnost či nepromlčitelnost dovodit soudní judikatura. Do rozsahu nepromlčitelných práv tak judikatura řadí též právo spoluvlastníka na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, právo namítat absolutní neplatnost právního úkonu či právo uplatnit námitku promlčení. V některých sporných případech pak soudy dovodily, že příslušné právo se naopak promlčuje, jde např. o právo na odstoupení od smlouvy (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2047/2006 ze dne 16. 1. 2007) nebo právo namítat relativní neplatnost právního úkonu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 29/2007 ze dne 15.1.2008).
656. Promlčecí lhůta je dle § 101 Občanského zákoníku tříletá a běží od dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. Pokud tedy bylo BDP povinno splnit nějakou povinnost například 31.12.2008 a BDP ji nesplnilo, začalo se právo Objednatele domáhat se splnění dané povinnosti promlčovat dne 1.1.2009. Šlo-li zároveň o promlčení dle Občanského zákoníku, promlčelo se Objednateli právo domáhat se daného konkrétního plnění dne 31.12.2011.

657. V případě práva na náhradu škody se právo dle § 106 Občanského zákoníku promlčí za dva roky ode dne, kdy se poškozený dozví o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá, nejpozději však za tři roky, a jde-li o škodu způsobenou úmyslně, za deset let ode dne, kdy došlo k události, z níž škoda vznikla.
658. V případě bezdůvodného obohacení se dle § 107 Občanského zákoníku právo na jeho vydání promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil, nejpozději však za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.
659. Vzhledem k tomu, že promlčení je chápáno jako lhůta pro učinění nějakého úkonu, vztahuje se na počítání a skončení promlčecí lhůty § 122 Občanského zákoníku. Toto ustanovení stanoví pro počítání lhůt následující pravidla
- 659.1. *„Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek. Polovinou měsíce se rozumí patnáct dní.*
- 659.2. *Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty na jeho poslední den.*
- 659.3. *Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.“*

## **14.2. Promlčení dle Obchodního zákoníku**

660. Obchodní zákoník obsahuje vlastní úpravu promlčení v § 387 – 408.
661. Dle § 378 podléhají promlčení všechna práva ze závazkových vztahů s výjimkou práva vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.
662. Dle § 392 odst. 1 Obchodního zákoníku platí, že u práva na plnění závazku běží promlčecí lhůta ode dne, kdy měl být závazek splněn nebo mělo být započato s jeho plněním (doba splatnosti). Dle odstavce 2 téhož paragrafu dále platí, že u práva na dílčí plnění běží promlčecí lhůta pro každé dílčí plnění samostatně.
663. V případě práv vzniklých z porušení povinnosti Obchodní zákoník v § 393 stanoví, že promlčecí doba počíná běžet dnem, kdy byla povinnost porušena, jestliže není pro promlčení některých těchto práv stanovena zvláštní úprava.
664. Délku promlčecí lhůty stanoví § 397 Obchodního zákoníku tak, že nestanoví-li zákon pro jednotlivá práva jinak, činí promlčecí lhůta čtyři roky.
665. Počítání času Obchodní zákoník neupravuje, proto se v souladu s § 1 odst. 2 Obchodního zákoníku užije počítání času upravené Občanským zákoníkem – viz odst. 659 tohoto posouzení.



### 14.3. Promlčení dle NOZ

666. Promlčení práv dle Nového občanského zákoníku upravují § 609 – § 653. Pro potřeby tohoto stanoviska jsou podstatná pravidla, která stanoví, jaká práva promlčení podléhají, kdy promlčecí doba počíná, jak je dlouhá a jak jsou tato pravidla modifikována v případě náhrady škody a bezdůvodného obohacení.
667. Dle § 611 NOZ se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Jiná práva se promlčují, pokud to zákon stanoví. Dle § 614 platí, že se nepromlčuje vlastnické právo ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.
668. Počátek běhu promlčecí lhůty upravuje § 619 NOZ následovně: *„Jedná-li se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé. Právo může být uplatněno poprvé, pokud se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla.“*
669. V případě náhrady škody dle § 620 NOZ platí, že *„Okolnosti rozhodné pro počátek běhu promlčecí lhůty u práva na náhradu škody zahrnují vědomost o škodě a osobě povinné k její náhradě. To platí obdobně i pro odčinění újmy.“*
670. V případě bezdůvodného obohacení § 621 NOZ stanoví, že *„Okolnosti rozhodné pro počátek běhu promlčecí lhůty u práva na vydání bezdůvodného obohacení zahrnují vědomost, že k bezdůvodnému obohacení došlo, a o osobě povinné k jeho vydání.“*
671. Délku promlčecí lhůty upravuje § 629 NOZ obecně tak, že promlčecí lhůta trvá tři roky a že majetkové právo se promlčí nejpozději uplynutím deseti let ode dne, kdy dospělo, ledaže zákon zvlášť stanoví jinou promlčecí lhůtu.
672. Pro případ náhrady škody nebo újmy stanoví § 636 NOZ délku promlčecí doby tak, že se právo na náhradu promlčí nejpozději za deset let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla. Byla-li škoda nebo újma způsobena úmyslně, promlčí se právo na její náhradu nejpozději za patnáct let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla.
673. Pro případ práva na vydání bezdůvodného obohacení stanoví § 638 NOZ následující: *„Právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčí nejpozději za deset let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo. Bylo-li bezdůvodné obohacení nabyto úmyslně, promlčí se právo na jeho vydání nejpozději za patnáct let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo.“*
674. Pro správné počítání promlčecí lhůty dle NOZ je též podstatný způsob počítání času a pravidla týkající se běhu či skončení lhůt.
675. Dle § 605 NOZ platí, že *„Lhůta nebo doba určená podle dnů počíná dnem, který následuje po skutečnosti rozhodné pro její počátek. Konec lhůty nebo doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem,*

*na který připadá skutečnost, od níž se lhůta nebo doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty nebo doby na poslední den měsíce.“*

676. Ustanovení § 606 NOZ stanoví, že *„Je-li lhůta nebo doba určena na jeden nebo více měsíců a část měsíce, počítá se část měsíce naposled.“*
677. Pro určení konce promlčecí lhůty se uplatní ustanovení § 607 NOZ, které normuje, že *„Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejbližší následující.“*

#### **14.4. Shrnutí kapitoly**

678. Pro řešení otázky počátku promlčecí lhůty, její délky a jejího skončení je nezbytné vyřešit, k jakým právním vztahům se běh promlčecí lhůty váže, resp. kdy tyto právní vztahy vznikly a z jakého důvodu.
679. Promlčení jednotlivých práv se dle okolností bude řídit buď úpravou Občanského zákoníku, Obchodního zákoníku nebo Nového občanského zákoníku.
680. Vzhledem k tomu, že všechny smlouvy uzavřené mezi Objednatelům a BDP byly uzavřeny před 1.1.2014, budou se všechny smlouvy, včetně práv a povinností z nich vzniklých, včetně práv a povinností z jejich porušení řídit dosavadní právní úpravou. Z tohoto důvodu se též promlčecí lhůty, týkající se takových práv nebo povinností, budou řídit dosavadní právní úpravou, tedy buď Občanským zákoníkem nebo Obchodním zákoníkem.

## 15. Návrh vymáhání pohledávek Objednatele za BDP

681. Pohledávky Objednatele za BDP vyplývají z práva na podíl na nájemném z bytů v Bytových domech a z práva Objednatele na vrácení půjček dle Smluv o půjčkách. Z podkladů ani informací od Objednatele nevyplývá, že by mimo souvislost s pronájmem bytů v Bytových domech nebo mimo souvislost se Smlouvami o půjčkách vzniklo Objednateli právo na náhradu škody nebo právo na vydání bezdůvodného obohacení.

### 15.1. Vymáhání pohledávek z práva na podíl na nájemném

682. Jak bylo uvedeno v odstavci 149 tohoto posouzení, Objednatel a BDP se v čl. III odst. 6 Dohody spoluvlastníků dohodli v písm. a) – c) následovně:

682.1. dle písm. a) příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení jsou výlučným příjmem Objednatele a Objednatel se bude podílet na úhradě veškerých výdajů spojených s byty zvláštního určení v plné výši,

682.2. dle písm. b) jsou příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP,

682.3. dle písm. c) jsou příjmy plynoucí z nájemného z bytů, vyjma bytů zvláštního určení společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s byty budou děleny v poměru 51% Objednatel a 49% BDP.

683. Dle čl. III odst. 11 Dohody spoluvlastníků má BDP povinnost předložit vždy do 28.2. následujícího roku vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s Bytovými domy za kalendářní rok. Dohoda neřeší, komu má být vyúčtování předloženo, nicméně z podstaty věci vyplývá, že má být předloženo Objednateli. Z Dohody spoluvlastníků vyplývá, že příjmy shromažďuje a náklady průběžně vynakládá za oba spoluvlastníky BDP jako správce Bytových domů. Tomu odpovídá též bankovní účet, na který je placeno nájemné dle uzavřených nájemních smluv, jímž je bankovní účet BDP.

684. Z vyúčtování, které BDP zasílá Objednateli, vyplývá, že náklady pravidelně v každém roce převyšují výnosy. Z tohoto důvodu též BDP na Objednateli žádalo, aby Objednatel doplatil náklady, které na něj dle pravidel uvedených v Dohodě spoluvlastníků připadají, a to za roky 2011 – 2016.

685. Specifikace nákladů v předložených vyúčtováních je jen velmi kusá, vymezená druhově, bez jakýchkoliv detailních informací. Mimoto uvádí jako náklad mimo jiné též úhradu úroků ze Smluv o půjčce a 51% těchto úroků specifikuje jako náklad při hospodaření, který by měl nést Objednatel. Takto vymezený souhrn nákladů je zcela neurčitý a jeho rozsah nejistý, neboť BDP neuvádí jednotlivé konkrétní výdaje. Do výdajů nadto zahrnuje

položky, které výdajem či nákladem, na kterém by se měl podílet Objednatel, vůbec nejsou, přičemž jde zejm. o zmiňované náklady na úroky ze Smluv o půjčce.

686. Podrobný výklad k povaze úroků ze Smluv o půjčkách a odůvodnění, proč tyto úroky nemohou být nákladem, na kterém se má podílet i Objednatel, je uveden v podkapitole 12.7 tohoto posouzení.
687. Jak vyplývá z tabulky uvedené v odstavci 337 tohoto posouzení, dojde-li k očištění vyúčtování od nesprávně vyúčtovaného podílu Objednatele na úrocích ze Smluv o půjčkách, pak z vyúčtování za roky 2007 – 2016 vyplývá, že v letech 2007 - 2011 a 2014-2016 byl rozdíl výnosů a nákladů kladný, v roce 2012 by měl být doplatek na náklady místo původně 388.080,90, Kč pouze 56.512,07 Kč, v roce 2013 pak místo 322.622,87 Kč pouze 17.041,23 Kč.
688. Je třeba zdůraznit, že uvedené částky byly očištěny pouze o jedinou, byť nejvyšší neoprávněně uváděnou položku nákladů. Mezi další náklady, které lze s vysokou pravděpodobností označit jako náklady, na kterých se nemá podílet Objednatel, lze označit např. náklady na odměny členům orgánů BDP. Např. v roce 2012 se měl Objednatel dle příslušného vyúčtování podílet na úhradě odměn členům orgánů BDP ve výši 91.221,56 Kč a v roce 2013 částkou ve výši 38.936,94 Kč. Pokud údaje z předchozího odstavce očištíme o podíl na těchto dalších neoprávněně vyúčtovaných nákladech, vychází v letech 2012 a 2013 rozdíl mezi výnosy a náklady též v kladné hodnotě.
689. Ze shora uvedeného vyplývá, že v letech 2007 – 2016 podíl Objednatele na výnosech z nájemného převyšil skutečný podíl Objednatele na nákladech. Ve skutečnosti proto neměl Objednatel doplácet Družstvu podíl na nákladech, ale naopak Objednatel měl profitovat z kladného rozdílu mezi výnosy a náklady.

#### **15.1.1. Okamžik vzniku práva na podíl na „zisku“**

690. Otázka, zda Objednateli vzniklo právo žádat úhradu podílu na kladném výsledku hospodaření s Bytovými domy za příslušný kalendářní rok (dále jen „zisk“), a pokud ano, tak kdy, není bohužel jednoznačná.
691. První varianta výkladu vychází z okolnosti, že pronájem bytů v Bytových jednotkách je předmětem činnosti sdružení. Otázkou vzniku práva na zisk během trvání sdružení se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 29 Odo 146/2001 ze dne 4. 12. 2002, v němž dospěl k následujícím závěrům: *„Dovolací soud poukazuje na to, že zákonná úprava smlouvy o sdružení je jako právní institut komplexně obsažena v § 829-841 ObčZ. Tato úprava má z větší části dispozitivní povahu a účastníci by se proto mohli dohodnout na vyplácení podílu na zisku v určitých časových obdobích (např. každoročně) ve smlouvě. Smluvní ujednání v této otázce však mezi účastníky v daném případě prokázáno nebylo. Z toho plyne, že v posuzovaném případě v otázce vyplácení podílu na majetku včetně podílu na zisku platí zákonná úprava, která pamatuje pouze na vypořádání majetku (včetně zisku) získaného výkonem společné činnosti sdružení při rozpuštění sdružení ve*

*smyslu § 841 ObčZ. Žalobci nelze přisvědčit, tvrdí-li, že zákon způsob rozdělení zisku - za období kalendářního roku - řeší, resp. upravuje. Jestliže tudíž roční vypořádání podílu na zisku z činnosti sdružení nelze dovodit ani z hmotněprávní úpravy v zákoně, ani ze smlouvy o sdružení, pak takový nárok postrádá právní základ.“*

692. Závěry Nejvyššího soudu dle předchozího odstavce jsou v plném rozsahu aplikovatelné též na situaci Objednatele a BDP. Ve Smlouvách o sdružení žádná dohoda o vyplácení podílu na zisku nebyla a roční vypořádání podílu na zisku nelze dovodit ani z právní úpravy, neboť dle § 841 OZ dochází k vypořádání majetku získaného výkonem společné činnosti až při rozpuštění sdružení. Vzhledem k tomu, že obě sdružení stále trvají, pak ani Objednateli a ani BDP právo na podíl na zisku prozatím nevzniklo. Z tohoto důvodu pak nepřichází v úvahu ani možnost promlčení práva na podíl na zisku.
693. Tuto variantu, která předpokládá, že hospodaření s Bytovými domy je předmětem činnosti sdružení, však Zpracovatel považuje za nejméně pravděpodobnou. Jak je podrobně uvedeno v odstavci 64 tohoto posouzení, zastává Zpracovatel názor, že předmět činnosti sdružení se vyčerpal sdružením majetku a vznikem Bytových domů.
694. Druhá varianta výkladu vychází z okolnosti, že hospodaření s Bytovými domy je prostou činností Objednatele a BDP jako samostatných spoluvlastníků, jejichž některá vzájemná práva a povinnosti jsou upravena v Dohodě spoluvlastníků.
695. Stejně jako ve Smlouvách o sdružení, není ani v Dohodě spoluvlastníků žádné ujednání o tom, kdy a jakým způsobem vzniká spoluvlastníkům právo na podíl na zisku. Odlišně od Smluv o sdružení však Dohoda spoluvlastníků obsahuje v čl. III odst. 1 ujednání o tom, že BDP bude pravidelně předkládat vždy nejpozději do 28.2. následujícího roku vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s Bytovými domy za daný kalendářní rok. Z každoročního vyúčtování z podstaty věci vyplyne, zda za předchozí kalendářní rok náklady převýšily výnosy a hospodaření skončilo ve ztrátě, nebo zda naopak výnosy převýšily výdaje a hospodaření skončilo v zisku.
696. Otázku vzniku práva na úhradu ztráty nebo práva na podíl na zisku, resp. otázku vzniku práva jednoho či druhého plnění se po druhém spoluvlastníkovi domáhat lze řešit s pomocí výkladu ad absurdum. Pokud bychom přijali závěr, že právo na úhradu podílu na ztrátě ani podílu na zisku nebylo ujednáno, přičemž Občanský zákoník tuto otázku nijak neupravuje, pak bylo-li by hospodaření každoročně ve ztrátě po delší dobu, např. 10 let, pak by správce společné věci hospodaření se společnou věcí dotoval, aniž by měl možnost domoci se na druhém spoluvlastníku, aby se na úhradě ztráty též v příslušném rozsahu podílel. Stejně tak generovalo-li by hospodaření se společnou věcí dlouhodobě zisk, opět např. 10 let, aniž by druhý spoluvlastník měl právo domoci se na správcí společné věci vyplacení podílu na zisku, měl by správce společné věci k dispozici peněžní prostředky, které by mohl fakticky užít téměř libovolným způsobem na úkor druhého spoluvlastníka, který by prakticky neměl možnost se svého podílu na zisku domoci. Takový výklad však neodpovídá rozumnému uspořádání právních vztahů, je třeba jej odmítnout a hledat jiný výklad.

697. Vznik práva domáhat se úhrady podílu na zisku nebo úhrady podílu na ztrátě je možné logicky vázat pouze na vědomost o tom, zda vznikla ztráta nebo vznikl zisk. Tuto informaci lze zjistit z vyúčtování, které je BDP povinno předkládat Objednateli. Získání vědomosti o výsledku hospodaření za předcházející kalendářní rok je pak závislé na okamžiku, kdy BDP vyúčtování Objednateli doručí. Dnem doručení vyúčtování Objednateli tak vzniká BDP možnost domáhat se úhrady případné ztráty na Objednateli a Objednateli vzniká možnost domáhat se na BDP úhrady podílu na zisku. Od tohoto okamžiku zároveň běží jak pro BDP, tak pro Objednatele promlčecí lhůta. S ohledem na výklad týkající se promlčení podaný v odstavci 651 tohoto posouzení, se bude promlčecí lhůta řídit úpravou Občanského zákoníku, neboť právo domáhat se úhrady podílu na ztrátě či zisku je právem vzniklým z právního vztahu (z Dohody spoluvlastníků), který vznikl před 1.1.2014. Délka promlčecí lhůty je tak v souladu s § 101 Občanského zákoníku tříletá.
698. S ohledem na závěry uvedené v předchozím odstavci se tak Objednateli promlčelo právo domáhat se úhrady podílu na ztrátě či zisku za rok 2013 a roky předchozí.

### **15.1.2. Možné bezdůvodné obohacení**

699. Okolnost, že BDP podává Objednateli vyúčtování, které neodpovídá skutečnosti, může mít vliv na právní hodnocení vztahu mezi BDP a Objednatelem, ve výsledku však fakticky vede ke stejnému závěru, který je uveden v předchozím odstavci. Následky vyplývající z nesprávného vyúčtování by totiž bylo možné po právní stránce hodnotit též jako bezdůvodné obohacení na straně BDP. Podstata tohoto tvrzení by spočívala v tom, že na základě nesprávného vyúčtování si BDP ponechalo peněžní prostředky, které by v případě správného vyúčtování měly náležet Objednateli. Mohlo by se tak jednat o bezdůvodné obohacení v podobě definované obecně v § 451 OZ, resp. § 2991 NOZ následovně: „*Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.*“ (OZ), resp. „*Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.*“ (NOZ).
700. Občanský zákoník i Nový občanský zákoník kladou shodně počátek běhu promlčecí lhůty bezdůvodného obohacení k okamžiku, kdy se poškozený dozví, že k bezdůvodnému obohacení došlo a kdo se na jeho úkor obohatil (§ 107 OZ, § 621 NOZ).
701. Vzhledem k tomu, že nesprávnosti ve vyúčtování nákladů a výnosů prováděném BDP jsou poměrně zjevné, dospěl by soud v případě sporu s největší pravděpodobností k závěru, že se Objednatel dozvěděl o bezdůvodném obohacení v okamžiku, kdy vyúčtování obdržel, přičemž je zřejmé, že obohaceným subjektem bylo BDP.
702. Na základě bezdůvodného obohacení vzniká samostatný deliktní závazkový vztah, který není odvozován od jiného právního vztahu. Pro určení promlčecí lhůty vzniklého bezdůvodného obohacení se tedy užije právní úprava účinná v době, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo, přičemž vznik bezdůvodného obohacení je nutno klást k okamžiku doručení příslušného vyúčtování Objednateli.

703. Promlčecí lhůta v Občanském zákoníku byl dvouletá (myšleno lhůta subjektivní, která počíná běžet okamžikem, kdy se poškozený dozví, že k bezdůvodnému obohacení došlo a kdo se na jeho úkor obohatil) a promlčecí lhůta dle NOZ je tříletá. Z toho vyplývá, že případné bezdůvodné obohacení, které vzniklo do 31.12.2013 bylo promlčeno nejpozději 31.12.2015, a případné bezdůvodné obohacení vzniklé během účinnosti NOZ by se nepromlčelo za poslední tři roky před podáním žaloby na vydání bezdůvodného obohacení soudu.
704. Vzhledem k tomu, že výsledek obou právních konstrukcí (právo na podíl na zisku, resp. právo na vydání bezdůvodného obohacení) vedou v otázce případného promlčení ke shodným výsledkům, není právní hodnocení podstaty vztahu mezi BDP a Objednatelem podstatné.

### **15.1.3. Varianty možnosti domáhat se práva na podíl ze „zisku“**

705. Možnosti vymáhání podílu na zisku jsou v zásadě tři:
- 705.1. domáhat se přímo úhrady podílu na zisku bez vědomosti o objektivní podobě výnosů a nákladů,
  - 705.2. domáhat se nejprve vyúčtování v objektivní podobě spolu s veškerými účetními doklady a na jejich základě poté vymáhat úhradu podílu na zisku vyčísleného přesně na základě získaných informací,
  - 705.3. domáhat se obou plnění současně s tím, že řízení o povinnosti zaplatit podíl na zisku bude přerušeno do doby splnění rozsudku, jímž se Objednatel bude domáhat účetních dokladů a vyúčtování v objektivní podobě.
706. První varianta by zřejmě nejrychleji vedla k cíli, nicméně s sebou přináší největší riziko. V žalobě by bylo třeba žádat buď úhradu celého podílu Objednatele na nájemném bez přihlídnutí k nákladům, nebo podíl na nájemném očištěný od nákladů, které s největší pravděpodobností v souvislosti s hospodařením s Bytovými domy vynaloženy byly.
707. Je vysoce pravděpodobné, že BDP by proti žalobě namítlo, že Objednateli žádný nárok na podíl na zisku nevzniknul, neboť náklady převýšily výnosy. V takovém případě by soud musel tuto námitku řešit jako předběžnou otázku, v jejímž rámci by muselo BDP předložit účetní doklady v takové podrobnosti, aby z nich soud mohl vyvodit skutečnou výši nákladů na hospodaření s Bytovými domy. Tímto způsobem by tak Objednatel zároveň získal doklady, které na BDP dlouhodobě neúspěšně požaduje.
708. Pokud by Objednatel podal žalobu na čistý podíl na nájemném, pak prokázalo-li by BDP oprávněnost vynaložených nákladů prakticky v jakékoliv výši, pak s ohledem na pravděpodobné nepřiznání náhrady nákladů na právní zastoupení Objednateli by soud přiznal BDP právo na náhradu nákladů na právní zastoupení v rozsahu v jakém se BDP podařilo prokázat oprávněnost vynaložených nákladů ve vztahu k žalované částce. Pokud by tedy BDP prokázalo výdaje např. ve výši 60% žalované částky, přiznal by soud



BDP náklady řízení pravděpodobně ve výši 60%. Z tohoto důvodu by bylo zřejmě vhodnější odečíst od výnosu z nájemného náklady, které s největší pravděpodobností v souvislosti s hospodařením s Bytovými domy vynaloženy byly. Pokud by se poté podařilo BDP prokázat existenci i dalších nákladů, šlo by pravděpodobně jen o nižší částky a úměrně tomu by též byla nižší povinnost Objednatele uhradit BDP náklady řízení.

709. Druhá varianta vychází z konstantní judikatury, která uvádí, že podílový spoluvlastník, který nezajišťuje správu společné věci, se může u soudu domáhat, aby mu spoluvlastník, který správu provádí, předložil příjmové a výdajové doklady účetnictví ke společné věci. Podrobně se Zpracovatel tímto právem zabýval v podkapitole 7.2.3 tohoto posouzení, na kterou odkazuje.
710. Principiálně stejné právo obsahují též Stanovy v čl. 16 odst. 1 písm. h), které zakotvují právo člena Družstva, tedy i Objednatele, nahlížet do účetnictví Družstva. Na možnost domáhat se práva nahlížet do účetnictví lze analogicky použít výklad týkající se práva spoluvlastníka na předložení příjmových a výdajových dokladů k účetnictví.
711. Objednatel by tak mohl žalobou na BDP vymáhat, aby BDP předložilo Objednateli příjmové a výdajové doklady účetnictví k Bytovým domům. Poté, co by BDP na základě vydaného rozsudku svou povinnost splnilo, mohl by Objednatel podat žalobu na zaplacení podílu na zisku odpovídající skutečnému nároku Objednatele, tedy bez rizika, že by BDP mohlo mít byť je v části sporu úspěch a tedy i bez rizika, že by soud přikázal Objednateli nahradit BDP část nákladů soudního řízení.
712. Nevýhodou této druhé varianty je to, že po dobu, kdy bude probíhat soudní řízení o vymožení povinnosti předložit příjmové a výdajové doklady, bude docházet k promlčování jednotlivých nároků Objednatele za příslušné kalendářní roky.
713. Nedostatek uvedený v předchozím odstavci lze odstranit za pomoci třetí varianty vymáhání. Společně se žalobou na vymožení povinnosti předložit příjmové a výdajové doklady podá Objednatel též žalobu na zaplacení podílu na zisku, ideálně sníženého o náklady, které s největší pravděpodobností v souvislosti s hospodařením s Bytovými domy vynaloženy byly, čímž Objednatel zamezí běhu promlčecí lhůty vůči zažalovaným nárokům. Zároveň Objednatel požádá soud, aby řízení o žalobě na zaplacení přerušil do doby, než bude vydán rozsudek v řízení o vymožení povinnosti předložit příjmové a výdajové doklady a než BDP tuto povinnost splní. Po splnění povinnosti ze strany BDP poté vezme Objednatel žalobu na zaplacení zpět v rozsahu, který bude vyplývat z vymožených příjmových a výdajových dokladů. Pokud soud bude na žádost Objednatele postupovat tak, že žalobu na zaplacení zašle BDP až poté, co Objednatel vezme žalobu částečně zpět, nehrozí, že by mělo BDP ve sporu o zaplacení úspěch a soud BDP nepřizná nárok na náhradu nákladů řízení. S podáním žaloby na zaplacení bude též spojena poplatková povinnost, kterou bude Objednatel muset splnit ještě před přerušením řízení. Na základě pozdějšího zpětvzetí části žaloby soud Objednateli část soudního poplatku ve výši odpovídající zpětvzetí (po odečtení zákonem stanovené srážky) vrátí.



714. Posledně uvedený způsob vymáhání dlužného podílu na zisku považuje Zpracovatel za nejvhodnější s ohledem na běh promlčecích lhůt a s ohledem na maximální eliminaci možnosti přiznání náhrady nákladů řízení BDP.

### **15.2. Vymáhání pohledávek ze Smluv o půjčkách**

715. Před dokončením tohoto stanoviska podal Objednatel na BDP k soudu žalobu o zaplacení 1.643.560,93 Kč s příslušenstvím, které představuje dlužné úhrady jistiny a jejího příslušenství ze Smluv o půjčkách za dobu do podání žaloby.
716. Výše žalované jistiny je založena na pravidlu započítávání úhrad prováděných ze strany BDP nejprve na splatné úroky z prolení, poté na smluvní úroky a teprve poté na jistinu, které je sjednáno v čl. VI odst. 7 obou Smluv o půjčkách. Podáním žaloby tak byl ve smyslu § 112 zastaven běh promlčecí lhůty ve vztahu k částem jistiny, s jejichž úhradou bylo BDP v prodlení do 24.7.2017. Nadále tak mohou běžet promlčecí lhůty pouze ve vztahu k částem jistiny, s nimiž se BDP dostalo do prodlení 25.7.2017 nebo později.
717. Bude-li zahájené soudní řízení pravomocně ukončeno dříve než uplynou tři roky od podání žaloby, může dojít na základě pravomocného rozhodnutí soudu ke změně stanoviska BDP. To pak ještě před uplynutím nejdéle běžící promlčecí lhůty může dlužné jistiny a jejich příslušenství doplatit nebo svůj dluh uznat a hradit je postupně ve splátkách, aby se vyhnulo zbytečnému a drahému sporu o zaplacení.
718. Pokud do tří let od podání žaloby nebude mít Objednatel k dispozici pravomocný rozsudek, záleží další vývoj na postupu BDP. Pokud svůj názor změní a bude možné se s BDP dohodnout na úhradě dlužných částí jistiny a příslušenství, např. i v podobě splátkového kalendáře, nebude třeba další žalobu podávat. Pokud by k takovému posunu nedošlo, bude třeba za účelem ochrany práv Objednatele z důvodu jistoty nejpozději do 25.7.2021 podat soudu žalobu na zaplacení dlužných a dosud nezažalovaných pohledávek ze Smluv o půjčkách a to na základě stejných principů, na nichž byla podána žaloba stávající.

### **15.3. Shrnutí kapitoly**

719. Objednatel má za Družstvem pohledávky z titulu práva na podíl na nájemném z nájemních smluv k bytovým jednotkám v Bytových domech a pohledávky na zaplacení dlužné jistiny a jejího příslušenství ze Smluv o půjčkách.
720. Pro vymáhání práva na podíl na nájemném je nejvhodnějším postupem získání vyúčtování výnosů a nákladů v objektivní podobě spolu s veškerými účetními doklady, a to v krajním případě i prostřednictvím soudu.
721. Na základě uvedených dokladů lze jednoznačně určit, jaký podíl na výnosech Objednateli náleží a tohoto nároku se pak na Družstvu domáhat, a to opět i prostřednictvím soudu.

722. Z důvodu zamezení promlčení existujících nároků Objednatele Zpracovatel navrhuje souběžné podání žaloby na získání účetních dokladů a žaloby na zaplacení podílu. Žalobu na zaplacení podílu by soud k žádosti Objednatele přerušil do doby, než Objednatel účetní doklady skutečně získá.
723. Vymáhání dlužné jistiny a jejího příslušenství dle Smluv o půjčce navrhuje Zpracovatel způsobem, který již byl realizován v žalobě podané vůči Družstvu dne 24.7.2017.

## **16. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady**

Věříme, že Vám toto stanovisko poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Posouzení bylo zpracováno a závěry uvedené výše byly učiněny na základě informací a podkladů, které jsme měli od Objednatele k dispozici, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto informací a podkladů.

Upozorňujeme, že výklad právních předpisů, právních skutečností, právních vztahů a práv a povinností osob se může lišit v závislosti na osobě, která výklad provádí, a nelze tedy námi provedený výklad považovat za jediný možný.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

za Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.  
**Mgr. Jiří Dostál, trvale spolupracující advokát**