

**Advokátní kancelář / Kvítková 124/11, 760 01 Zlín / Czech Republic**  
Mgr. Markéta Vojtášková, advokát  
advokát zapsaný u ČAK pod ev.č. 13074, IČO: 70960593  
email [vojtaskova@advokatzlin.eu](mailto:vojtaskova@advokatzlin.eu) ; ID datové schránky pe9fxsn  
mob.608 950 843, tel./fax.577 004 326

---

**Krajský soud v Brně  
pracoviště Husova 15  
Brno**

**Žalobce:**       **PAVEL SEKULA**, nar. 25. 4. 1963,  
Podlesí V 5407, 760 05 Zlín

*právně zastoupený Mgr. Markétou Vojtáškovou,  
advokátkou, Kvítková 124/11, 760 01 Zlín*

**Žalovaný:**       **Bytové družstvo Podlesí**, IČO : 26295563  
se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín  
zapsána u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. Dr 3550

## **Návrh na neplatnost usnesení členské schůze ze dne 1. 2. 2024**

Datovou schránkou

Přílohy: - plná moc udělená žalobci advokátce  
- zápis z členské schůze ze dne 1. 2. 2024  
- a dále dle textu

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

## I. Identifikace účastníků řízení

1)

Žalobce je ke dni podání tohoto návrhu členem představenstva žalovaného, resp. je předsedou představenstva žalovaného.

2)

Žalovaný je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. Dr, vložka číslo 3550.

**Důkaz:** Výpis z obchodního rejstříku žalovaného (Příloha č. 16)

## II. Vylíčení rozhodujících skutečností

3)

Dne 1.2.2024 se konala *řádná členská schůze* žalovaného. Členská schůze byla řádně svolána. Členské schůze se účastnilo 138 členů, jež mají 86,79 % všech hlasů.

Vzhledem k této skutečnosti byla členská schůze usnášení schopná.

4)

**Členská schůze přijala k bodu číslo 3 programu usnesení 24020102-01 v tomto znění :** „*Členská schůze schvaluje převod garáží/garážového stání do vlastnictví členů družstva, kteří mají nájemní smlouvy ke garážím/garážovému stání, a to za sjednanou cenu celkem ve výši 1000 Kč. Členská schůze ukládá představenstvu zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní realizaci převodu a realizaci všech dalších úkonů nutných k uzavření převodních smluv včetně jejich samotného uzavření. To vše nejpozději do šesti měsíců od tohoto usnesení.*“

Toto usnesení bylo přijato 82 hlasy pro, 41 bylo proti a 13 se zdrželo, což tedy znamená, že bylo přijato 59,42% přítomných hlasů .

**Členská schůze dále přijala k bodu číslo 4 programu usnesení 24020103-01 v tomto znění :** „*Členská schůze schvaluje příspěvek na náklady na provoz a správu ve výši 4,-Kč/m2 ze zaměřené plochy garáží a garážového stání.*“

Toto usnesení bylo přijato 75 hlasy pro, 54 bylo proti a 9 se zdrželo, což tedy znamená, že bylo přijato 54,35 % přítomných hlasů.

5)

Obě usnesení byla přijata po hlasování o pozměňovacích návrzích, které byly předloženy panem Surovičem, členem družstva.

Původní, představenstvem družstva formulovaný návrh bodů 3 programu členské schůze zněl : „*Na základě výsledku hlasování členské schůze se neschvaluje/schvaluje převod garáží, garážového stání do osobního vlastnictví členům družstva, kteří mají neschválenou nájemní smlouvu ke garážím, garážovému stání za cenu 803,30 Kč pro bytové družstvo a současně se v případě schválení ukládá členská schůze představenstvu družstva úkol zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní takový převod.*“

Původní, představenstvem družstva formulovaný návrh bodů 4 programu členské schůze zněl : „*Na základě výsledku hlasování členské schůze se schvaluje příspěvek na náklady a na provoz a správu ve výši 12,-Kč/m<sup>2</sup> za metr plocha a měsíc.*“

## **6)**

Proti těmto usnesením žalobce vznesl protest již přímo na členské schůzi. Jelikož však protesty nebyly v úplném znění zaprotokolovány do zápisu z členské schůze, tak žalobce opakoval v souladu se stanovami námitky ve lhůtě do jednoho měsíce od konání této členské schůze žalobce. Námitka byly doručena představenstvu dne 29. 2. 2024 prostřednictvím datové schránky.

**Žalobce podal tuto námitku proti přijatým usnesením ve smyslu ustanovení § 663 odst. 5 ZOK a to z toho důvodu, že tato usnesení považuje za neplatné pro rozpor s dobrými mravy.**

*Důkaz: Zápis z členské schůze Bytového družstva Podlesí ze dne 1.2.2024 (Příloha č. 17)*

*Námitka žalobce a potvrzení o přijetí námitky (Příloha č. 18)*

## **II.**

### **Vylíčení skutkových okolností**

## **7)**

Žalovaný je bytovým družstvem, které je spolu se Statutárním městem Zlín spoluvlastníkem nemovitých věcí :

- bytový dům čp. 5406, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8487
- bytový dům čp. 5407, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8488
- bytový dům čp. 5408, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8489
- bytový dům čp. 5409, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8490
- bytový dům čp. 5410, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8491
- bytový dům čp. 5411, bytový dům, stojící na pozemku p.č.st. 8492

vše v k.ú. a obci Zlín, zapsáno na LV č. 21942 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

Dle stávajícího zápisu v katastru nemovitostí žalobce se na bytových domech podílí se spoluvlastnickým podílem o velikosti 80,33% a Statutární město Zlín se spoluvlastnickým podílem o velikosti 19,67%.

**8)**

Žalovaný bytové domy nabyt výstavbou na základě smluv o sdružení uzavřených se Statutárním městem Zlín a do loňského roku se na bytových domech podílel se spoluvlastnickým podílem o velikosti 49% a Statutární město Zlín se spoluvlastnickým podílem o velikosti 51%.

Uvedený spoluvlastnický podíl sice neodpovídal faktickému poměru investic do výstavby, ale byl vzhledem k podmínce stanovené pro čerpání dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení, takto zapsán do katastru nemovitostí.

Podmínky smlouvy o sdružení byly ujednány nevýhodně pro žalovaného z toho důvodu, že **od roku 2002 do roku 2005 bylo Statutární město Zlín ovládající osobou žalovaného a mělo tak nejen právní, ale i ekonomický proces a finanční toky realizace výstavby zcela pod kontrolou.**

**9)**

Na výstavbu bytových domů přispěli členové družstva svým členským vkladem, dalším členským vkladem a další majetkovou účastí.

Vklad byl deklarován jako vklad do výstavby bytových domů bez rozlišení, zda se jedná o příspěvek na výstavbu bytů či nebytových prostor.

V tabulce přiložené k žalobě jsou spočítány všechny členské vklady všech členů družstva, tedy další členský vklad a další majetková účast, které spolu se základním členským vkladem tvoří splacený družstevní podíl členů družstva.

Z této tabulky vyplývá, že bydlící členové bytového družstva se na celkovém vkladu bytového družstva do výstavby podíleli podle výpočtu, který byl učiněn na základě plochy bytu (sloupec tabulky D), plochy balkonu (sloupec tabulky F) a plochy sklepu (sloupec K) – pokud jim byl sklep přidělen.

Na jiných prostorech, tj. společných či prostorech garáží a garážového stání se žádný člen družstva samostatně svým členským vkladem nepodílel.

Jelikož konečná cena výstavby byla nižší než byl původní výpočet, členská schůze žalovaného dne 23.12.2004 rozhodla usnesením 03/2312/04 o vyrovnání vzniklých přeplatků.

**Důkaz :** *Tabulky bytů - říjen 2004 Iva soud. xls*“, *tabulka výpočtu členských vkladů a konečné ceny výstavby (Příloha č. 2)*

**10)**

Smlouvou o sdružení se žalovaný se Statutárním městem Zlín dohodli mimo jiné na tom, že po dobu nejméně 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevéde svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu s výjimkou města a do uplynutí této doby bude respektovat právo města uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného k bytům postaveným na základě této smlouvy v souladu s podmínkami čerpání dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení.

**11)**

Se spoluvlastníkem Statutárním městem Zlín po výstavbě v souladu se smlouvami o sdružení pak žalovaný uzavřel nejprve Dohodu podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí ze dne 1.9.2003, kterou následně nahradila Smlouva o správě společné věci ze dne 13.11.2020.

**12)**

V každém z bytových domů se v I. podzemním podlaží nachází 5 automobilových stání a 3 garáže.

Tyto garáže a automobilové stání byly na základě smluv o nájmu automobilového stání a smluv o nájmu garáží přenechány do nájmu na dobu 20let s tím, že nájemné bylo uhrazeno zálohově předem.

V čl. V odst. 6 smlouvy o nájmu automobilového stání bylo také sjednáno, že :

*„Smluvní strany sjednávají pro případ ukončení činnosti Družstva právo nájemců 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 mohou nájemci 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 nájemcům 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. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě prodeje spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce nese kupující i další náklady spojené s převodem, včetně daňových záležitostí poplatných době.“*

Podmínky pro uzavření těchto nájemních smluv byly stanoveny Statutárním městem Zlín a tyto nájemní smlouvy byly uzavírány s členy družstva, kteří měli současně také uzavřenou smlouvu o nájmu bytu v konkrétním bytovém domě.

Smlouvy o nájmu automobilového stání nebyly nikdy schváleny členskou schůzí žalovaného. Vzhledem k ustanovení tehdy platných stanov žalovaného a také dle tehdy platné zákonné úpravy (s odvoláním také na judikaturu a to např. Rozsudek NS sp.zn. 21 Cdo 2230/2017)

jsou dle názoru žalobce předmětné smlouvy z důvodu tohoto nedostatku ve vztahu k žalovanému absolutně neplatné.

Žalobci poukazují na to, že celý model řešení včetně těchto nájemních smluv připravilo již v době výstavby bytových domů Statutární město Zlín jako tehdy ovládající osoba žalovaného. Tyto nájemních smlouvy pak sice samo nechalo schválit radou města, avšak představenstvo žalovaného je tehdy nepředložilo ke schválení členské schůzi žalovaného.

Žalobce také poukazuje na to, že podmínkou pro uzavření těchto smluv o nájmu automobilového stání a garáží nebylo příspěví na pořízení nebytového prostoru dalším členským vkladem ze strany nájemce tohoto automobilového stání a garáží.

### 13)

Vybrané prostředky z vybraného nájemného za garážové stání a garáže nebyly použity na pořízení těchto nebytových prostor, protože byly vybírány až po kolaudaci stavby a její úhradě. **Na výstavbě těchto prostor se tedy podíleli všichni bydlící členové bytového družstva svými členskými vklady a volnými finančními prostředky stejným dílem.**

### 14)

Garáže jsou stavebně a prostřednictvím elektroinstalace spojeny s byty v jednotlivých bytových domech. Spotřeba elektřiny je měřena elektroměry jednotlivých bytů, spojených s garáží.

Při převodu garáže na jinou osobu dojde k tomu, že náklady na elektřinu v garáži, které nejdou samostatně vyčíslit, bude platit jiná osoba, která je prostřednictvím bytu s garáží spojena.

**Důkaz :** výkresová dokumentace – elektroinstalace 1.PP  
(Příloha č. 19)

### 16)

**Usnesení 24020102-01 přijaté k bodu č. 3 a Usnesení 24020103-01 přijaté k bodu č. 4 programu je však ekonomicky výrazně nespravedlivé pro část členů bytového družstva a poskytuje bezdůvodnou ekonomickou výhodu jen některým členům (36 členů BD z celkového počtu 159 členů) družstva.**

Někteří členové bytového družstva tak přišli o majetek, na kterém se podíleli svými členskými vklady, a to bez spravedlivé a přiměřené náhrady, a navíc by měli nést část nákladů na provozu a správu těchto prostor, které budou již ve vlastnictví jen některých členů bytového družstva.

17)

Realizací usnesení 24020102-01 přijatého k bodu č. 3 navíc dojde k tomu, že

garáže a garážové stání se stanou samostatně převoditelné, resp. jejich převod bude oddělen od převodu bytů v bytových domech. Nabývat tyto nebytové prostory pak budou moci i jiné osoby, než členové družstva a dokonce i jiné osoby, než ty, které bydlí v jednotlivých bytových domech.

Realizací takového prodeje pak nebudou moci členové družstva nijak ovlivnit způsob využití samostatných garáží jakožto samostatného nebytového prostoru.

### III.

#### Argumentace k neplatnosti usnesení k bodu 3 - zdůvodnění ekonomické nespravedlnosti

18)

Od roku 2002 až do kolaudace domů v roce 2003 mělo statutární město Zlín („SMZ“) ekonomický proces a plány finančních toků plně pod kontrolou. SMZ bylo ovládající osobou žalovaného a bylo správcem majetkových hodnot dle **Smluv o sdružení** uzavřených mezi SMZ a žalovaným při výstavbě 6-ti bytových domů ve Zlíně na ulici **Podlesí V 5406 až 5411**.

SMZ vybraná společnost ISA Consult, s.r.o. z Frýdku - Místku připravila pro vstup dalších družstevníků **finanční model dle výkazu a výměru**, podle kterého se jednotliví družstevníci svými peněžními zdroji podíleli na financování výstavby. Podle přiložené tabulky, „**Tabulky bytů - říjen 2004 Iva soud. xls**“, byly spočítány všechny členské vklady všech družstevníků.

Těmi jsou **Další členský vklad (DČV)** a **Další majetková účast (DMÚ)**, které spolu se **Základním členským vkladem (ZČV)** tvoří splacený **družstevní podíl** bydlících členů družstva.

Nebydlícími členy při vzniku žalovaného byly SMZ a Správa domů Zlín s.r.o. („SDZ“ - 100% městská organizace), které se na ZČV jako zakládající členové podíleli každá 25.000,- Kč. V současné době má tento podíl v žalovaném pouze SMZ, neboť SDZ před lety z žalovaného vystoupila a její podíl jí byl vyplacen.

**Důkaz :** *Smlouvy o sdružení (Příloha č. 1)*

*Tabulky bytů - říjen 2004 Iva soud. xls“( Příloha č. 2)*

**19)**

Finanční model dle výkazu a výměru, Tabulky, kterým byly řízeny veškeré vklady bydlících členů žalovaného je soubor ve formátu EXEL s jednotlivými **pojmenovanými listy a to :**

a) Listy „1-byty“ (dnes dům Podlesí V **5411**), list „2“ (5410), list „3“ (5409) list „4“ (5408), list „5“ (5407) a list „6“ (5406).

b) Listy „1 až 6-gar., sklepy“ jsou seznamy nájemníků sklepů a garáží a garážového stání („G, GS“). Tyto listy se nijak nezapojily do výpočtů členských vkladů.

c) List „Součet členských vkladů“ je list, dokládající součty ceny domů pro porovnání s hodnotou ve „**Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí**“ a hodnotou všech členských vkladů bydlících členů žalovaného tak, jak jsou doloženy v „**Seznamu členů BD** “ .

***Důkaz :** Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí (Příloha č. 3A)*

*Seznam členů žalovaného (Příloha č. 4)*

**20)**

Z Tabulky vyplývá, že bydlící členové žalovaného se na celkovém vkladu žalovaného do výstavby podíleli podle výpočtu, který byl učiněn na základě **plochy Bytu** (sloupec tabulky **D**), **plochy Balkonu** (sloupec **E**), **plochy Podílu na společných prostorech pouze nadzemních podlaží** (sloupec **F**) a **plochy Sklepu** (sloupec **K**) v případě, že byl sklep přidělen.

**21)**

**Na Ostatních společných prostorech, včetně garáží a garážových stání se žádný člen žalovaného žádným svým členským vkladem či dalším členským vkladem samostatně nijak nepodílel.**

**22)**

K prokázání, že tyto Tabulky byly přesným základem pro předpis členských vkladů bydlících členů žalovaného, žalobce dokládá vzorky náhodně vybraných dokladů z účetnictví žalovaného.

**Na základě rozhodnutí členské schůze dne 20. 8. 2002 byla výše základního členského vkladu (Tabulka Sloupec P) pro přistupující bydlící členy žalovaného pak určena „stanovami družstva “ a tímto rozhodnutím „členské schůze dne 20. 8. 2002 “ ve výši 20.000,- Kč.**

***Důkaz :** Stanovy žalovaného (Příloha č. 5)*

*zápis členské schůze dne 20. 8. 2002 (Příloha č. 6)*



### 23)

Výše dalšího členského vkladu (Tabulka Sloupec **Q**) byla určena (v souladu s čl. 7 stanov) na „**členské schůzi dne 20. 8. 2002**“ součinem částky 7.000,- Kč a příslušné Plochy skutečné bytu (Tabulka Sloupec **M**), což je součet ploch uvedených v **bodu 20** žaloby. Od vypočtené částky se pak odečetla výše základního členského vkladu.

Výši další majetkové účasti mělo stanovit Představenstvo žalovaného (zápis nenalezen) dle stanov čl. 8 a splácení bylo naplánováno na 20 let. Výše tohoto vkladu byla zmíněna v diskuzi na „**členské schůzi dne 23. 12. 2004**“ a představuje součin sumy 11.511,- Kč a příslušné Plochy skutečné (Tabulka Sloupec **M**), což je součet ploch uvedených v **bodu 20 žaloby**.

***Důkaz :** Stanovy žalovaného (Příloha č. 5)  
zápis členské schůze dne 20. 8. 2002 (Příloha č. 6)  
zápis členské schůze dne 23. 12. 2004 (Příloha č. 8)  
vybrané doklady předpisů dalšího členského vkladu a další majetkové účasti (Příloha č. 7, 9 a 10)*

### 24)

Žalobce poukazuje na to, že z Tabulky vyplývá, že předpisy další majetkové účasti ( dále jen DMÚ) se v průběhu času měnily. Sloupec **S** Tabulky uvádí původní výši DMÚ, včetně úroků uvedených ve sloupci **U**, vycházející nejspíše z odhadu konečné ceny výstavby. Této hodnotě odpovídá první předpis měsíční splátky výše DMÚ ve sloupci **T**.

***Důkaz :** Soubor smluv DMÚ (Příloha č. 9 a 10)*

Po Vyúčtování výstavby bytových domů došlo k přepočtu DMÚ ve sloupci **Z** Tabulky a vyhotovení **dotatků č.1** ke „Smlouvám o DMÚ“ Skutečná splátka DMÚ je nyní uvedena ve sloupci **AH tabulky**.

### 25)

Vzhledem k tomu, že konečná cena výstavby byla nižší než původní výpočet, došlo na výše uvedené členské schůzi dne 23. 12. 2004 na základě usnesení č. 03/2312/04 k vyrovnání vzniklých přeplatků. Částka 700.000,- Kč byla použita na částečné předčasné splacení půjčky poskytnuté ze strany SMZ žalovanému pro financování výstavby a zbytek byl zaúčtován do „Fondu oprav“ (**volné finanční prostředky – viz bod 30**).

### 26)

Žalobce tyto skutečnosti uvádí z toho důvodu, že všechny jím uvedené doklady představují nepřerušenu na sebe navazující linii ekonomických podkladů svědčících dle názoru žalobce o tom, že jím předložené Tabulky jsou tak pravdivým a jediným prokazatelným celistvým dokladem o financování majetku **BD**, jednotlivých vkladech členů, způsobu výpočtu a jejich podílu na bytových i nebytových prostorech.

27)

Žalobce poukazuje na to, že „Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí“ („VS“) je s Tabulkou pouze v částečném souladu. Jedná se sice o dokument podepsaný tehdejšími zástupci SMZ, ale částka v něm uvedená neodpovídají celkovým nákladům výstavby. V souladu se skutečnou výší ceny výstavby se stává tato částka až poté, co je k ní přičtena částka napsaná rukou vlevo dole na této listině jako písemná poznámka účetních.

Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí bylo původně podepsáno dne 30. 6. 2004 (na dokladu není dobře čitelné). Následně pak dne 30.11.2004 byly k vyúčtování dopočítány další náklady, na které se při sepisu vyúčtování dne 30.6.2004 zapomnělo a současně bylo také datum přeškrtnuto a bylo nahrazeno datem 30. 11. 2004 a byl dopsán i výpočet vlevo dole.

**Důkaz :** doklady dalších nákladů (Příloha č. 3B)

28)

Mezi spoluvlastníky bytových domů, tj. SMZ a žalovaným, panuje shoda o výši ceny výstavby, jenž činí **192. 863. 105,88 Kč**. **Dále nyní mezi spoluvlastníky panuje také shoda na tom, že žalovaný se podílel na výstavbě bytových domů částkou ve výši 127,803.105,88 Kč.**

**Důkaz :** Darovací smlouva ze dne 13. 11. 2023 (Příloha č. 20)

Smlouvou o sdružení (SOSD) se totiž žalovaný a SMZ dohodli, že SMZ se **nepodílí** žádnou částkou **nad rámec svých vkladů** (čl. VI, odst. 5) v případě ceny přesahující cenu výstavby ( předpokládaná původně ve výši **178. 383. 000,- Kč** dle SOSD), to znamená, že vklad SMZ činí:  
- **59. 160. 000,- Kč** z dotace SFRB  
- **5. 900. 000,- Kč** z prostředků rozpočtu SMZ, jenž byly vynaloženy na pořízení projektové dokumentace

29)

Dle rozvahy žalovaného (řádky 411000 Základní kapitál a 413000 Ostatní kapitálové fondy) činí Členské vklady všech členů žalovaného částku **124. 558. 339,- Kč**.

Tato částka odpovídá také částce uvedené v **Seznamu členů a současně také hodnotě uvedené v Tabulce na listu „Součet členských vkladů“ jako Celková hodnota bytů skutečná** (po odečtení základního členského vkladu ve výši 25 000 Kč, jenž vložilo SMZ), když v Tabulce na listu „**Součet členských vkladů**“ jsou uvedeny členské vklady bydlících členů žalovaného.

**Důkaz :** rozvaha žalovaného (Příloha č. 21)

30)

Rozdíl mezi součtem všech členských vkladů a celkovým vkladem žalovaného činí částku **3,244. 766,88 Kč**.

Tyto finanční prostředky (nad rámec všech členských vkladů členů družstva) poskytl do výstavby sám žalovaný ze **svých volných finančních zdrojů**. **Všechny tyto volné finanční zdroje svědčí všem členům žalovaného a to v poměru jejich členských vkladů.**

Volné finanční zdroje v době výstavby bytových domů tvořily aktiva ve formě peněz na hotovosti a peněz na běžném účtu, tj. zápisné, úvěr poskytnutý žalovanému od SMZ a přeplatky, zejména přeplatek další majetkové účasti.

31)

**Finanční prostředky ze zálohově vybraného nájemného z nájemních smluv na garáže a garážové stání se tak jako vklady majetkové účasti členů žalovaného na pořízení stavby bytových domů nijak nepodílely.** Nájemné za garáže a garážové stání se na základě předpisů vybíralo až po kolaudaci stavby, tj. po dokončení výstavby bytových domů.

*Důkaz : předpisy k úhradě nájemného za garáže a garážové stání (Příloha č. 12)*

*Vzorová nájemní smlouva G, GS (Příloha č. 11)*

32)

Z výše uvedeného dle názoru žalobce jednoznačně vyplývá, že se **všichni bydlící členové žalovaného společně a nerozdílně podíleli svými členskými vklady a volnými finančními prostředky stejným podílem určeným v Tabulce na celé ceně výstavby, mimo tedy vkladu, který učinilo SMZ jakožto druhý spoluvlastník bytových domů.**

33)

Hodnota spoluvlastnického podílu SMZ na bytových domech určená dle jeho vkladu do výstavby není do dnešní doby známa.

SMZ dnes vlastní na bytových domech spoluvlastnický podíl o velikosti 19,67%, jenž by měl odpovídat jeho vkladu do výstavby spočívajícího ve státní dotaci od SFRB, která byla **úcelově vázána výhradně na pořízení bytů, nikoliv na pořízení garáží a garážových stání.**

34)

**Jak vyplývá z Tabulky, cena garáží a garážových stání nebyla nikdy samostatně žádným způsobem stanovena.**

Žalobce poukazuje také na to, že se samostatným převodem a samostatným oceněním garáží a garážových stání se také nijak nepočítá v rámci vypořádání spoluvlastnických podílů dle Smluv o sdružení uzavřených mezi SMZ a žalovaným.

Na výstavbu garáží a garážových stání nebyly určeny dle smlouvy mezi SMZ a Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) ani dotace, jenž byly poskytnuty SMZ a byly vloženy do výstavby. Tyto 2 dotace byly poskytnuty jen za účelem výstavby **nájemních bytů** dle podmínek nařízení vlády 481/2000 Sb.

***Důkaz :** smlouva se Státním fondem rozvoje bydlení o poskytnutí dotace (Příloha č. 13)*

35)

**V současné době tedy není samostatně stanovena pořizovací cena garáží a garážových stání, neboť při výstavbě se samostatně nestanovovala, a vzhledem k tomu tedy nelze ani stanovit podíl, který by za jejich převod měli nájemníci garáží a garážových stání spravedlivě zaplatit.**

Žalobce poukazuje však na to, že členům žalovaného můžou vzniknout další náklady vztahující se i k pořízení těchto garáží a garážových stání v případě převodu spoluvlastnického podílu SMZ na žalovaného, neboť tato cena a ani pravidla jejího stanovení nejsou mezi spoluvlastníky dohodnuty.

Doposud navíc nebyl učiněn ani odhad ceny tržní a nebo obvyklé za převod těchto garáží a garážových stání. Nicméně žalobci je znám Znalecký posudek číslo položky 6672 - / 2022 , jenž byl zpracován dne 20.1.2022 na ocenění garážových stání v totožném bytovém domě na adrese Podlesí I č.p. 5506 ve Zlíně, dle kterého je stanovena cena obvyklá cena GS o výměře 16,85 m2 na částku 300. 000,- Kč.

Jelikož se jedná se o posudek z počátku roku 2022 lze předpokládat, že ceny v roce 2024 budou buď stejné a nebo spíše vyšší.

Žalobce poukazuje na to, že cena garáží a garážových stání ve spoluvlastnictví žalovaného by mohla být vyšší i z toho důvodu, že tyto samostatné garáže mají větší plochu ve vztahu k oceňovaným garážovým stáním na adrese Podlesí I č.p. 5506 ve Zlíně. Garáže ve spoluvlastnictví žalovaného mají plochu od 27,85 m2 do 29,1 m2. Na základě této skutečnosti žalobce za použití výpočtů uvedených v posudku odhaduje, že cena obvyklá garáží ve spoluvlastnictví žalovaného může činit cca 750. 000,-Kč a cena obvyklá garážových stání může činit cca 350. 000,- Kč.

**Vzhledem k tomu, že celkem může být dle napadeného usnesení realizován převod 18 garáží a 30 garážových stání, může celková cena obvyklá těchto 18 garáží a 30 garážových stání činit v součtu cca částku 24. 000. 000,- Kč.**

***Důkaz :** Znalecký posudek č. položky 6672 - / 2022 (Příloha č.15)*

**36)**

Žalobce také poukazuje na to, že z Tabulky vyplývá, že bydlící členové žalovaného se mimo jiné podíleli v rámci kalkulace svým členským vkladem a volnými finančními zdroji na pořízení Společných prostorů.

V Tabulce ve sloupci **F** je u jednotlivých domů součet podílu na Společných prostorech vypočítán **od 182,81 m<sup>2</sup> (5411) po 187,14 m<sup>2</sup> (5406)**.

Z projektové výkresové „dokumentace skutečného stavu“ však např. u domu 5406 (**list 6** Tabulky) činí **součet všech Společných prostor v domu celkem 794,51 m<sup>2</sup>**.

Po odečtení v Tabulce (dům 5406, **list 6**) počítaných ploch balkonů a teras (sloupec **E**) 167,5 m<sup>2</sup> žalobce navíc zjistil, že má být o 84,3 m<sup>2</sup> více na podílu na společných prostorech (sloupec **F**) **187,14 m<sup>2</sup>** a sklepů (sloupec **K**) 38,97 m<sup>2</sup>. Ukázalo se, že jsou špatně spočítány plochy teras. Došlo k tomu dle názoru žalobce pravděpodobně tak, že se výpočet dělal před tím, než se terasy zpochybnily.

**Rozdíl například u domu č.p. 5406 činí 400,9 m<sup>2</sup> ( -84,3 m<sup>2</sup>).** U ostatních domů to bude obdobné.

*Důkaz : Tabulka (Příloha č. 2)*

*Dokumentace skutečného stavu (Příloha č. 14 A až F)*

**37)**

Pokud podle výkresové dokumentace sečteme jednotlivá nadzemní podlaží podle Společných prostor (1.np = 62,80 m<sup>2</sup>, 2. np = 32,15 m<sup>2</sup>, 3. np = 32,15 m<sup>2</sup>, 4. np = 32,15 m<sup>2</sup>, 5. np = 22,05 m<sup>2</sup>), tak tento součet činí **181,30 m<sup>2</sup>**.

**Z údajů uvedených v Tabulce dle žalobce jednoznačně vyplývá, že při sestavení Tabulky (s přihlédnutím k jeho chybě součtu Společných prostor prostřednictvím podlahových ploch od 1. np po 5 np.) se do společných prostor a výpočtu podílu na něm započítaly pouze a jenom podlahové plochy společných prostor v nadzemních patrech I až V, nikoliv však celé přízemní podlaží PP, kde se nacházejí právě garáže a garážové stání.**

**38)**

**Z uvedeného vyplývá dle názoru žalobce jednoznačný závěr a to, že všichni členové družstva se bez rozdílu podíleli svými členskými vklady a volnými finančními zdroji také na pořízení Společných prostor přízemního podlaží (mimo sklepy), tedy i na garážích a garážových stáních.**

Jedná se tedy dle názoru žalobce o majetek, ke kterému se vztahuje jejich základní členský vklad.

Dále z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stávající nájemníci garáží

a garážových stání, kteří mají nyní zájem o převod těchto garáží a garážových stání do osobního vlastnictví, nikdy nezaplatili samostatně žádný vklad, kterým by se sami podíleli na pořízení garážových stání a garáží, tedy jinak, než kterýkoliv jiný člen žalovaného.

39)

Žalobce si pro účely této žaloby také provedl tzv. test proporcionality. V případě, že by nabylo platnosti touto žalobou napadené „usnesení členské schůze ze dne 1. 2. 2024“ a společné prostory garáží a garážových stání by byly prodány do vlastnictví členům, kteří mají nájemní smlouvy k těmto garážím a garážových stáním to za sjednanou cenu ve výši 1.000,- Kč, tak by **výsledný výnos pro žalovaného**, a tedy všechny členy žalovaného (dle poměrů jejich vkladů) by činil **pouhých 38.558,40 Kč**, což představuje **80,33%** spoluvlastnického podílu žalovaného na schválené celkové částce 48.000,- Kč za 48 garáží a garážových stání. Přičemž odhad ceny obvyklé, jak již shora uvedl žalovaný činí **24.000.000,- Kč**.

40)

Částka 38. 558,40 Kč dle názoru žalobce také zcela nepochybně nedosahuje ani možné úrovně pořizovacích nákladů na výstavbu garáží a garážových stání. Tento závěr můžeme učinit i přes to že přesnou pořizovací cenu neznáme, neboť zcela jistě lze takový závěr učinit na základě logického a rozumného odhadu ve vztahu k celkově vynaloženým nákladům.

**Takový nepoměr i způsob rozdělení společného majetku je v hrubém nepoměru k tomu, co do pořízení uvedeného Společného prostoru vložili členové žalovaného, kteří nemají nájemní smlouvy na garážích a garážovém stání.**

Dle názoru žalobce by tímto v podstatě by došlo **k vyvlastnění jejich majetku bez adekvátní náhrady.**

**Malá část členů žalovaného by v důsledku tohoto získala „vše“ a většina by nedostala „nic“.**

41)

Navíc žalobce musí poukázat i na to, že členové družstva, jenž jsou současně nájemci garáží a garážových stání, dosáhli potřebné většiny pro přijetí napadených usnesení na členské schůzi tak, že před členskou schůzí získali plné moci od jiných členů žalovaného. Tyto členy pak členové nájemci garážových stání před členskou schůzí oslovili sami s žádostí o udělení plné moci k zastupování na členské schůzi s tím, že jim ohledně bodu programu pod číslem 3 tvrdili, že na udělení souhlasu k převodu garáží a garážových stání do jejich vlastnictví mají právo, protože si za tyto garáže a garážové stání již zaplatili.

Žalobce považuje takové ovládnutí předmětné členské schůze prostřednictvím získaných plných mocí za projev nepoctivého, nekalého, lstivého a zákeřného jednání, motivovaného ziskovým, bezohledným, kořistnickým a tedy zlým úmyslem (mala fide).

Podstatou takového zlého úmyslu je dle názoru žalobce snaha těchto členů žalovaného získat pro sebe nebo pro jiného neoprávněný prospěch tím, že ostatní budou záměrně oklamáni anebo jejich omylu bude vzhledem ke složitosti dané záležitosti využito.

Žalobce také poukazuje na to, že v průběhu několika posledních měsíců, byli tito nájemci garáží a garážových stání ze strany představenstva žalovaného podrobně informováni o nevhodnosti řešení, které navrhovali a také nakonec prosadili. Představenstvo žalovaného tyto nájemce seznámilo s ekonomickými aspekty dané situace a také ekonomickými důsledky tohoto řešení pro ostatní členy družstva a to prostřednictvím mailů nebo osobně na společné schůzi či na individuálních schůzkách s „lídry“ těchto nájemců garáží a garážových stání.

**Důkaz :** *Dopisy adresované členům družstva (Příloha č. 25)*  
*Vzájemná mailová komunikace nájemců a představenstva žalovaného (Příloha č. 24)*

Nájemci si tak byli vědomi nevhodnosti takového řešení a sami to dokonce při jednom osobním jednání s předsedou představenstva žalovaného potvrdili.

Při tomto jednání byli dokonce také ochotni přistoupit i na jiné řešení. Své stanovisko změnili poté, co byli seznámeni s návrhem představenstva, aby výše nájmu za garáže a garážové stání byla stanovena na 33,10 Kč / m<sup>2</sup> / měsíc. V ten okamžik oznámili, že budou sbírat plné moci na členskou schůzi, aby schůzi ovládli s cílem získat garáže a garážové stání **do svého vlastnictví a platit nesmyslně nízký příspěvek na správu a provoz garáží a garážových stání ve výši 4,- Kč / m<sup>2</sup>.**

Následně také bez pověření a vědomí představenstva žalovaného jednali za žalovaného dne 17. 1.2024 s náměstkem primátora města Zlína, panem Robenkem, a zmařili ze strany SMZ podepsání dojednané dohody (prohlášení spoluvlastníků na KÚ) mezi SMZ a žalovaným, kterou již dokonce schválilo zastupitelstvo SMZ dne 14. 9. 2024 a kterou žalovaný měl bezúplatně nabýt od SMZ další spoluvlastnický podíl o velikosti 2,91% .

Jelikož žalovaný jednáním těchto nájemců nezíská bezúplatně spoluvlastnický podíl o velikosti 2,91%, může to pak při vypořádání spoluvlastnictví bytů způsobit žalovanému, a v konečném důsledku členům žalovaného, škodu v desítkách milionů korun.

**Důkaz :** *Zkrácený záznam z jednání 20. 1. 2024 (Příloha č. 26)*

#### IV. Argumentace k neplatnosti usnesení k bodu 4

42)

Žalovaný je oprávněn požadovat po všech členech náhradu ekonomicky oprávněných nákladů na provoz bytových domů, tak aby se na hospodaření s majetkem podíleli spravedlivě všichni členové domu v poměru ploch.

Dle ekonomické rozvahy žalobce v případě vzniku Společenství vlastníků jednotek, ke kterému se vztahuje usnesení členské schůze k programu č.4 ovšem nelze předpokládat, že by přepočtené náklady na 1 m<sup>2</sup> mohli dosahovat méně než 13,50 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc.

V současné době u nájemních smluv **na nájem** garáží a garážového stání (G, GS) v případech, kdy došlo k jejich prolongaci na základě § 2230 Obč. Z., platí, že nájemníci hradí 1/240 ze sumy v nájemní smlouvě uvedené.

U garáží se jedná o částku 745,83 Kč za měsíc a u garážového stání se jedná o částku 495,83 Kč za měsíc.

43)

V přepočtu na m<sup>2</sup> individuální plochy jednotlivých garáží a garážových stání se jedná o částky v rozmezí od 25,63 Kč / m<sup>2</sup> podlahové plochy do 37,- Kč / m<sup>2</sup>. Jedná se o nespravedlivý pozůstatek počáteční chyby ve stanovení nájmu, když různé velikosti podlahové plochy garáží a garážových stání byly zatíženy stejnou částkou.

*Důkaz : Tabulka plochy nájmu G, GS (Příloha č. 23)*

44)

Touto žalobou napadené usnesení nestanovilo nájemné, ale **příspěvk na provoz a správu pro období po vzniku Společenství vlastníků jednotek**. V případě vzniku jednotek garáží a garážových stání a jejich převodu do osobního vlastnictví vznikne totiž ze zákona povinnost založit v každém bytovém domě SVJ.

Stejně jako v předcházejícím usnesení a zdůvodnění ekonomického paradigmatu nestanovení pořizovací ceny garáží a garážových stání je i v rámci přijatého usnesení základem jeho odmítnutí pro rozpor s dobrými mravy **ekonomika**.

45)

Navrhovatelé pozměňovacího návrhu navrhli, a k jejich návrhu členská schůze následně schválila částku 4,- Kč / m<sup>2</sup>, jenž je zcela nesmyslná, nedůvodná a neodpovídající nákladům na provoz a správu.

Navíc z usnesení není jasné, zda je tato částka stanovena pouze z podlahové plochy garáží a garážových stání **nebo se započítá i Společný prostor garáží a garážových stání, kterým je příjezdová cesta**. Tato je v současnosti společný nebytový prostor a má výměru 105,1 m<sup>2</sup>.



46)

**Pro stanovení příspěvku ve schválené výši nebyl zpracován jakýkoliv ekonomický podklad, rozvaha či rozpočet tak, aby došlo ke stanovení přiměřené ceny příspěvku na provoz a správu.**

**Navrhovatelé dle názoru žalobce pouze vycházeli z jejich mylného předpokladu, že tato cena by mohla odpovídat výši nájemného za sklepy. K takové úvaze ale nejsou dány žádné ani základní předpoklady.**

**Navíc také není pravdou, že by celková výše nájemného za sklepy činila částku 4,- Kč / m<sup>2</sup> / měsíc.**

Ve skutečnosti je totiž nájemné za sklepy stanoveno ve výši poloviny nájemného za m<sup>2</sup> u bytů, a to od roku 2023 činí částku 12,- Kč / m<sup>2</sup>. **Nájemné za sklepy tak nyní představuje částku 6,- Kč / m<sup>2</sup>.** Vyjma toho však všichni bydlící členové žalovaného platí za sklepy ještě další úhrady a to ve formě odvodu do „Fondu oprav“, jenž činí 7,-Kč/m<sup>2</sup> měsíčně podlahové plochy, tj. plochy včetně plochy sklepů.

**Celkově tak členové žalovaného v současné době hradí za provoz a správu domu týkající se sklepů částku 13,- Kč/m<sup>2</sup>/ měsíčně.**

47)

Žalobce ovšem dále poukazuje na to, že náklady na garáže a garážové stání nelze odvozovat od nákladů na správu a provoz (nájemné) u sklepů, neboť tyto náklady u sklepů jsou mnohem nižší.

**U sklepů jsou na rozdíl od garáží a garážových stání provozní náklady minimální.** Je to dáno rozdílným charakterem provozu, ale také nižším zatížením návštěv sklepů. U sklepů se provozní náklady omezují pouze a výhradně na spotřebu malého počtu jednotek zářivek, jejich případnou údržbou (výměnou), úklidem (1 x měsíc) a náklady spojené s provozem výtahů.

48)

U garáží a garážových stání jsou náklady násobně vyšší. Jsou vytíženější a provoz v nich je vyšší s čímž jsou spojeny náklady, které u sklepů nevznikají.

Úklid těchto prostor je dlouhodobě prováděn častěji a to 1 - 2 x týdně a navíc na daleko větší ploše (u sklepů je to společná chodbička cca 14 m<sup>2</sup>, u garáží a garážových stání je jen příjezdová cesta o ploše 105,1 m<sup>2</sup>).

Častěji se také provádí malování a také obnova vodoodpudivého nátěru soklů zdí.

V těchto prostorách je také mnohem vyšší spotřeba elektřiny a to jak z důvodů více osvětlovacích těles, tak z důvodu častějšího rozsvěcování, z důvodu provozu elektrických garážových vrat a únikových vchodových dveří.

Další náklady oproti sklepům vznikají s pravidelnou roční údržbou elektrických garážových vrat vjezdu do domu a s jejich náhradní díly, s požárními revizemi a hasicími přístroji, s bezpečnostními revizemi, a s údržbou únikových vchodových dveří.

V neposlední řadě, vzhledem k daleko většímu provozu v těchto

prostorách se zvyšuje využití výtahů a tím vznikají vyšší náklady na revize, údržbu a spotřebu elektřinu u výtahů v bytových domech. Navíc, z důvodu volnému větrání a nízké teploty v těchto prostorách se v zimě prochlazují byty nad tímto prostorem a zvyšuje se jejich spotřeba tepla.

#### 49)

Celkové náklady žalovaného na provoz a správu bytových domů za rok 2022 byly v částce 975. 078,57 Kč. Na jeden bytový dům se tak jedná v průměru o roční částku 162. 513,10 Kč.

Nájemné, výnos žalovaného, je stanoveno z plochy bytů, balkonů a teras, sklepů, podílu na společných prostorech (pouze společné prostory chodeb od I. np do 5 np.) a nájemné z garáží a garážového stání.

**Důkaz :** rozdělení výnosů a nákladů za rok 2022 (*Příloha č. 22*)

#### 50)

Plocha bytů **jednoho vzorového domu** ( např. v č.p. 5406) je cca 1.486,42 m<sup>2</sup>. Plocha balkonů a teras je 251,80 m<sup>2</sup> (zde se platí nájem ¼ ceny nájmu bytů). Sklepy mají 38,99 m<sup>2</sup> (nájem 1/2 z výše nájmu za byty). Podíl na společných prostorech o výměře 187,14 m<sup>2</sup> je započítán v podlahové ploše bytu a individuální garáže a garážové stání mají plochu 160,60 m<sup>2</sup>. To je celkem započitatelná plocha 2.124,95 m<sup>2</sup>.

Spoluvlastnický podíl žalovaného na bytových domech je sice nyní 80,33 % , ale do podzimu roku 2023 činil jen 49%.

#### 51)

Přepočtené provozní náklady na 1 m<sup>2</sup> uvedeného vzorového domu tak za období roku 2022 dosahovaly v průměru 13,- Kč / m<sup>2</sup> / měsíc.

Jedná se pochopitelně o zprůměrovanou částku a náklady na jednotlivé soubory ploch, které se podílejí na nájmu, se liší. Nicméně náklady na provoz balkonů a teras jsou v podstatě nulové a náklady na sklepy jsou minimální s tím, že dle odhadu žalobce činí cca 0,5 Kč / m<sup>2</sup>.

#### 52)

Naopak náklady na byty a garáže a garážové stání jsou dle názoru žalobce přibližně srovnatelné. Rozdíl, jenž lze z podkladů dovodit je cca 10%, o které jsou garáže a garážové stání nákladově nižší.

Náklady na byty žalobce totiž odhaduje na základě jeho výpočtů na částku 15,- Kč / m<sup>2</sup>.

**Odhadované ekonomicky oprávněné náklady na garáže a garážové stání tak mohou dle výpočtu žalobce činit částku ve výši 13,50 Kč / m<sup>2</sup> a měsíc.**

Lze také rozumně předpokládat, že cena nákladů v roce 2024 a v letech následujících bude zcela jistě ještě vyšší. Roste totiž cena elektřiny, materiálů, dodávek a služeb, přičemž jenom daň z nemovitostí vzroste v tomto roce, tj. v roce 2024, o 400%.

53)

Doposud hrazené nájemné za garáže a garážové stání v sobě zahrnovalo náklady na provoz **a také zahrnuje solidaritu se členy žalovaného**, kteří se na výstavbě společného prostoru garáží a garážového stání podíleli stejným principem jako nájemci těchto garáží a garážového stání.

54)

V rámci proporcionality mají tedy někteří nájemci, členové žalovaného, výhodu nájmu garáží a garážového stání (je to 8 garáží a garážových stání na jeden bytový dům s 28 až 30 byty). Ostatní členové žalovaného, kterým toto právo nájmu nevzniklo, tak získávají jako náhradu za to, že nemůžou užívat majetek, na kterém se podíleli, vyšší nájemné, které jde ve prospěch všech členů. V konečném důsledku se tak kompenzuje tlak na zvyšování nájmu bytů.

**Dle názoru žalobce je uvedený stávající systém spravedlivý a proporcionalně vyvážený pro obě skupiny členů žalovaného, který vyvažuje výhody a nevýhody plynoucí z menšího počtu garáží a garážových stání oproti počtu bytů.**

55)

Pokud by se platilo jen za „čistou“ plochu garáží a garážového stání a to navíc v částce o 4,- Kč / m<sup>2</sup> / měs., **znamenaloby to, že by vlastníci garáží a garážových stání platili méně než jsou ekonomicky oprávněné náklady spojenými s provozem a správou garáží a garážových stání, a že by ostatní členové žalovaného na provoz majetku vlastníků garáží a garážového stání dopláceli ze svých nájmu z bytů.**

56)

Takový způsob rozdělení hospodaření s majetkem je v hrubém nepoměru k tomu, jakým způsobem se na nákladech provozu domu podílejí ostatní členové žalovaného.

V podstatě by došlo ze strany vlastníků garáží a garážového stání o ekonomické **parazitování na právech ostatních bydlících členů žalovaného.**

57)

Také žalobce poukazuje na to, že u garáží a garážových stání nejde stanovit separátně spotřebu ELEKTRINY, neboť tyto garáže nemají samostatné měření spotřeby.

## V. Právní hodnocení

58)

Na základě ustanovení § 727 zákona o obchodních korporacích platí, že  
*(1) Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.*

*(2) Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.*

*(3) Bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.*

**Při právním hodnocení je vždy vycházet ze základních zásad a hodnot družstva, tedy z toho, že družstva jsou založena na demokratických hodnotách, jako je svépomoc, rovnost, spravedlnost a solidarita.**

**Z těchto družstevních principů a samotného členství v obchodní korporaci pak vyplývá, že družstvo nesmí své jednotlivé členy zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jejich členská práva a oprávněné zájmy.**

**Družstvo se musí chovat čestně a poctivě vůči všem svým členům. Rovněž orgány družstva by při svém rozhodování měly zásadně zacházet se všemi členy stejně. V případě rozdílného zacházení s jednotlivými členy družstva musí mít takové jednání vždy opodstatněný důvod, který by měl být všem členům družstva zřejmý, a způsob rozdílného zacházení by měl být přiměřený jeho cílům.**

59)

Žalobce má v případě napadených usnesení za to, že těmito usneseními členské schůze žalovaného je zcela bezdůvodně zasaženo do práv některých členů žalovaného.

Uvedený zásah do práv některých členů bytového družstva nemá žádný opodstatněný důvod a je zcela nepřiměřený k cílům bytového družstva.

**Zbylým členům bytového družstva totiž tímto rozhodnutím žalovaného jednak nebyla poskytnuta přiměřená náhrada za majetek pořízený z jejich členských vkladů a také tím byla vyloučena možnost, aby na základě žádosti jiného bydlícího člena bytového družstva mohla být uzavřena nájemní smlouva na garáže a garážové stání právě s ním a v důsledku toho byla i vyloučena možnost, aby tyto garáže za uvedených podmínek nabyli i on do svého vlastnictví. Jedná se tedy o diskriminaci ostatních členů družstva, kteří se stejnou měrou podíleli svými vklady na výstavbě bytových domů.**

**60)**

**Žalobce zejména s ohledem na ekonomickou nespravedlnost vůči některým členům bytového družstva má za to, že takový zásah do práv těchto zbylých členů bytového družstva je v rozporu s dobrými mravy.**

**Napadené usnesení členské schůze jsou tedy dle žalobce s ohledem na shora uvedené zcela nepochybně v rozporu se základními principy práva, tj. principem spravedlnosti a principem dobrých mravů.**

Zásada souladu práv, resp. jejich výkonu, s dobrými mravy představuje významný princip, který v odůvodněných případech dovoluje zmírnit tvrdost zákona a dává soudci prostor pro uplatňování pravidel slušnosti. Pojem „dobré mravy“ nelze vykládat pouze jako soubor mravních pravidel užívaných jako korektiv či doplňující obsahový faktor výkonu subjektivní práv a povinností, ale jako příkaz soudci rozhodovat v souladu s ekvitou, což ve svých důsledcích znamená „nastoupení cesty nalézání spravedlnosti“.

Nejde tedy pouze o to, jak závažné právní následky mělo porušení zákona či stanov dané korporace či družstva v právní sféře konkrétního navrhovatele. Neméně podstatné je dle názoru žalobce i posouzení, zda a jaké právní následky takové porušení obecně vyvolalo uvnitř družstva či ve vztahu ke všem osobám, kterých se vnitřní poměry družstva dotýkají, včetně ostatních osob aktivně legitimovaných k podání návrhu, byť tyto návrh v konkrétním případě nepodaly.

**61)**

Žalobce má nad rámec již uvedeného také za to, že vzhledem ke stanovám žalovaného, došlo v podstatě také při hlasování o přijetí těchto usnesení jednak k obcházení zákona a jednak k obcházení stanov žalovaného. Stanovy žalovaného totiž neupravují podmínky pro získání nájmu bytu a také neupravují podmínky převodu bytů či jiných jednotek v bytových domech.

Pokud tedy stanovy tyto podmínky pro převod nemovitých věcí či jejich částí, ve kterých se současně nachází i byty užívané členy žalovaného neupravují, mělo by před schválením převodu garáží a garážových stání dojít nejprve ke změně stanov žalovaného a nebo by předmětné usnesení mělo být přijato všemi členy žalovaného, neboť v důsledku této skutečnosti dojde ke změně podmínek pro případný budoucí nájem bytu a také podmínek pro jeho převod do vlastnictví tohoto člena žalovaného.

Také lze dovodit, že napadenými usneseními došlo ke zneužití hlasovacího práva členů bytového družstva, jenž sami hlasovali ve věci, ve které jim má být žalovaným poskytnut majetek či majetková výhoda oproti ostatním členům žalovaného, kteří ji nezískají, tj. že v důsledku svého hlasování získali tito hlasující členové ekonomickou výhodu založenou výsledkem usnesení.

Co se týče zneužití práva, tak totiž dle žalobce lze za takové považovat každé chování, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného normou, nýbrž které je v rozporu s dobrými mravy vedeno přímým úmyslem získat na úkor ostatních majetkovou výhodu, a tím způsobit újmu jinému.

V důsledku toho pak došlo k porušení základních principů družstevního práva jako je rovnost a zákaz rozdílného zacházení s jednotlivými členy

## **VI. Shrnutí**

Žalobce má za to, že na základě shora uvedeného jsou splněny všech podmínky pro přezkum usnesení členské schůze napadených tímto návrhem. Žalobce je dle ustanovení § 663 odst. 1 zákona o obchodních korporacích aktivně legitimován k podání žaloby a napadené usnesení je přezkoumatelné soudem, neboť je přijala členská schůze žalovaného dne 1.2.2024.

Na základě shora uvedeného pak žalobce dovozuje, že jím podaný návrh je také ve smyslu ustanovení § 663 odst. 1 a odst. 5 zákona o obchodních korporacích důvodný, neboť přijatá usnesení jsou neplatná z důvodu jejich rozporu s dobrými mravy a také pro jejich rozpor s právními předpisy a stanovami.

## VII. Návrh rozhodnutí

Z výše uvedených důvodů je žalobce přesvědčen o tom, že jeho návrh je důvodný a po provedeném dokazování navrhuje, aby soud vydal toto

### *u s n e s e n í:*

**I. Usnesení členské schůze žalovaného ze dne dne 1. 2. 2024 přijaté pod číslem usnesení 24020102-01 ve znění : „Členská schůze schvaluje převod garáží/garážového stání do vlastnictví členů družstva, kteří mají nájemní smlouvy ke garážím/garážovému stání, a to za sjednanou cenu celkem ve výši 1000 Kč. Členská schůze ukládá představenstvu zajistit vypracování prohlášení vlastníků, které umožní realizaci převodu a realizaci všech dalších úkonů nutných k uzavření převodních smluv včetně jejich samotného uzavření. To vše nejpozději do šesti měsíců od tohoto usnesení.“ je neplatné.**

**II. Usnesení členské schůze žalovaného ze dne 1. 2. 2024 přijaté pod číslem usnesení 24020103-01 ve znění : „Členská schůze schvaluje příspěvek na náklady na provoz a správu ve výši 4,-Kč/m<sup>2</sup> ze zaměřené plochy garáží a garážového stání.“ , je neplatné.**

**III. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náklady řízení odpovídající soudnímu poplatku a nákladům právního zastoupení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobce.**

Ve Zlíně, dne 10. března 2024

Pavel Sekula  
na základě plné moci

Mgr. Markéta Vojtášková, advokátka