



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Čvančarou ve věci

žalobce: **Bytové družstvo Vxxxxa**, IČO xxx  
sídlem xxx xxx, xxx xxx  
zastoupené advokátkou JUDr. Radkou Ch., Ph.D.  
sídlem Astlova 3205/1, 150 03 Praha 5

proti:

žalovaným 1) **P. H.**, nar. xxx  
bytem xxx xxx, xxx xxx – xxx xxx  
2) **Ing. J. T.**, nar. xxx  
bytem xxx xxx, xxx xxx - xxx xxx  
oba zastoupení advokátem JUDr. Michalem Bielecky  
sídlem Koubkova 1726/8, 120 000 Praha 2

**o zaplacení 748 105,88 Kč s příslušenstvím,**

**takto:**

- I. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku ve výši 43 798,38 Kč s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z této částky od 27. 4. 2024 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 74 807,50 Kč od 27. 4. 2024 do 9. 6. 2025, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žaloba se, co do zaplacení částky 629 500 Kč s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % a ročně z této částky od 27. 4. 2024 do zaplacení, **zamítá**.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným společně nerozdílně na nákladech řízení částku 169 649 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalovaných.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou ze dne 10. 6. 2024, došlou původně Obvodnímu soudu pro Prahu 9 téhož dne, se žalobce na žalovaných domáhal zaplacení v záhlaví uvedené částky s příslušenstvím. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaní vykonávali v období od 21. 9. 2018 do 4. 11. 2022 funkci xxx, respektive xxx xxx žalujícího bytového družstva. Ohledně výkonu této funkce měli uzavřeny smlouvy ze dne 30. 9. 2021. Ke konci funkčního období pojal žalobce pochybnost o tom, že svou funkci vykonávali řádně. Popsal historii od založení družstva 13. 9. 2018, přes získání bytového domu v rámci privatizace od hlavního města Prahy. Dodal, že na členské schůzi dne 21. 11. 2018 byla určena výše dalšího členského vkladu, kterým se členové podílejí na pořízení nemovitosti, přičemž kupní cena domu (326 046 000 Kč.) byla rozdělena mezi jednotlivé členy družstva poměrně podle podlahových ploch bytů. S každým družstevním podílem tak byl spojen další členský vklad. Ne všichni nájemci bytů se však stali členy družstva. Každý člen družstva se tak majetkově podílel také na části kupní ceny, která připadala na nečlenské byty. Většina členů navíc nemohla svůj další členský vklad uhradit hotově a podílí se proto na splácení úvěru, který družstvo zajistilo na úhradu kupní ceny domu. V takovém, případě dovozoval, že na družstevním podílu takového člena dluh ve výši nesplacené části dalšího členského vkladu a při dispozici s členským podílem pak musí kupní cena zohledňovat i výši nesplacené části dalšího členského vkladu, neboť povinnost doplatit další členský vklad přichází společně s přechodem členských práv a povinností na kupujícího. Zdůraznil, že členská schůze dne 21. 9. 2021 projednala záměr investice do oprav bytu č. xxx v domě čp. xxx a bytu č. xxx v domě čp. xxx. Záměr opravy bytu č. xxx byl zamítnut. Ohledně bytu č. xxx bylo schváleno nabídnout členský podíl s právem nájmu k bytu č. xxx v domě č. p. xxx novým uchazečům o členství. Pod bodem 13 bylo členskou schůzí schváleno, že podmínkou smlouvy o dalším členském vkladu pro uchazeče bude, že podíly budou převáděny za tržní cenu. Následně popsal 3 samostatné případy, kdy mu žalovaní svým postupem v rámci funkce členů představenstva měli způsobit škodu.
2. Žalobce tvrdil, že pí. J. N. byla členkou družstva a nájemkyní bytu č. xxx v domě čp. xxx o výměře 70,77 m<sup>2</sup>, přičemž s jejím družstevním podílem byla spojena nesplacená část dalšího členského vkladu ve výši 2 422 000 Kč a měsíční splátkou ve výši 7 800 Kč. Členská schůze konaná dne 20. 12. 2021 schválila směnu uvolněného bytu č. xxx o výměře 43,03 m<sup>2</sup>, s nímž byla spojena nesplacená část dalšího členského vkladu ve výši 1 480 000 Kč a měsíční splátkou ve výši 4 813 Kč za byt pí. N. č. xxx. Dne 25. 1. 2022 byla uzavřena dohoda o nájmech bytů, kde bylo ujednáno, že nejpozději k 31. 3. 2022 dojde k ukončení platnosti smlouvy o nájmu původního bytu pí. N., který bude převeden na žalobce. K témuž dni měla být s pí. N. uzavřena nová smlouva o nájmu uvolněného bytu č. xxx a zároveň provedena jeho celková rekonstrukce s předpokladem nákladů ve výši 650 000 Kč. Současně bylo ujednáno, že žalobce ve prospěch J. N. uhradí doplatek ve výši 2 004 050 Kč, který byl stanoven jako rozdíl hodnoty původního bytu č. xxx a uvolněného bytu č. xxx. Dodal, že náklady za rekonstrukci však činily 888 197 Kč a pí. N. navíc vznikl dluh na předepsaných platbách za původní byt ve výši 15 321 Kč. Dovozoval, že pí. N. tak na základě dohody o směně mělo být vyplaceno pouze 1 100 532 Kč. Dne 31. 3. 2022 byla mezi pí. N. a žalobcem, zastoupeným žalovanými, uzavřena smlouva o nájmu uvolněného bytu na základě které měla být pí. N. začít uvolněný byt užívat od 1. 4. 2022. Správce domu následně zjistil že částka na vyrovnání byla ve smlouvě vypočtena nesprávně, respektive žalovanými, když při stanovení vyrovnání, nebyla zohledněna nesplacená část dalšího členského vkladu na obou bytech. Dne 14. 6. 2022 byl uzavřen dodatek č. 1 k dohodě o nájmech reflektující nesprávně stanovenou hodnotu bytů tak, že původní byt pí. N. byl ohodnocen odhadem částkou 6 150 000 Kč a uvolněný byt č. xxx částkou 3 442 400 Kč. V návaznosti na tento dodatek byl proveden výpočet doplatku a pí. N. vyplacena částka **562 563 Kč**. Žalobce dovozoval, že částka byla vypočtena nesprávně, neboť (a) tržní cena bytu č. xxx podle znaleckého posudku činila 5 845 700 Kč, tedy po odečtu nesplacené části DČV (2 233 221 Kč) byla hodnota bytu 3 612 479

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

Kč, (b) tržní cena bytu č. xxx, podle znaleckého posudku, činila 4 071 900 Kč, tedy po odečtu nesplacené části DČV (970 011 Kč) byla hodnota bytu 3 101 889 Kč, (c) žalovaní stanovili ceny obou bytů nesprávně jen odhadem, který nerespektuje reálnou tržní cenu, přičemž u bytu č. xxx vyšly pouze z údajné nabídky ve výši 6 150 000 Kč, (d) rozdíl v cenách bytů potom činil 814 890 Kč, přičemž po odečtení nákladů na rekonstrukci a dluhu na službách byla naopak pí. N. povinna doplatit družstvu 88 628 Kč. Družstvu tak měla vzniknout škoda ve výši **651 091 Kč**.

3. Žalobce dále tvrdil, že dne 1. 4. 2022 byla uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu ve výši 6 025 000 Kč mezi žalobcem a panem **V. D.** s tím, že 4 083 609 Kč bude uhrazeno ke dni podpisu smlouvy a 354 381 Kč formou 36 měsíčních splátek od 30. 4. 2022 do 28. 2. 2025 po 9 844 Kč a doplatkem 9 841 Kč splatným do 31. 3. 2025 pod ztrátou výhody splátek a 1 587 010 Kč bude uhrazeno přistoupení k úvěru žalobce a splácena měsíčně v termínu a výši určené usnesením členské schůze. Téhož dne byla mezi žalobcem a p. D. uzavřena smlouva o nájmu bytu č. xxx, kterou se p. D. zavázal platit nájemné dle výpočtového listu. Žalobce dovozoval, že uvedené transakce ani výše dalšího členského vkladu nebyly schváleny členskou schůzí ve smyslu čl. 10.3.2 písm. n) stanov a žalovaní tak překročili svá jednatelecká oprávnění, neboť neměli mandát k uzavření takové smlouvy ani k povolení splátek. Povolením splátek vznikla žalobci škoda v podobě ušlého zisku ve výši běžného úroku z odložené splatnosti, když běžná výše úroku činila dle ČNB 3,79%, což při splácení částky 354 381 Kč od 30. 4. 2022 do 31. 3. 2025 představuje škodu 22 107,38 Kč.
4. Žalobce také tvrdil, že dne 7. 8. 2020 uzavřel, jednající žalovanými, se společností **Zekatel, spol. s r. o.**, IČO 074 71 742 smlouvu o dílo na dodání kamerového systému ve lhůtě do 15. 9. 2020 za cenu 2 198 995,60 Kč bez DPH. Dodatky ze dne 21. 8. 2020, 24.9.2020 a 30.10.2020 by změnily termín dodání do 28. 2. 2021, byl změněn dodávaný software a zvýšena cena díla, když byl změněn požadovaný počet kamer. Společnost Zekatel následně vystavila 4 faktury, na které žalobce, jednající žalovanými, celkem zaplatil 2 656 534,03 Kč. Dále byla vystavena faktura č. FV22000468 na částku 175 710 Kč za dodávku 7 kamer do výtahů podle dodatku ze dne 24. 9. 2020. I tuto částku žalobce uhradil dne 15. 12. 2020. **Dne 17. 2. 2021** pak bylo dílo bez výhrad převzato žalovanými. Žalobce tvrdil, že celkově mělo být dodáno 8 ks kamer (A) typ outdoor dome IP camera with 1920x1080 za 12 748 Kč/kus, 93 kamer (B) typ venkovní kamera s čipem 1/2.8“ 2 MP CMOS za 5 669 Kč/kus a 7 kamer (C) typ kompaktní IP kamera ve FullHD za cenu 7 603 Kč/kus. Dodáno však bylo pouze 7 ks kamer typu A, 85 kamer typu B a 7 kamer typu C. Žalobce dovozoval, že převzetím bez výhrad a zejména uhrazením většího, než objednaného a zejména dodaného počtu kamer vznikla škoda na zaplacených kamerách a na neoprávněně účtovaných montážních pracích v celkové výši **74 807,50 Kč** včetně DPH.
5. Žalobce dodal, že k úhradě celkové škody ve výši 748 105,88 Kč vyzval žalované dopisy ze dne 16. 4. 2024, doručeními dne 19. 4. 2024 a dále předžalobní upomínkou ze dne 10.5.2024, doručenou žalovanému 27. 5. 2024 a předžalobní upomínkou ze dne 10. 5. 2024, doručenou žalované dne 16. 5. 2024. Žalovaní však ničeho neuhradili.
6. Žalovaní nárok neuznali a žalobu navrhli zamítnout. Namítli věcnou nepřislušnost Obvodního soudu. Zdůraznili, že právní zástupkyně žalobce je propojena se společností spravující dům družstva a poskytovala právní služby žalobci jednatelstvem žalovaných.
7. Ohledně směny bytů zdůraznili, že jejím důvodem bylo, že pí. N. nebyla schopna hradit nájemné většího bytu č. xxx a splácet úvěr spojený s tímto družstevním podílem. Zdůraznili, že péče řádného hospodáře předpokládá jednání v dobré víře, že dotýčný jedná informovaně a obhajitelně v zájmu obchodní korporace. Podotkli že znalecký posudek byl vypracován žalobkyní až následně, přičemž posouzení zda bylo postupováno v souladu s péčí řádného hospodáře je

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

třeba posuzovat podle informací v době, kdy předmětné jednání bylo činěno. Dodali, že cenu bytů měli čerstvě zjištěnu z elektronické dražby a měli konkrétní nabídku na odkoupení družstevního podílu s právem nájmu ke srovnatelnému bytu za částku 6 150 000 Kč. Družstevní podíl pak byl v řádu několika měsíců skutečně prodán za částku 6 200 000 Kč. Dodali, že žalobce při prodeji menšího bytu č. xxx kalkuluje se splacenou částí dalšího členského vkladu, zatímco při nákupu většího bytu č. xxx již s tímto nepočítá. Zdůraznili, že pí N. uvolňovala byt, který byl po rekonstrukci a odcházela do bytu č. xxx, který byl vybydlený a rekonstrukci vyžadoval s tím, že si ji hradí sama.

8. Odmítli, že by došlo k pochybení ve vztahu ke koupi družstevního podílu spojeného s bytem č. xxx, jehož tržní cena ve výši 6 025 000 Kč byla potvrzena v elektronické dražbě. Dodali, že informaci o nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši 2 422 000 Kč, vztahující se k tomuto bytu, zařadili do inzerce pro dražbu na základě informací od správcovské firmy. Teprve po dražbě vyšlo najevo, že tyto informace nebyly správné, když nesplacená část úvěru tvořila pouze 1 587 000 Kč. Zájemce tak v důsledku této změny musel uhradit rozdíl ve výši 654 381 Kč ze svého namísto toho, aby přistoupil k úvěru. Dodatečnou částku však neměl k dispozici celou. Žalobci by tak mohla být přičítána předsmluvní odpovědnost. Zdůraznili, že jiného zájemce neměli. Bylo, tedy v zájmu družstva přistoupit na úhradu částky 300 000 Kč přímo a zbývající částku uhradit 354 381 formou splátek do tří let. Toto opatření jednak eliminovalo riziko způsobení škody zájemci a zároveň nebylo nutno hledat nového zájemce o koupi podílu. Zdůraznili, že případné opakování dražby a oddálení převodu podílu by bylo několikanásobně dražší škoda na úroku vyčíslená žalobcem.
9. Ohledně kamerového systému uvedli, že si žádných chybějících kamer nejsou vědomi. Pokud by kamery skutečně scházely uniklo by to nejen jim, ale také tehdejší kontrolní komisi. Zdůraznili však, že vyfakturováním a zaplacením nedodaného plnění by ještě škoda nevznikla, neboť by bylo možno dodavatele vyzvat k vydání bezdůvodného obohacení, což se dosud nestalo. Současně namítli promlčení, když škoda měla vzniknout nejpozději zaplacením díla dne 31. 3. 2021.
10. Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 4. 12. 2024, č.j. Ncp 572/2024-285 bylo určeno, že k projednání věci je příslušný Městský soud v Praze.
11. Žalobce pak v doplňujícím vyjádření ze dne 7. 3. 2025 dodal, že škoda ve vztahu k výměně bytů měla být žalovanými způsobena nesprávným stanovením ceny uvolněného bytu č. xxx. Nesouhlasil s tvrzením žalovaných, že výši dalšího členského vkladu spojeného s bytem č. xxx do inzerce uvedli na základě informací správcovské firmy, neboť aukční vyhláška byla uveřejněna dne 16. 12. 2021 a žalovaní se teprve 20. 1. 2022 obrátili na správcovskou firmu (pí. Ch.) s žádostí o vyčíslení výše nesplacené dalšího členského vkladu a reakci obdrželi 10.2.2022. Ohledně škody ve vztahu ke kamerovému systému dodal, že námitka promlčení není důvodná, neboť žalovaní byli ve funkci až do 4. 11. 2022, přičemž žalovaná odmítala kontrolu dokumentů. Předání agendy bylo obtížné a žalovaní teprve 3. 12. 2022 předali předávací protokol ke kamerovému systému, v němž jsou popsány dokumenty, která reálně předloženy nebyly. Detailní informace ke kamerovému systému tak žalobce získal od až 18. 11. 2022 a rozdíl v počtu kamer zjistil až dne 11. 12. 2022. Dokumentaci skutečného provedení i kamerovému systému získal od společnosti říkat to až dne 6. 2. 2023.
12. Žalobce ve vyjádření ze dne 27. 5. 2025 popsal detailně postup při objednávání a úhradě kamerového systému. Ohledně dražby namítl, že žalovaní porušili péči řádného hospodáře tím, že si před vyhotovením aukční vyhlášky nevyžádaly informace o správné výši nesplacené části dalšího členského vkladu. Žalobce připustil, že výpočet této částky je náročný, avšak ve vznesení

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

dotazu na správcovskou firmu žalovaným nic nebránilo. Dovožoval, že žádná pečlivá osoba by se neodvážila tuto částku stanovit sama. Způsob řešení, který zvolili žalovaní, spočívající v povolení splátek měl jen zakrýt jejich uvedené pochybení. Dále odvolal nespornost tvrzení, které učinil při jednání soudu dne 30. 4. 2025, o skutečné výši tržní ceny původního bytu pí. N. č. xxx a dovožoval, že k této výši by měl soud provést důkazy především znaleckým posudkem a výpověďmi svědků.

13. Žalovaní ve vyjádření ze dne 30. 5. 2025 zdůraznili, že cena bytu č. xxx byla stanovena s přihlédnutím k inzerované částice 84 884 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře 43 m<sup>2</sup>, a to s ohledem na špatný stav bytu, kdy původní umakartové jádro, vybavení bytu, podlahy (zejména v kuchyni), zárubně a vnitřní dveře (WC, koupelna a mezi pokoji) a elektroinstalace byly poškozené. Cenu proto snížili na 80 000 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem o 210 00 Kč. Přihlédnuto bylo i k žalobkyní původně akceptované ceně původního bytu pí. N. ve výši 6 150 000 Kč, což při výměře 77,25 m<sup>2</sup> činí 79 612 Kč/m<sup>2</sup> a dále k ceně bytu č. xxx ve výši 6 025 000 Kč, dosažené v aukci pana D., což při výměře 76,8 m<sup>2</sup> činí 78 450 Kč/m<sup>2</sup>. Poukázali na to, že cena bytu č. xxx/xxx podle posudku předloženého žalobkyní však měla činit 4 071 900 Kč, což při výměře 43 m<sup>2</sup> činí 94 695,34 Kč/m<sup>2</sup>. Znalecký posudek navíc hodnotí stav bytu po rekonstrukci. Dále zdůraznili, že je vyloučeno, aby družstvo nájemci pronajalo byt ve stavu, jak byl popsán výše, přičemž odkázali na fotografie.
14. Podáním ze dne 12. 6. 2025 vzal žalobce žalobu zpět co do částky 74 807,50 Kč s tím, že k žádosti žalobce společnost Zekatel tuto částku vrátila a došlo tak ke snížení škody. Zdůraznil, že z hlediska nákladů řízení jsou to žalovaní, kteří zavinili, že v řízení muselo být v této části zastaveno. Současně předložil soudu opravený znalecký posudek k ocenění bytu č. xxx, zohledňující stav bytu před rekonstrukcí.
15. Usnesením ze dne 3. 7. 2025, č.j. 62 Cm 11/2025-330 bylo řízení, co do částky 74 807,50 Kč, zastaveno.
16. Ze shodných tvrzení účastníků, která mezi nimi **nebyla sporná** (§ 120 odst. 3 o. s. ř.), vzal soud za zjištěné, že žalovaní vykonávali funkci xxx a xxx xxx žalobce od 21. 9. 2018 do 4. 11. 2022. Dne 30. 9. 2021 uzavřeli se žalobcem smlouvy o výkonu funkce, kde je v čl. 3.1 a 3.2 upravena povinnost žalovaných jednat řádně, svědomitě, v souladu s péčí řádného hospodáře, nezbytnou loajalitou a řídit se při výkonu funkce usneseními představenstva členské schůze a stanovami družstva (*potvrzeno úplným výpisem z obchodního rejstříku ohledně žalobce, smlouva o výkonu funkce ze dne 30. 9. 2021 ve vztahu k žalovanému i žalované*).
17. Z provedených důkazů učinil soud následující **skutková zjištění**:
18. Žalobce byl založen 13. 9. 2018 a na ustavující schůzi schváleny stanovy družstva (*viz notářský zápis JUDr. Svatopluka Procházky, notáře v Praze ze dne 13. 9. 2018 sp. zn. NZ 297/2018, N 233/2018*).
19. Členská schůze dne 21. 11. 2018 přijala rozhodnutí o výši dalšího členského vkladu ve smyslu čl. 2.4.2 stanov, kterým se členové podílejí na pořízení nemovitosti, přičemž kupní cena domu byla rozdělena mezi jednotlivé členy družstva poměrně podle podlahových ploch bytů (*viz zápis členské schůze bytového družstva ze dne 21. 11. 2018*).
20. Dne 29. 1. 2020 uzavřel žalobce jako kupující s Hlavním městem Praha smlouvu, kterou nabýval do vlastnictví zejména pozemek par. č. xxx/xxx, jehož součástí je bytový dům č. p. xxx, pozemek parc. č. xxx/xxx, jehož součástí bytový dům č. p. xxx, pozemek parc. č. xxx/xxx, jehož součástí

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

je bytový dům č. p. xxx, pozemek parc. č. xxx/xxx, jehož součástí je bytový dům č. p. xxx, pozemek parc. č. xxx/xxx, už součástí bytový dům č. p. xxx, pozemek parc. č. xxx/xxx, jehož součástí bytový dům č. p. xxx a pozemek p. č. xxx/xxx, jehož součástí je bytový dům je č. p. xxx za kupní cenu ve výši 326 046 000 Kč (*viz kupní smlouva o zřízení služebnosti ze dne 29. 1.2020, včetně příloh č. 1, 2 a 4*).

21. Z *výpovědi M. K.* soud zjistil, že byl členem xxx žalované v posuzovaném období a i poté, co žalování své funkce v xxx ukončili. Následně i on funkci opustil, když prodal svůj družstevní podíl a se žalobcem spolupracuje pouze na technických otázkách.
22. Dne 21. 9. 2021 se konala členská schůze žalobce, která pod bodem 13 přijala usnesení, že „*podmínkou smlouvy o dalším členském vkladu pro uchazeče o členství v bytovém družstvu je, že členské podíly budou převáděny za tržní cenu.*“ V zápise se uvádí, že představenstvo zahájí potřebné kroky k převodu členských podílů s právem nájmu k bytu č. xxx v domě č.p. xxx a č. xxx v domě č. p. xxx novým uchazečům o členství v bytovém družstvu (*viz zápis členské schůze bytového družstva 21. 9.2021*).
23. Dne 22. 12. 2021 se konala mimořádná schůze představenstva žalobce za přítomnosti žalovaných a M. K. - dalšího člena představenstva žalobce. Pod bodem 7 představenstvo schválilo žádost pí. J. N., členky bytového družstva žalobce, o výměnu bytu č. xxx v domě č.p. xxx za uvolněný byt č. xxx v domě č. p. xxx. Pod bodem 9 pak schválilo výzvu k provedení elektronické dražby uvolněného bytu č. xxx v domě č.p. xxx (*viz zápis z mimořádné schůze představenstva žalobce ze dne 22. 12. 2021*).
24. Dne 25. 1. 2022 byla mezi žalobcem, jednajícím žalovanými, a pí. J. N. uzavřena dohoda o nájmech družstevních bytů. Smluvní strany si ujednali, že pí. N., která je členem družstva a nájemcem bytu č. xxx v domě č. p. xxx tento byt k datu 31. 3. 2022 vyklidí a předá žalobci. Žalobce se zavázal do 31. 3. 2022 provést rekonstrukci bytu č. xxx v domě č.p. xxx a tento předat pí. N.. Bylo ujednáno, že předpokládaná základní cena rekonstrukce bude činit 650 000 Kč a skutečné náklady této rekonstrukce uhradí žalobci pí. N.. V dohodě je dále uvedeno, že nesplacená část hypotečního úvěru, vztahující se k bytu číslo xxx činí 1 480 000 Kč a nesplacená část hypotečního úvěru ve vztahu k bytu č. xxx činí 2 422 000 Kč. Smluvní strany se zavázali do 31. 5. 2022 uhradit paní N. doplatek ve výši 2 004 050 Kč od něhož budou odečteny oboustranně odsouhlasené náklady (*viz dohoda o nájmech družstevních bytů ze dne 25. 1. 2022*).
25. Dne 2. 6. 2022 se konala schůze představenstva žalobce, které byl, kromě žalovaných, přítomen také M. K. a paní H. Ch. (za společnost pověřenou správou domů žalobce). Pí. Ch. seznámila přítomné s tím, že v dohodě o směně bytů č. xxx a xxx v domě č. p. xxx není správně zohledněn zápočet nesplacené částí dalšího členského vkladu, vztahujícího se ke každému z bytů. Bylo dohodnuto, že připraví dodatek ke smlouvě, který zohlední správnou výši těchto nesplacených dalších členských vkladů a současně bude obsahovat hodnocení většího bytu podle reálné nabídky, kterou družstvo obdrželo od zájemce. Následně bude návrh dodatku předložen pí. N. (*viz zápis ze schůze představenstva žalobce ze dne 2. 6.2022*). Totéž upozornění a dohoda o přípravě dodatku byla notifikována na členské schůzi žalobce konané téhož dne (*viz pozvánka a zápis ze schůze představenstva žalobce ze dne 2. 6. 2022*).
26. Dne 31. 3. 2022 byla mezi žalobcem, jednajícím žalovanými, a pí. J. N. uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu, kterou se žalobce zavázal přenechat pí. N. k užívání byt č. xxx v domě č. p. xxx (*viz smlouva o nájmu bytu č.19 v domě 1033 ze dne 31. 3.2022*).

27. Obálkovou metodou byla v květnu 2022 dosažena nejvyšší nabídka za družstevní podíl spojený s právem nájmu bytu č. xxx v domě č. xxx ve výši **6 150 000 Kč** (*viz výpověď M. K. a Nabídka S. D. na koupi družstevního bytu*). Soud dodává, že samotná listina sice není datována a z výpovědi M. K. vyplynulo, že danou nabídku neviděl a nicméně potvrdil informaci o tom, že nejvyšší nabídka obálkovou metodou v této výši dosažena byla. S ohledem na datum pro podávání nabídek uvedených ve zmíněné listině (9. 5. 2022) má soud za prokázané, že nabídka v této výši byla učiněna. Zda ji učinil S. D. či jiná osoba je nepodstatné. Správnosti tohoto závěru nasvědčuje i níže uvedené zjištění o následném prodeji družstevního podílu na základě smlouvy s paní S. L.. Na dosažené ceně 6 200 000 Kč nicméně ani skutečnost, že následně bylo od smlouvy odstoupeno. Správnosti uvedeného závěru nasvědčuje i to, že M. K. následně prodal svůj družstevní podíl v žalobci, s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu 3+1 o totožné velikosti jako původní byt paní N. a částku 6 300 000 Kč (*viz výpověď M. K.*).
28. Dne 14. 6. 2022 byl mezi žalobcem, jednajícími žalovanými, a pí. J. N. uzavřen dodatek č. 1 k v dohodě o nájmech družstevní bytů ze den 25. 1. 2022. Smluvní strany v dodatku uvedly, že (1) hodnota družstevního podílu, s nímž je spojen nájem **bytu č. xxx činí 6 150 000 Kč** a byla stanovena v souladu s nabídkou zájemce o tento byt jako součin započitatelné plochy bytu (70,41 m<sup>2</sup>) a částky 87 346 Kč, (2) výše nesplacené části dalšího členského vkladu vztahující se k tomuto bytu ke dni 30. 4. 2022 činila **2 233 221 Kč**, (3) hodnota družstevního podílu, s nímž je spojen nájem **bytu č. xxx činí 3 442 400 Kč** a byla stanovena jako součin započitatelné plochy bytu (43,03 m<sup>2</sup>) a částky 80 000 Kč, (4) nesplacená část dalšího členského vkladu vztahující se k tomuto bytu činila ke dni 30. 4. 2022 **991 702 Kč**. Dále bylo ujednáno, že pí. N. uhradí žalobci náklady na rekonstrukci bytu č. xxx ve výši 903 518 Kč. Po zápočtu uvedených pohledávek se žalobce zavázal zaplatit pí. N. rozdílovou částku **562 563 Kč** (= [6 150 000 Kč – 2 233 221 Kč] – [3 442 400 Kč – 991 702 Kč + 903 518 Kč]) (*viz dodatek č.1 k dohodě o nájmech družstevních bytů ze dne 14. 6. 2022*).
29. Dne 14. 6. 2022 byla z účtu žalobce ve prospěch účtu pí. N. odepsána částka 262 563 Kč (*viz přehled plateb z účtu žalobce u Komerční banky ke dni 14. 6. 2022*). Téhož dne potvrdilo družstvo paní N. mimořádný členský vklad ve výši 300 000 Kč (*viz potvrzení o mimořádné splátce 300 000 Kč ze dne 14. 6. 2022*). Z těchto dvou důkazů má soud za prokázané (a žádný z účastníků proti tomu nicného nenamítal), že žalobce vyplatil nejpozději ke dni 14. 6. 2022 pí. N. celkem **562 563 Kč**.
30. Dne 27. 10. 2022 byla mezi žalobcem, jednajícími žalovanými, a paní S. L. uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu, jehož celková výše činila **6 200 000 Kč**, a to za podíl v družstvu žalobce, s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu č. xxx v domě čp. xxx (*viz smlouva o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu ze dne 27. 10. 2022, potvrzeno výpovědí M. K.*).
31. Obvyklá cena družstevního podílu s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu č. xxx v domě čp. xxx k červnu 2022 činila **5 845 700 Kč** (*viz znalecký posudek č. 24/2023 ze dne 15. 12. 2023 vypracovaný dipl. Ing. Milanem Babickým a dodatek D1 ke znaleckému posudku č. 24/2023 ze dne 5. 2. 2024*). Podlahová plocha bytu činila 80,77 m<sup>2</sup> a započitatelná plocha 70,41 m<sup>2</sup> (*nesporně*).
32. Obvyklá cena družstevního podílu, s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu č. xxx v domě čp. xxx k červnu 2022 činila ve stavu před rekonstrukcí **3 535 630 Kč** a ve stavu po rekonstrukci 4 071 900 Kč. Podlahová plocha bytu činila 43,60 m<sup>2</sup>. Obvyklá hodnota tohoto družstevního podílu k prosinci 2023 činila 3 990 000 Kč (*viz znalecký posudek č. 23/2023 ze dne 15. 12. 2023 dipl. Ing. Milana Babického a dodatek D1 ke znaleckému posudku č. 23/2023 ze dne 5. 2. 2024, znalecký posudek Dipl. Ing. Milana Babického a znalecký posudek Dipl. Ing. Milana Babického č. 9/25 z června 2025*). Ve stavu před rekonstrukcí měl byt původní umakartové jádro a přinejmenším podlahy (zejména v kuchyni),

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

zárubně a vnitřní dveře (WC, koupelna a mezi pokoji) a elektroinstalace vykazovaly poškození a potřebu oprav (*viz fotodokumentace v přílohách k čl. 317*).

33. Mezi účastníky *nebylo sporné*, že v době uzavření dodatku ke smlouvě (14. 6. 2022) výše nesplacené části dalšího členského vkladu ve vztahu k bytu č. xxx v domě čp. xxx činila 970 011 Kč, a ve vztahu k bytu č. xxx v domě čp. xxx činila 2 233 221 Kč. Nebylo sporné ani to, skutečná cena rekonstrukce, provedené na náklady žalobce v bytě č. xxx v domě xxx, činila **888 197 Kč** (*potvrženo přehledem pohybu na účtu od 1. 1.2022 do 31. 12.2022 ze dne 17. 5. 2022*).
34. Dne 16. 12. 2021 byla uveřejněna aukční vyhláška č. 0803202201. Ve vyhlášce bylo mj. uvedeno, že dne 8. 3. 2022 bude provedena elektronická aukce, jejíž předmětem bude právo na uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu do bytového družstva žalobce vítězem aukce a právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu č. xxx v domě č. p. xxx o výměře 81,32 m<sup>2</sup>. Dále bylo uvedeno, že s tímto družstevním bytem je spojena nesplacená část hypotečního úvěru ve výši **2 242 000 Kč**, jehož měsíční splátka činí 7 840 Kč (*viz aukční vyhláška č. 0803202201*). Aukční vyhlášku uveřejnil organizátor dražby: společnost Expose Guide s. r. o., žádosti žalobce, jednatelkou žalovanou, která připravovala podklady pro aukci s p. K. (*nesporné, potvrženo výpovědí M. K. a výpovědí V. D.*).
35. Dne 20. 1. 2022 požádala žalovaná společnost pověřenou správou domů družstva o vyčíslení nesplacené výše dalšího členského vkladu ve vztahu k bytu č. xxx v domě č.p. xxx. Dne 10. 2. 2022 jí bylo p. Ch. v reakci sděleno, že tato činí **2 241 391 Kč** a z toho **654 381 Kč** představuje částku, kterou družstvo musí vrátit členům, kteří se nepodílí na úvěru (*viz emailová komunikace ze dne 20. 1. 2022*).
36. Elektronická aukce se konala dne 8. 3. 2022 a vítězem se stal pan V. D., který tak získal právo uzavřít smlouvu o nabytí členského podílu v žalobci, s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu č. xxx v domě čp. xxx, a to za nejvyšší příhoz ve výši 6 025 000 Kč. Jím složená aukční jistota činila 200 000 Kč. Druhý nejvyšší příhoz (O. M.) činil 5 975 000 Kč (*viz souborný protokol neveřejný, potvrženo výpovědí M. K. a výpovědí V. D.*).
37. Dne 8. 3. 2022 započala jednání mezi V. D. a žalobcem (jednatelkou p. K.) o uzavření smlouvy. Dne 11. 3. 2022 zjistil p. D., že v dražební vyhlášce byly družstvem uvedeny nesprávné informace o výši anuity. Dne 5. 4. 2022 nabídlo družstvo p. D., že může buďto doplatit zvýšený rozdíl, nebo mu ohledně rozdílu budou povoleny splátky, anebo může od uzavření smlouvy odstoupit. Rozdíl v doplatku měl činit 654 381 Kč. Dne 6. 4. 2022 přijal p. D. nabídku, družstva, že z rozdílu ihned uhradí 300 000 Kč a zbytek bude rozdělen do 36 splátek (*viz emailová komunikace ze dne 8. 3. 2022 – 6. 4.2022, emailová konverzace končí 11. března 2022 a výpověď V. D.*). Dne 10. 4. 2022 pak žalovaná v komunikaci s p. K. přiznává, že v důsledku chyby představenstva není p. D. schopen doplatit celý zbytek a proto mu byly povoleny splátky (*viz emailová komunikace ze dne 20. 1.2022, potvrženo výpovědí M. K. a výpovědí V. D.*).
38. Dne 1. 4. 2022 (tedy zřejmě zpětně - viz přijetí nabídky splátek p. D.) byla mezi žalobcem, jednatelkou žalovanými, a V. D. (jako nabyvatelem) uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu. Další členský vklad ve vztahu k podílu v bytovém družstvu, s nímž bylo spojeno právo nájmu bytu č xxx v domě čp. xxx činil celkem 6 025 000 Kč a nabyvatel se jej zavázal uhradit tak, že částku 4 083 609 Kč již převedl bezhotovostně na účet družstva před podpisem smlouvy a částku 354 381 Kč uhradí formou 36 splátek po 9 844 Kč, splatných měsíčních od 30. 4. 2022. Nabyvatel současně přistoupil k úvěru družstva, co do nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši 1 587 010 Kč (*viz smlouva o převzetí povinnosti k*

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.



*úhradě dalšího členského vkladu ze dne 1. 4. 2022, potvrzeno výpovědí V. D.). Téhož dne byla mezi žalobcem, jednající žalovanými, a V. D. (jako nájemcem) uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu č. xxx ve třetím podlaží domu číslo popisné xxx o celkové podlahové ploše 81,32 m<sup>2</sup> (viz smlouva o nájmu družstevního bytu ze dne 1. 4. 2022, potvrzeno výpovědí V. D.).*

39. Úroková sazba ČNB ve vztahu k úvěrům na bydlení se v období od 31. 3. 2022 do 31. 8. 2022 pohybovala od 3,97% do 4,82% ročně (viz přehled exportu ze systému České národní banky ARAD).
40. Obvyklá výše úroku hypotečního úvěru při jistině 354 381 Kč a úrokové sazbě 3,97% po dobu 3 činila **22 107 Kč** (viz výpočet úroků v rámci povolených splátek na čl. 250).
41. Dne 7. 8. 2020 byla mezi žalobcem (objednatel), jednajícím žalovanými, a společností Zekatel spol. s r. o., IČO: 46967281 (zhotovitel) uzavřena smlouva o dílo SmD 07/020/20. Touto smlouvou se zhotovitel zavázal provést dodávku, montáž a zaškolení objednatele ohledně kamerového systému pro domy xxx xxx-xxx za cenu 2 198 995,60 Kč. Termín dokončení díla byl ujednán dne 15. 9. 2020. Podrobný popis kamerového systému a objednaných prací měl být uveden v příloze č. 1 (viz smlouva o dílo velké SmD 07/020/20 ze dne 7. 8. 2020). Příloha č.1 však nebyla soudu předložena. Dodatkem ze dne 21. 8. 2020 byla ujednána změna shora uvedené smlouvy o dílo s tím, že namísto softwarového systému Ateas měl být dodán systém Wisenet Wave, přičemž tato změna neměla mít dopad na cenu a úroveň technického řešení. Současně mělo dojít ke změně objednaného hardwaru serveru, přičemž cena nového serveru Supermicro měla činit 73 148 Kč, oproti původní ceně 141 203 Kč (viz dodatek smlouvy o dílo ze dne 21. 8. 2020). Dodatkem ze dne 24. 9. 2020 byla ujednána změna shora uvedené smlouvy o dílo s tím, že termín dokončení díla byl nově ujednán 30. 10. 2020. Dodatkem ze dne 30. 10. 2020 byla ujednána změna shora uvedené smlouvy o dílo spočívající v navýšení počtu kamer v každém obchodu kamera do zádveří a kamera před hlavní vchod, v prostoru u hlavního vchodu bude použit typ kamer QNV-6012R, venkovní kamery budou nainstalovány na konzoli, nebudou instalovány kabely pro plánovanou přístavbu, dojde k rozšíření instalace SDK – použití protipožárních desek, navýšení rozsahu dodávky dne v návaznosti na rozšíření stoupacího vedení. Současně byl ujednán nový termín dokončení díla dne 28. 2. 2021 (viz dodatek smlouvy o dílo ze dne 30. 10. 2020).
42. Dne 17. 2. 2021 žalobce, jednající žalovanými, potvrdil společnosti Zekatel spol. s r. o. předávací protokol s tím že dodávku a montáž kamerového systému, který byl uveden do provozu téhož dne, akceptuje bez výhrad (viz předávací protokol č. 0702020 ze dne 17. 2. 2021).
43. Společnost Zekatel v souvislosti s uvedenou smlouvou o dílo vystavila žalobci dne 19. 8. 2020 fakturu č. FV 2200315 na částku 406 235,20 Kč a fakturu č. FV 2200316 na částku 842 283 Kč, dne 23. 11. 2020 fakturu č. FV22000467 na částku 884 920 Kč, dne 24. 11. 2020 fakturu č. FV 22000468 na částku 175 710 Kč, dne 17. 2. 2021 faktura č. FV 22100050 na částku 921 575 Kč (viz faktura č. FV 22000467, FV 2200315, FV 2200316, FV 22000468 a FV 22100050). Tyto částky byly žalobcem, jednající žalovanými, uhrazeny (nesporné, potvrzeno výpisem z účtu žalobce ze dne 31. 12. 2020, výpisem z účtu žalobce u Komerční banky ze dne 31. 3. 2021, 31. 8. 2020, 30. 9. 2020).
44. Dne 9. 6. 2025 vrátila společnost Zekatel spol. s r. o. na účet žalobce částku **74 807,50 Kč** tvořenou částkou 52 154 Kč za 8 ks kamer QNV-6012R, částkou 6 900 Kč za 8 jednotek montážních prací na nich, částky 14660 Kč za 1 ks IP kamery XNV-6020R a částku 1092 Kč za 1 jednotku montážní práce na této kamere (viz oznámení o provedení příkazu k úhradě ze dne 9. 6. 2025, dopis společnosti Zekatel ze dne 9. 6. 2025, včetně faktury č. FV 22500197 a doručení do datové schránky). Soud tím má za prokázané, že žalovaní, coby členové xxx žalobce, původně tuto částku uhradili společnosti Zekatel, ačkoliv uvedené kamery nebyli dodána a montážní práce s nimi nebyly

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

spojené nebyly provedeny a navzdory tomu, že v předávacím protokole uvedli, že dílo přebírají bez výhrad.

45. Žalobce vyzval žalované k zaplacení škody v celkové výši 748 105,88 Kč, tvoření jednotlivými shora popsanými nároky ve lhůtě 7 dnů, a to dopisy ze dne 16. 4. 2024, doručenými žalovaným dne 19. 4. 2024 (*viz potvrzení o podání žalované 1) a žalovaného 2) ze dne 16. 4. 2024, výzva k náhradě škody ze dne 16. 4. 2024 pro žalovanou a žalovaného, záznam o sledování zásilky č. RR 2719339745F, záznam o sledování zásilky RR 2719440372F*).
46. O pravosti a pravdivosti výše uvedených listinných důkazů soud neměl pochybnosti. Rovněž obě výpovědi soud vyhodnotil jako pravdivé, neboť byly potvrzeny listinnými důkazy a nespornými skutečnostmi. Případné odchylky od údajů zjištěných z listinných důkazů (přesné částky) byly marginální a lze je vysvětlit časovým odstupem. Výpovědi byly spontánní a konzistentní. Ve výpovědi M. K. soud zaznamenal snahu o určité distancování se od kroků, které činili žalovaní v pozici členů představenstva, zřejmě s řadou rozhodnutí a postupů nesouhlasil, nicméně věrohodnosti výpovědi to neubírá. Pokud jde o hodnocení stavu byt č. xxx před rekonstrukcí, vyplývá z výše provedené *fotodokumentace*, že byt měl původním umakartové jádro a vykazoval určitá poškození. Hodnocení stavu bytu učiněné M. K. při jednání soud považuje za subjektivní, avšak v zásadě slučitelné.
47. Ostatními provedenými důkazy (*pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavených a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy, schválená naposled usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy č. 40/43 ze dne 19. 6. 2014, výpočtový list k bytu č. xxx, email ze dne 5. dubna 2022, zápis z členské schůze žalobce ze dne 31. 1. 2023, emailová komunikace M. K. ze dne 5. 1. 2024, potvrzení o výši nesplacené části dalšího členského vkladu ze dne 26.5.2025*) nebyly prokázány žádné skutečnosti významné pro rozhodnutí.
48. Soud neučinil významná skutková zjištění z některých provedených důkazů (*přehled fakturovaných kamer s nadpisem BD Vašítková – kamerový systém, fakturace, listy 1–9, specifikace kamerového systému pro fakturaci faktury č. FV 22000315 a FV 22000316, přehled specifikace kamerového systému – podklady pro fakturaci k faktuře č. FV 22100050, email ze 18. 11. 2022 a specifikace kamerového systému – podklady pro fakturaci a komunikace ze dne 12. 3. 2023*), a to s ohledem na skutečnost, že částka odpovídající části nároku žalobce v souvislosti s dodaným kamerovým systémem byla ze strany společnosti Zekatel zaplacená žalobci v průběhu řízení a v tomto rozsahu došlo ke zpětvzetí žaloby.
49. Soud neprovedl navržený *důkaz dalšími svědeckými výpověďmi*, neboť ve vztahu ke kauze N. nebyly částky nesplacené výše dalších členských kladů sporné. Navíc nelze očekávat, že by tyto částky byly vzhledem k odbornosti a složitosti výpočtu byli svědci schopni uvést (jde o odborné zjištění). Ve vztahu ke kauze D. má soud za to, že pro účely řízení postačí vyjít z listinných důkazů a skutkový stav nemůže být svědeckými výpověďmi prokázán jinak. Ve vztahu ke kauze Zekatel nebylo provádění svědeckých výpovědí třeba. Soud dodává, že není přesvědčen o tom, že by těmito výpověďmi mohl být osvětlen skutečný přesný počet a zejména typ dodaných kamer. Výpovědi však nebylo třeba zejména proto, že společnost Zekatel nárokovanou částku v průběhu řízení žalobci vrátila. Z téhož důvodu soud neprovedl *důkaz smlouvou o dílo č. 07/020/20 ze dne 7. 8. 2020, včetně příloh, dále email ze dne 29. 12. 2020, výpis, resp. fakturace kamerového systému ze dne 4. 9. 2023, včetně příloh, dále podklady k fakturaci v přílohách č. 312*.
50. Soud neprovedl ani navržený *výslech znalce Dipl. Ing. Babického*, neboť je třeba jednání žalovaných posoudit podle okolností známých v době, kdy toto jednání měli, nikoliv na základě ex post vyhotovených znaleckých posudků. Soud zdůrazňuje, že žalovaní neměli povinnost nechat

předmětné byty ocenit znalcem. Shora uvedené závěry ze znaleckých posudků pouze dokreslují, že odhad žalovaných nijak zásadně nevybočoval z rámce obvyklé ceny.

51. Soud neprovedl ani důkazy tvořící součást podání žalobce čl. 340, neboť jimi měla být prokázána výše nesplacených částí dalších členských vkladů ve vztahu k družstevním podílům spojených s právem nájmu bytů č. xxx a xxx v domě čp. xxx, jenž však účastníci učinili posléze nesporné.
52. **Po právní stránce** soud věc posoudil následovně:
53. Podle § 159 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.) *kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péči řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a neryvodí z toho pro sebe důsledky.*
54. Podle § 2910 o. z. *škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.*
55. Podle § 51 zák. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (dále jen z. o. k.) *pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu obchodní korporace; to neplatí, pokud takovéto rozhodování nebylo učiněno s nezbytnou loajalitou (odst. 1). Člen statutárního orgánu kapitálové společnosti může požádat nejvyšší orgán obchodní korporace o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení; tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře (odst. 2).*
56. Podle § 52 z. o. k. *při posouzení, zda člen voleného orgánu jednal s péčí řádného hospodáře, se vždy přiblíží k péči, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba, byla-li by v postavení člena obdobného orgánu obchodní korporace (odst. 1). Je-li v řízení před soudem posuzováno, zda člen voleného orgánu obchodní korporace jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno tento člen, ledaže soud rozhodne, že to po něm nelze spravedlivě požadovat (odst. 2).*
57. Podle § 53 z. o. k. *osoba, která porušila povinnost péče řádného hospodáře, vydá obchodní korporaci prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získala. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho povinná osoba obchodní korporaci v penězích (odst. 1). K právním jednáním obchodní korporace omezujícím odpovědnost člena jejího voleného orgánu se nepřiblíží (odst. 2). Vznikla-li porušením péče řádného hospodáře obchodní korporaci újma, může ji obchodní korporace vypořádat podle smlouvy uzavřené s povinnou osobou; pro účinnost smlouvy se vyžaduje souhlas nejvyššího orgánu obchodní korporace přijatý alespoň dvoutřetinovou většinou hlasů všech společníků (odst. 3). Prohlásí-li soud za neplatné usnesení nejvyššího orgánu obchodní korporace schvalující smlouvu o vypořádání újmy podle odstavce 3, hledí se na ni jako na neplatnou; ode dne právní moci rozhodnutí o neplatnosti usnesení běží pro uplatnění práva domáhat se újmy podle odstavce 1 nová promlčecí lhůta (odst. 4).*
58. Jednou ze základních motivací pro řádný výkon fiduciárních povinností je stanovení povinnosti jednat v souladu se zájmy právnické osoby a plnit povinnosti s péčí řádného hospodáře. Koncepce, kterou zvolil občanský zákoník, formuluje povinnost péče řádného hospodáře na obdobné bázi s duty of care a duty of loyalty, jak je známa ze zahraničních jurisdikcí. Nová úprava navazuje na interpretační vývoj, kterým prošla úprava obchodního zákoníku, § 51 pak zavádí navazující pravidla, která se týkají již jen obchodních korporací.

59. *Povinnost jednat s potřebnými znalostmi a pečlivostí* je pro obchodní korporace upravena speciálně v § 51–53 z. o. k). Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná, kdo mohl při rozhodování v dobré víře předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu příslušné právnické osoby. *Řádný hospodář* jedná za právnickou osobu odpovědně a svědomitě a pečuje o její majetek jako o svůj vlastní (*viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 5 Tdo 1224/2006*). Řádný hospodář nemusí být vybaven všemi odbornými znalostmi souvisejícími s jeho funkcí, postačí mu základní znalosti umožňující rozpoznat hrozící škodu, jejímuž vzniku pak zabrání, a potřebu odborné pomoci, kterou následně zajistí (*viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.8.2013, sp. zn. 29 Cdo 2869/2011 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 5 Tdo 1224/2006*). Zmocnění (§ 159 odst. 2 o. z.) ani schválení určitého jednání nejvyšším orgánem nezabavuje povinnosti jednat s řádnou péčí (*viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2013, sp. zn. 29 Cdo 2363/2011*). Řádný hospodář se seznamuje s výsledky hospodaření (*viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 5 Tdo 1152/2006*). Porušení řádné péče ovšem neplyne bez dalšího z toho, že příslušné rozhodnutí mělo na právnickou osobu negativní dopad (*viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2016, sp. zn. 29 Cdo 5036/2015*). Porušením řádné péče může být i liknavý a neodpovědný přístup statutárního orgánu při plnění závazků právnické osoby, za kterou jedná (*viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4.3.2020, sp. zn. 4 Cmo 242/2019*).
60. V případě obchodních korporací je péče řádného hospodáře (§ 159 odst. 1 o. z.) definována podrobněji (§ 51 odst. 1 z. o. k). Smyslem je zabránit posuzování věcné správnosti rozhodnutí členů orgánů soudem (*viz JANŮ, Petr. § 159 [Výkon funkce člena voleného orgánu]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 7. Dostupné na beck-online.cz.*). Od členů orgánů obchodních korporací je vyžadován vyšší standard péče (§ 52 ZOK), obzvláště když mají určité odborné znalosti či schopnosti (*viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.7.2008, sp. zn. 29 Odo 1262/2006, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2012, sp. zn. 29 Cdo 1356/2011*).
61. Člen voleného orgánu má navíc povinnost upřednostňovat při výkonu funkce zájmy příslušné právnické osoby před svými zájmy i zájmy třetích osob (*srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.2.2009 sp. zn. 29 Cdo 3864/2008*). Povinnost loajality zahrnuje mj. též povinnost respektovat právní předpisy, ZPJ, rozhodnutí nejvyššího orgánu právnické osoby a povinnost mlčenlivosti.
62. Hlavním důsledkem porušení řádné péče či povinnosti loajality je, ve smyslu § 2910 o. z., povinnost nahradit újmu tímto porušením vzniklou jde o porušení zákonné povinnosti dle § 2910.
63. Promítnuto do poměrů projednávané věci; soud nemá pochybnosti, že žalovaní vykonávali ve shora uvedené době funkce v xxx žalobce. Měli tedy povinnost vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře a ve vztahu k žalobci loajálně.
64. V prvním případě (kauza pí. N.) žalobci měli škodu způsobit tím, že nesprávně (pouhým odhadem) stanovili hodnotu členských podílů s nimiž byly spojeny práva nájmu bytů č. xxx a č. xxx a tím, že nesprávně určili výši nesplacených částí dalších členských vkladů spojených s těmito podíly. Soud má za to, že žalovaní měli vědět (jednat informovaně a s potřebnou pečlivostí), že obvyklou hodnotu družstevního podílu je nutno odvíjet od ceny bytu, s jehož nájmem je podíl spojen a od této hodnoty odečítat nesplacenou část dalšího členského vkladu, neboť věděli, že družstvo domy pořídilo na úvěr, na jehož splácení se podílejí všichni členové družstva.
65. Pokud se týče stanovení cen bytů č. xxx a xxx má soud za to, že žalovaní nijak nepochybili jestliže vyšli z částky 6 150 000 Kč (byt č. xxx), kterou měli pro obdobný byt ověřenu jednak z aukce pana D. a jednak za aukce obálkové metodou obálkovou metodou a částky 3 442 400 Kč (byt č.

xxx). Skutečnost, že znalec dospěl k jiným částkám (5 845 700 Kč a 4 071 900 Kč) sama o sobě neznámá, že žalovaní nejednali s péčí řádného hospodáře. Naopak odlišnost v rozsahu pouze 5, resp. 15 procent zpětně dokládá, že úsudek žalovaných byl správný. Navíc mohli jen těžko přesně odhadnout, jak moc se na obvyklé ceně projeví právě provedená rekonstrukce. Ostatně závěry samotného znalce uvedené v samotném posudku a následně v jeho doplňcích se také liší.

66. Je pravdou, že žalovaní 25. 1. 2022 uzavřeli dohodu o nájmech v níž hodnoty nesplacených částí dalších členských vkladů uvedli jinak (v nesprávné výši, kterou si předtím neověřili), avšak toto pochybení nemá za následek způsobení jakékoliv škody, neboť jej napravili v rámci dodatku poté co ze strany společnosti pověřené správou domu byli informováni o správné výši (2 233 221 Kč a 991 702 Kč).
67. Soud tedy dospěl k závěru, že s ohledem na řádně stanovené ceny podílů a nesplacené části dalších členských vkladů byli žalovaní povinni vyplatit pí N. 1 444 390 Kč. Od této částky měla být odečtena cena provedené rekonstrukce 888 197 Kč a k vyplacení tak zbyla částka 556 193 Kč. Rozdíl této částky k vyplacení a skutečně vyplacené částky (562 563 Kč) tak při zohlednění současně provedeného zápočtu pohledávky z titulu neuhrazených služeb (15 321 Kč) tak činí **21 691 Kč**. Tato částka představuje škodu, vzniklou porušením povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře (pečlivě), neboť žalovaní vyplatili více a současně započítali spornou, tedy nejistou pohledávku a soud žalovaným uložil tuto škodu nahradit (§ 2910 o. z.).
68. Pokud se týče tvrzené škody (kauza p. D.), kterou žalovaní měli způsobit tím, že v aukční vyhlášce uvedli nesprávnou výši dalšího členského vkladu, je třeba dát žalobci za pravdu, že žalovaní si tuto výši před uveřejněním aukční vyhlášky neověřili, ačkoliv jim v tom nic nebránilo. Navíc správnou výši znali nejpozději 10. února 2022 a přesto nechali dražbu 8. března proběhnout, aniž by se alespoň pokusili o uvedení informace na pravou míru. Vítěz aukce p. D. tím byl uveden v omyl o tom, jakou částku bude muset zaplatit za členský podíl ihned a v jaké části bude možno přistoupit k úvěru. Povolení splátek částky, kterou p. D. již nebyl schopen ihned zaplatit pak bylo přímým následkem shora uvedeného porušení povinnosti vyhotovit podklady pro aukční vyhlášku s řádnou péčí. Škoda v podobě úroků tak spočívá v nezvýšení majetku družstva, k němuž by, nebýt porušení povinnosti ze strany žalovaných nedošlo. Obvyklá výše tohoto úroku činí **22 107,38 Kč** a soud žalovaným uložil tuto škodu nahradit.
69. V této souvislosti je třeba dát za pravdu žalobci, že následným povolením splátek se žalovaní snažili odstranit horší následek v podobě nutnosti hledat nového zájemce, případně hradit škodu předšmluvní odpovědnosti vůči panu D.. Nicméně je třeba zdůraznit, že hrozbu tohoto horšího následku sami vyvolali uvedením nesprávné informace aukční vyhlášce.
70. Lze sice souhlasit s argumentem žalovaných, že osobám účastnícím se aukce nebylo zřejmé, za jakou cenu předmětná práva nakonec vydraží, nicméně rozhodnutí o tom, zda pro ně má ekonomický smysl učinit další příhoz bylo založeno právě na informacích uveřejněných v aukční vyhlášce. Je rovněž pravdou, že součástí aukční vyhlášky nebylo celé znění smlouvy (ať už nájemní či o dalším členském vkladu), avšak základní podmínky ve vyhlášce uvedeny byly.
71. Ohledně tvrzené škody v souvislosti s kamerovým systémem (kauza Zekatel) nelze než zopakovat, že samotná společnost Zekatel, vrácením předmětné částky (**74 807,50 Kč**) dne 9. 6. 2025, uznala, že tato částka byla účtována a zaplacená neoprávněně, neboť kamery a montáž v tomto rozsahu poskytnuty nebyly. Navzdory si žalovaní dostatečně neověřili počet a typ dodaných kamer (a provedených prací), potvrdili, že dílo bylo dokončeno a předáno bez výhrad a jeho fakturovanou cenu uhradili. Porušili tak povinnost jednat s péčí řádného hospodáře (pečlivě) ve smyslu § 159 odst. 1 o. z. (*ke tomu srov., rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2017, sp. zn. 27 Cdo*

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

1878/2017) a vznikla jim povinnost škodu nahradit (§ 2910 o. z.). Škoda spočívala ve snížení majetku družstva, která byla předmětným vrácením reparována. S ohledem na zpětvzetí žaloby a zastavení řízení, co do uvedené částky, zůstal předmětem řízení pouze nárok na úrok za prodlení, a to za období od 27. 4. 2024 do dne vrácení (9. 6. 2025). V tomto rozsahu soud žalobě vyhověl.

72. Námitku promlčení soud nepovažoval za důvodnou. Právo na náhradu škody se promlčuje (§ 609 a násl. o. z.) Nicméně za okamžik, kdy se právnická osoba dozví o vzniku škody, způsobené jí jejím statutárním orgánem, je třeba zásadně považovat okamžik, kdy se o vzniku škody dozví nebo mohla osoba, která je oprávněna nárok na náhradu škody uplatnit. Je-li škoda způsobená samotným statutárním orgánem, dozví se právnická osoba o vzniku škody až tehdy, kdy se o něm dozvěděla nebo mohla dozvědět jiná osoba, oprávněná vůči jednateli náhradu škody uplatňovat (*viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.9.2009, sp. zn. 29 Cdo 3526/2007 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.5.2015, sp. zn. 29 Cdo 3212/2013*). žalovaní skončili své funkce v xxx žalobce 4. 11. 2022. Nejdříve následující den se tedy žalobce mohl dozvědět o škodě a uplatnit nárok na její náhradu. Žaloba podaná 10. 6. 2024 tak byla podána v 3 leté promlčecí lhůtě (§ 629 odst. 1 o. z.).
73. Žalobce vyzval žalované k zaplacení škody v celkové výši 748 105,88 Kč ve lhůtě 7 dnů, a to dopisy doručeními žalovaným dne 19. 4. 2024. Lhůta k plnění tak uplynula 26. 4. 2024 a od následujícího dne jsou žalované v prodlení (§ 1968 o. z.). Ode dne 27. 4. 2024 tak žalovaným vznikla povinnost platit úrok z prodlení ve výši dle nař. vlády 351/2013 Sb.
74. Ze shora uvedených důvodů soud ve zbývající části žalobu, jakou nedůvodnou, zamítl (výrok II).
75. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 3 o. s. ř. a žalovaným, kteří měli neúspěch jen v nepatrné části přiznal právo na jejich plnou náhradu, kterou tvoří náklady zastoupení advokátem, kterému náleží mimosmluvní odměna stanovená dle § 8 odst. 1, § 7 a 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen AT) za (a) **2 úkony** právní služby v plné výši **po 11 300 Kč** (převzetí a příprava zastoupení, sepis vyjádření ze dne 3. 9. 2024) při tarifní hodnotě 748 105,88 Kč, (b) **4 úkony** právní služby po **11 300 Kč** (2x účast na ÚJ dne 30. 4. 2025, 9:10-12:00 a ÚJ dne 18. 6. 2025, sepis vyjádření ze dne 30. 5. 2025) při tarifní hodnotě 748 105,88 Kč, (c) **1 úkon** právní služby v plné výši za **11 020 Kč** (účast na ÚJ dne 3. 9. 2025) při tarifní hodnotě 673 298,40 Kč dané částečným zpětvzetím žaloby. S ohledem na dva zastoupené žalované činí celková výše odměny **137 356 Kč**, když soud posoudil úkony ad a) podle § 12 odst. 4 AT ve znění účinném do 31. 12. 2024 (= 2 x 11 300 x 1,6) a úkony ad b) a c) podle §12 odst. 4 AT ve znění účinném od 1. 1. 2025 (= 4 x 11 300 x 1,8 + 11 020 x 1,8). Náhradu dále tvoří paušální náhrada hotových výdajů ve výši **600 Kč** podle §13 odst. 4 AT za úkony právní služby provedené do 31. 12. 2024 po 300 Kč (převzetí a příprava a sepis vyjádření ze dne 3. 9. 2024), paušální náhrada hotových výdajů ve výši **2 250 Kč** podle § 13 odst. 4 AT za ostatní úkony právní služby provedené po 1. 1. 2025 po 450 Kč a náhrada za DPH 21 % podle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši **29 443 Kč**. Celková výše náhrady potom činí **169 649 Kč** (= 137 356 Kč + 2 850 Kč + 29 443 Kč). Soud dodává, že v rámci úspěchu žalovaných přihlédl i k tomu, že řízení bylo z části zastaveno pro zpětvzetí žaloby. Skutečnost, že toto částečné plnění vrátila žalobci společnost Zekatel nelze vykládat k tíži žalovaných, neboť ti sami ničeho nezaplatili a je to primárně žalobce, kdo zpětvzetím žaloby (v tomto rozsahu) zavinil, že řízení muselo být zastaveno.
76. O povinnosti zaplatit tuto náhradu k rukám zástupce, bylo rozhodnuto dle § 149 odst. 1 o. s. ř. O třídní lhůtě, ke splnění povinnosti, bylo rozhodnuto dle § 160 odst. 1 o. s. ř.

### Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

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

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

Praha 3. září 2025

Mgr. Jan Čvančara  
samosoudce