



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Andrey Svobodové a přísedících Jiřího Růžičky a Dagmar Klímové v hlavním líčení konaném dne 24. října 2018

takto:

Obžalovaný

R.R., nar. XXXXX, bytem XXXXX, jednatel,

je vinen, že

v době minimálně od 5. 5. 2010 do 5. 10. 2010 jako jednatel společnosti XXXXX, IČ: XXXXX, se sídlem XXXXX (dále jen XXXXX), v úmyslu získat finanční prostředky do své dispozice, aby s nimi, vzhledem k tomu, že neměl dostatek volných finančních prostředků, mohl nakládat dle vlastního uvážení na blíže nezjištěný účel pro svoji potřebu či potřebu jiných osob, uvedl a prostřednictvím realitní kanceláře XXXXX, IČ XXXXX, Šilingrovo nám. 7, vložil písemně do smluv o smlouvách budoucích, dohodách o rezervaci při jejich uzavírání mezi XXXXX a zájemci o koupi bytových jednotek v rámci developerského projektu XXXXX v Brně - Řečkovících na ulici XXXXX na místo čísla projektového účtu vedeného pro společnost XXXXX u Československé obchodní banky, a.s., IČ: XXXXX, Radlická 333/150, Praha (dále jen ČSOB, a.s.) č. ú.: XXXXX, kam měly být dle smlouvy o úvěru číslo XXXXX ze dne 12. 3. 2008 uzavřené mezi ČSOB, a.s. a společností XXXXX, vkládány veškeré finanční prostředky získané společností XXXXX, od zájemců o koupi bytových jednotek, a to včetně záloh kupních cen bytů, jakož i doplatek kupních cen bytových jednotek za účelem úhrady nákladů stavby bytových jednotek, číslo svého soukromého účtu jako fyzické osoby č. XXXXX, vedeného u UniCredit Bank, a.s., aniž by zájemce o koupi bytu upozornil na skutečnost, že se nejedná o účet společnosti XXXXX, ale že se jedná o jeho soukromý účet, a že získané finanční prostředky budou užity dle jeho uvážení na blíže nezjištěný účel, kdy zájemci o koupi bytových jednotek tyto smlouvy a dohody uzavírali a zálohy kupních cen a rezervační poplatky, které měly být započteny na úhrady kupních cen, na jejich základě následně v období od 11. 5. 2010 do 15. 12. 2010 zasílali a měli zasílat s mylnými

informacemi pocházejícími od obžalovaného, že se jedná o úhradu kupních cen na stavbu jednotlivých bytových jednotek pro společnost XXXXX, jako vlastníka projektu a tedy i stávajících či budoucích bytových jednotek a že s nimi bude naloženo na úhradu nákladů na stavbu jednotlivých bytových jednotek a nikoliv pro obžalovaného jako fyzickou osobu na úhradu nespécifikovaných potřeb, kdy obžalovaný jako fyzická osoba nebyl v žádném smluvním vztahu se zájemci o koupi bytových jednotek, čímž obžalovaný způsobil zájemcům o koupi bytových jednotek škodu či se ji pokusil způsobit a tímto způsobem postupoval nejméně v těchto případech:

- 1) číslo svého soukromého účtu obžalovaný uvedl do smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze dne 1. 7. 2010, uzavřené mezi společností XXXXX, a poškozenou **A.B.**, nar. XXXXX bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 9. 7. 2010 uhradila poškozená na soukromý účet obžalovaného z účtu č. XXXXX částku 535 100 Kč jako zálohu kupní ceny, kterou následně obžalovaný použil na blíže nezjištěný účel, čímž poškozené způsobil škodu ve výši 535 100 Kč,
- 2) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do dohody o rezervaci číslo XXXXX ze dne 5. 5. 2010, uzavřené mezi společností XXXXX a poškozenými **M.M.**, nar. XXXXX, a **P.**, nar. XXXXX, oba bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 11. 5. 2010 uhradila na soukromý účet obžalovaného poškozená P. z účtu č. XXXXX částku 60 000 Kč jako rezervační poplatek, kterou následně použil obžalovaný na blíže nezjištěný účel, čímž poškozeným způsobil škodu ve výši 60 000 Kč,
- 3) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze dne 18. 5. 2010, uzavřené mezi společností XXXXX a poškozenými **M.M.**, nar. XXXXX, a **P.**, nar. XXXXX, oba bytem XXXXX, a na základě této smlouvy měli poškození uhradit na soukromý účet obžalovaného kupní cenu ve výši 1 929 650 Kč, kdy takto obžalovaný jednal s úmyslem získání kupní ceny do své neomezené dispozice, ale poté, co po uzavření smlouvy poškození upozornili na skutečnost, že ve smlouvě není uvedeno číslo projektového účtu u ČSOB, a.s., došlo dne 12. 8. 2010 k sepsání dodatku ke smlouvě o budoucí smlouvě č. XXXXX mezi společností XXXXX a poškozenými, a v tomto dodatku již bylo uvedeno číslo projektového účtu u ČSOB, a.s., takže k převodu částky 1 929 650 Kč na soukromý účet obžalovaného nedošlo, nedošlo tedy ke způsobení škody,
- 4) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 5. 10. 2010, uzavřené mezi společností XXXXX a poškozenou **M.T.(dříve Š.)**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 7. 10. 2010 uhradila poškozená na soukromý účet obžalovaného z účtu č. XXXXX částku 60 000 Kč jako rezervační poplatek, kterou následně použil obžalovaný na blíže nezjištěný účel, čímž poškozené způsobil škodu ve výši 60 000 Kč,
- 5) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do dohody o rezervaci číslo XXXXX ze dne 17. 6. 2010, uzavřené mezi společností XXXXX a poškozenými **M.C.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a **L.C.(dříve V.)**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 29. 6. 2010 uhradila na soukromý účet obžalovaného poškozená L.C. z účtu č. XXXXX částku ve výši 20 000 Kč a poškozený M.C. dne 29. 6. 2010 z účtu č. XXXXX částku ve výši 40 000 Kč, obě jako rezervační poplatek, které následně použil obžalovaný na blíže nezjištěný účel, čímž poškozeným způsobil škodu ve výši 60 000 Kč,

- 6) číslo svého soukromého účtu obžalovaný uvedl do smlouvy o uzavření budoucí smlouvy číslo XXXXXX datované dne 2. 8. 2010 a jím podepsané, mezi společnostmi XXXXXX a poškozenými **M.C.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a **L.C.(dříve V.)**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a na základě této smlouvy měla být na soukromý účet obžalovaného vložena poškozenými kupní cena ve výši 1 962 350 Kč, kdy takto obžalovaný jednal s úmyslem, aby získal předmětné finanční prostředky do své dispozice, ale poté, co poškozený M.C. sdělil, že tuto částku hodlá získat z úvěru poskytnutého ČSOB, a.s., došlo ze strany pracovníka realitní kanceláře k vyjmutí listu č. 5, kde bylo uvedeno číslo soukromého účtu obžalovaného, z této smlouvy a k jeho nahrazení listem, kde bylo uvedeno číslo projektového účtu vedeného u ČSOB, a.s., a za této situace poškození odmítli podepsat předmětnou smlouvu, takže k odeslání částky 1 962 350 Kč na soukromý účet obžalovaného nedošlo, nedošlo tedy ke způsobení škody,
- 7) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do dohody o rezervaci č. XXXXXX ze dne 11. 8. 2010, uzavřené mezi společnostmi XXXXXX a poškozeným **J.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 19. 8. 2010 uhradil poškozený na soukromý účet obžalovaného z účtu č. XXXXXX částku 60 000 Kč jako rezervační poplatek, a dále číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXXX ze dne 24. 8. 2010, uzavřené mezi společnostmi XXXXXX a poškozeným **J.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 19. 10. 2010 uhradil poškozený na soukromý účet obžalovaného z účtu č. XXXXXX částku 338 300 Kč, dne 14. 12. 2010 z účtu č. XXXXXX částku 2 700 Kč, dne 15. 12. 2010 z účtu č. XXXXXX částku 1 545 582 Kč, celkem tedy 1 946 582 Kč jako zálohu kupní ceny, které následně použil obžalovaný na bližší nezjištěný účel, čímž poškozenému způsobil škodu ve výši 1 946 582 Kč,
- 8) číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do dohody o rezervaci č. XXXXXX ze dne 1. 6. 2010, uzavřené mezi společnostmi XXXXXX a poškozeným **M.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy dne 4. 6. 2010 uhradil na soukromý účet obžalovaného poškozený z účtu č. XXXXXX částku 60 000 Kč jako rezervační poplatek, dále číslo svého soukromého účtu uvedl obžalovaný do smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ze dne 8. 6. 2010 uzavřené mezi společnostmi XXXXXX a poškozeným **M.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, a na základě této smlouvy uhradil poškozený na soukromý účet obžalovaného dne 26. 7. 2010 z účtu č. XXXXXX částku 200 000 Kč, dne 30. 8. 2010 z účtu č. XXXXXX částku 290 000 Kč, celkem tedy 550 000 Kč jako zálohu kupní ceny, které následně použil obžalovaný na bližší nezjištěný účel, čímž poškozenému způsobil škodu ve výši 550 000 Kč,

celkem tímto jednáním obžalovaný způsobil škodu ve výši 3 211 682 Kč a pokusil se způsobit škodu ve výši 3 892 000 Kč

tedy

- dopustil se jednání, které bezprostředně směřovalo k tomu, že sebe obohatí tím, že někoho uvede v omyl a tímto činem způsobil škodu velkého rozsahu, tohoto jednání se dopustil v úmyslu trestný čin spáchat, avšak k dokonání trestného činu nedošlo,

tím spáchal

- **zločin podvodu dle § 209 odst. 1, odst. 5 písm. a) trestního zákoníku** ve stádiu pokusu dle § 21 odst. 1 trestního zákoníku,

a za to se odsuzuje

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

podle § 209 odst. 5 trestního zákoníku **k nepodmíněnému trestu odnětí svobody v trvání 5 (pěti) roků.**

Podle § 56 odst. 2 písm. b) trestního zákoníku se obžalovaný pro výkon trestu odnětí svobody zařazuje do věznice **s ostrahou.**

Podle 71 odst. 1 trestního zákoníku se obžalovanému ukládá **trest propadnutí náhradní hodnoty,** a to:

- osobní motorové vozidlo Land Rover Range Sport LS, RZ XXXXX, VIN XXXXX + velký technický průkaz č. XXXXX, malý technický průkaz XXXXX, osvědčení o měření emisí č. XXXXX, mezinárodní automobilová pojišťovací karta, kartička o registraci v systému OCIS, náhradní klíč
- motocykl Jawa 500 OHV, rok výroby 1930, červené barvy,
- motocykl Praga 500 BD tmavěmodré barvy, RZ XXXXX, rok výroby 1929 + osvědčení o registraci historického vozidla, potvrzení o registraci vozidla XXXXX
- motocykl Matchless G80 černé barvy, XXXXX, rok výroby 1964,
- motocykl Indian Scout 600 červené barvy, č. XXXXX, rok výroby 1925 + osvědčení o registraci historického vozidla, osvědčení o registraci vozidla XXXXX.

Obžalovaná

R. A., nar. XXXXX, bytem XXXXX, advokátka,

se podle § 226 písm. b) trestního řádu **zprošťuje** podané obžaloby pro skutek spočívající v tom, že:

přestože jako insolvenční správkyň obchodní společnosti XXXXX, IČ: XXXXX (dále jen XXXXX) věděla, že jediným a výlučným vlastníkem nemovitostí, jejichž stavbu XXXXX na základě smlouvy o dílo ze dne 10. 09. 2007 prováděl v Brně - Řečkovících pro společnost XXXXX spol. s r.o. IČ: XXXXX (dále jen XXXXX), je společnost XXXXX a společnost XXXXX nikdy tyto nemovitosti nevlastnila a ani vlastnit nechtěla,

v zjištěném úmyslu, aby mohla jako insolvenční správkyň společnosti XXXXX disponovat předmětnými nemovitostmi, záměrně vytvořila nepravdivé a účelové tvrzení, dle kterého není smlouva o dílo, uzavřená mezi společnostmi XXXXX a XXXXX smlouvou platnou z toho důvodu, že společnost XXXXX nabyla vlastnická práva k předmětným nemovitostem originálně – spojením vlastní práce a materiálu, následně toto účelové a nepravdivé tvrzení doplnila o vědomě nepravdivou konstrukci, že k předmětným nemovitostem získaly na základě vzájemné dohody společnosti XXXXX a XXXXX spoluvlastnická práva, přičemž toto tvrzení vytvořila a použila přestože věděla, že společnost XXXXX realizovala předmětnou výstavbu nemovitostí na základě platné smlouvy o dílo, uzavřené mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, dle které je jediným vlastníkem předmětných nemovitostí společnost XXXXX, výstavba nemovitostí probíhala na pozemcích ve vlastnictví společnosti XXXXX, za peníze společnosti XXXXX a dle pokynů společnosti XXXXX,

po vytvoření tohoto nepravdivého a účelového tvrzení, jež bylo použito se záměrem vytvořit zdánlivě zákonný důvod pro sepsání předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX, uplatnila neexistující vlastnické právo společnosti XXXXX k předmětným nemovitostem tím, že dne 15. 02. 2011 pod č. j. XXXXX doplnila soupis majetkové podstaty spol. XXXXX o zápis položky IV:

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

1. **objekt č. 04 - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - spoluvlastnický podíl ideálních XXXXX vzhledem k celku na rozestavěné budově v obci , část XXXXX, na pozemku p. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, zapsaný na listu vlastnictví č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště - město,
 2. **objekt č. 05 - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - spoluvlastnický podíl ideálních XXXXX vzhledem k celku na rozestavěné budově v obci , část XXXXX, na pozemku p. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, zapsaná na listu vlastnictví č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště - město,
 3. **objekt č. 06 - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - spoluvlastnický podíl ideálních XXXXX vzhledem k celku na rozestavěné budově v obci , část XXXXX, na pozemku p. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, zapsaná na listu vlastnictví č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště - město,
 4. **objekt č. XXXXX - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - rozestavěná budova v obci , část XXXXX, na pozemku p. č. XXXXX v katastrálním území XXXXX, zapsaná na listu vlastnictví č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště - město,
 5. **objekt č. 08 - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - rozestavěná budova v obci , část XXXXX, na pozemcích p. č. XXXXX a XXXXX v katastrálním území XXXXX, zapsaná na listu vlastnictví č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště - město,
 6. **objekt č. 09 - budova samotná, tak i v ní situované bytové jednotky v různých stádiích dokončenosti** - rozestavěná budova v obci , část XXXXX, na pozemcích p. č. 3953/578 a 3953/579 v katastrálním území XXXXX, zapsaná na listu vlastnictví č. 6931 pro katastrální území XXXXX, obce -město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště -město (dále jen předmětné nemovitosti), přičemž zahrnutím předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX znemožnila společnosti XXXXX jakkoli nakládat s těmito nemovitostmi a tím i dostát svým závazkům vůči věřitelům:
1. **Československé obchodní bance a. s.**, IČ: XXXXX se sídlem XXXXX (dále jen ČSOB), která na základě smlouvy o úvěru č. XXXXX poskytla společnosti XXXXX úvěr ve výši 230.000.000,-Kč za účelem financování developerského projektu XXXXX v Brně - Řečkovících, v rámci něhož byly zbudovány předmětné nemovitosti, tento úvěr byl zajištěn mimo jiné smlouvou o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. XXXXX kterou spol. XXXXX dala předmětné nemovitosti do zástavy ČSOB, R.. zapsáním předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX jak společnosti XXXXX , tak i zástavnímu věřiteli této společnosti ČSOB, úmyslně znemožnila jakkoli disponovat s předmětnými nemovitostmi, a tím společnosti XXXXX znemožnila dostát svým závazkům zejména vůči svým klientům a ČSOB znemožnila realizovat oprávnění zástavního věřitele, spočívající mimo jiné i v možnosti zpeněžit předmět zástavy (rozestavěné bytové domy XXXXX–XXXXX) v hodnotě nejméně 91. 700. 000,- Kč, které by vedlo alespoň k částečnému uspokojení její pohledávky za společností XXXXX , takto jednala v době od 15. 02. 2011 do 20. 08. 2014, kdy bylo rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci pod č. j. 11VSOL 65/2013, 26 IMC 650/2011–Br, 11VSOL 66/2013, KSBR-26INS 869/2010 pravomocně rozhodnuto o vyloučení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty společnosti XXXXX,
 2. **R.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 02. 04. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

- 1.0XXXXX.000,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli R. K. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila R. K. škodu ve výši nejméně 1.0XXXXX.000,-Kč,
3. **K.Ď.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která dne 04. 04. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.680.XXXXX5,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce K.Ď. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila K.Ď. škodu ve výši nejméně 1.680.XXXXX5,- Kč,
4. **A. B.**, nar. XXXXX bytem XXXXX, která dne 01. XXXXX. 2010 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.089.840,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. 10 ve 2. NP o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce A. B. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 10 ve 2. NP v domě XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila A. B. škodu ve výši nejméně 1.812.000,- Kč,
5. **Z. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.700.000,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce Z. P. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila Z. P. škodu ve výši nejméně 1.700.000,- Kč,
6. **M. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, (adresa pro doručování XXXXX), který dne 26. 03. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.723.513,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. 0406 o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli M.B. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila M.B. škodu ve výši nejméně 1.723.513,-Kč,
7. **manželům D.P.**, nar. XXXXX, a **A.P.**, nar. XXXXX, oba bytem v XXXXX, kteří dne 08. 12. 2009 uzavřeli se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX na základě této smlouvy uhradili částku 1.817.683,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytu

- č. XXXXX, bytové jednotky 01 o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelům manželům D. a A.P. a uzavřít s nimi kupní smlouvu na byt č. XXXXX, bytovou jednotku 01 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejich vlastnictví, a tím způsobila manželům D. a A.P. škodu ve výši nejméně 1.817.683,- Kč,
8. **I.P.**, XXXXX, trvale bytem XXXXX, (nyní XXXXX), která dne 20. 11. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.081.000,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. 0508 o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli I.P. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila I.P. škodu ve výši nejméně 1.081.000,- Kč,
9. **I.P.**, XXXXX, trvale bytem XXXXX, (nyní XXXXX), která dne 09. 04. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.081.000,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli I.P. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila I.P. škodu ve výši nejméně 1.081.000,-Kč,
10. **M. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která uzavřela dne 31. 03. 2008 se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.027.710,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce M. M. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila M.M. škodu ve výši nejméně 1.027.710,-Kč,
11. **R.S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, (nyní bytem XXXXX), který dne 09. 04. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.058.775,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli R.S. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila R.S. škodu ve výši nejméně 1.058.775,- Kč,
12. **O.A.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 02. 02. 2009 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.981.550,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. 0628 o velikosti 2+kk

- včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli O.A. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila O.A. škodu ve výši nejméně 1.986.550,-Kč,
13. **J.V. (nyní P.)**, nar. XXXXX, trvale bytem XXXXX (nyní bytem XXXXX), která dne 25. 04. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.762.915,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce J.V. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila J.V. škodu ve výši nejméně 1.762.915,- Kč,
14. **manželům P.**, nar. XXXXX, a **M.M.**, nar. XXXXX, oba trvale bytem XXXXX, kteří dne 18. 05. 2010 uzavřeli se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradili částku 1.950.167,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelům P. a M.M. a uzavřít s nimi kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 17 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejich vlastnictví, a tím způsobila manželům P. a M. M. škodu ve výši nejméně 1.989.650,- Kč,
15. **Z. H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 27. XXXXX. 2010 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.866.465,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. 11 o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitel Z. H. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 11 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila Z. H. škodu ve výši nejméně 1.866.465,-Kč,
16. **V.B.**, nar. XXXXX, trvale bytem XXXXX, která dne 21. 03. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. 603146, na základě této smlouvy uhradila částku 1.141.615,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli V.B. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 0603 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila V.B. škodu ve výši nejméně 1.141.615,- Kč,
17. **M. K.**, nar. XXXXX, trvale bytem XXXXX, (adresa pro doručování XXXXX), který dne 08. 06. 2010 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 574.991,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky

- č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostát svým závazkům vůči věřiteli M. K. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 28 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila M. K. škodu ve výši nejméně 574.991,- Kč,
18. **M.C.**, nar. XXXXX a **J. C.**, nar. XXXXX, oba bytem XXXXX, (nyní bytem XXXXX), kteří dne 24. 08. 2009 uzavřeli se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradili částku 1.921.233,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostát svým závazkům vůči věřitelům M. a J.C. a uzavřít s nimi kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejich vlastnictví, a tím M. a J.C. způsobila škodu ve výši nejméně 1.921.233,- Kč,
19. **Z.B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 20. 03. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.149.840,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostát svým závazkům vůči věřiteli Z.B. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila Z. B. škodu ve výši nejméně 1.149.840,- Kč,
20. **J.D.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která dne 15. 09. 2012 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.601.800,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostát svým závazkům vůči věřitelce J. D. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila J. D. škodu ve výši nejméně 1.601.800,- Kč,
21. **R. R.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 15. 08. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.941.942,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostát svým závazkům vůči věřiteli R.R. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím R.R. způsobila škodu ve výši nejméně 1.941.942,- Kč,
22. **M. Č.**, nar. XXXXX, trvale bytem XXXXX, který dne 26. 05. 2009 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. 708187, na základě této smlouvy uhradil částku 1.310.000,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk

- včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli M.Č. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila M. Č. škodu ve výši nejméně 1.310.000,- Kč,
23. **O. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 21. 03. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.683.067,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli O. K. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila O. K. škodu ve výši nejméně 1.720.XXXXXX8,- Kč,
24. **I. O.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která dne 10. 04. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.058.793,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce I. O. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila I. O. škodu ve výši nejméně 1.058.775,- Kč,
25. **P.H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P.H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a **A.H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, kteří uzavřeli se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradili částku 1.890.167,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelům P.H., P.H. a A.H. a uzavřít s nimi kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejich vlastnictví, a tím P.H., P H. a A.H. způsobila škodu ve výši nejméně 1.890.167,- Kč,
26. **T. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.941.943,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. 30 o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R.. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli T.B. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím T.B. způsobila škodu ve výši nejméně 1.941.943,- Kč,
27. **D. N.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, který dne 28. 03. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.027.710,-Kč jako zálohu kupní cenu bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 1+kk včetně

příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli D. N. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím D.N. způsobila škodu ve výši nejméně 1.027.710,- Kč,

28. **J.K.**, nar. XXXXX, trvale bytem XXXXX, který dne 26. 03. 2008 uzavřel se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradil částku 1.812.100,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. 0411 o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřiteli J. K. a uzavřít s ním kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 0411 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jeho vlastnictví, a tím způsobila J.K. škodu ve výši nejméně 1.721.495,- Kč,
29. **M.W.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která dne 19. 01. 2009 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.711.330,-Kč jako zálohu ve výši 95 % kupní ceny bytové jednotky č. XXXXX o velikosti 2+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce M.W. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. XXXXX v domě XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila M.W. škodu ve výši nejméně 1.711.330,- Kč,
30. **Z.Š.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, která dne 26. 03. 2008 uzavřela se společností XXXXX smlouvu o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX, na základě této smlouvy uhradila částku 1.652.313,-Kč jako zálohu kupní ceny bytové jednotky č. 0520 o velikosti 1+kk včetně příslušenství v domě č. XXXXX, a to včetně rezervačního poplatku ve výši 60.000,-Kč, ale vzhledem k tomu, že předmětné budovy byly R. zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX, tak společnost XXXXX nemohla disponovat předmětnými nemovitostmi, zejména je nemohla dokončit, zkolaudovat a dále je převádět, a tím jí bylo i znemožněno dostat svým závazkům vůči věřitelce Z. Š. a uzavřít s ní kupní smlouvu na bytovou jednotku č. 0520 v domě č. XXXXX a následně převést tuto bytovou jednotku do jejího vlastnictví, a tím způsobila Z. Š. škodu ve výši nejméně 1.057.710,- Kč,

v čemž byl spatřován trestný čin poškození věřitele podle § 222 odst. 2 písm. b), odst. 4 písm. a) trestního zákoníku,

neboť v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem.

Podle § 228 odst. 1 trestního řádu je **obžalovaný R.R.** povinen **nahradit** poškozeným **A. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX škodu ve výši **535 100 Kč**, **M. M.** nar. XXXXX, **P.**, nar. XXXXX, škodu ve výši **60 000 Kč**, **M.C.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX škodu ve výši **60 000 Kč**, **J. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, škodu ve výši **398 300 Kč**, **M. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, škodu ve výši **550 000 Kč**.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

Podle § 229 odst. 2 trestního řádu se poškození **A. B.**, nar. XXXXX, **M. M.**, nar. XXXXX, **P.**, nar. XXXXX, **M. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **odkazují** se zbytkem nároku na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Podle § 229 odst. 3 trestního řádu se poškození **Československá obchodní banka, a. s.**, IČ: XXXXX, se sídlem XXXXX, **A.B.**, nar. XXXXX, **R. K.**, nar. XXXXX, **K.Ď.**, nar. XXXXX, **Z. P.**, nar. XXXXX, **M.B.**, nar. XXXXX, **D.P.**, nar. XXXXX, **A.P.**, nar. XXXXX, **M. M.**, nar. XXXXX, **R. S.**, nar. XXXXX, **O. A.**, nar. XXXXX, **J.P.**, (rozená V.), nar. XXXXX, **M.M.**, nar. XXXXX, **P.**, nar. XXXXX, **Z.H.**, nar. XXXXX **V. B.**, nar. XXXXX, **M. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M.C.**, nar. XXXXX, **Z. B.**, nar. XXXXX, **J. D.**, nar. XXXXX, **R. R.**, nar. XXXXX, **M.Č.**, nar. XXXXX, **O.K.**, nar. XXXXX, **I. O.**, nar. XXXXX, **P. H.**, nar. XXXXX, **P.H.**, nar. XXXXX, **H.H.**, nar. XXXXX, **T. B.**, nar. XXXXX, **J. K.**, nar. XXXXX, **M. W.**, nar. XXXXX, **Z. Š.**, nar. XXXXX, **odkazují** s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Odůvodnění:

1. Státním zástupcem byla podána **obžaloba** na obžalované R. R., L.T. pro trestný čin úvěrového podvodu dle § 211 odst. 1, 6 písm. a) trestního zákoníku, na obžalovaného R.R. dále pro trestný čin podvodu dle § 209 odst. 1, 5 písm. a) trestního zákoníku a na obžalovanou R.. pro trestný čin poškození věřitele podle § 222 odst. 2 písm. b), odst. 4 písm. a) trestního zákoníku. Celé dokazování proběhlo ohledně všech skutků dle podané obžaloby. Jelikož však po ukončení dokazování došlo k překvalifikaci skutku, ve kterém byl obžalobou spatřován úvěrový podvod dle § 211 odst. 1, 6 písm. a) trestního zákoníku na úvěrový podvod dle § 211 odst. 1 trestního zákoníku a zastavení pro promlčení u obžalovaných R.R. a L.T., tak tímto rozsudkem bylo rozhodnuto toliko o skutku, ve kterém byl obžalobou spatřován trestný čin podvodu dle § 209 odst. 1, 5 písm. a) trestního zákoníku ve věci obžalovaného R.R. a dále o skutku týkajícího se obžalované R.. Všechny důkazy provedené v řízení před soudem včetně výpovědi spoluobžalované L.T. jsou procesně použitelné a soud z nich mohl vycházet, procesní postavení obžalovaných, svědků, znalců se nijak nezměnilo.
2. **Obžalovaný R. R.** opakovaně ve svých výpovědích popsal počátek projektu XXXXX II s tím, že si jako fyzická osoba půjčil 50 milionů Kč od svého strýce na koupi předmětného projektu a pozemků na stavbu 9 bytových domů od společnosti XXXXX, a.s.. Jediným společníkem a jednatelem XXXXX, byl on, jediným akcionářem společnosti XXXXX byl on, ve statutárních orgánech byli jeho příbuzní. Následně prozkoumával potřeby trhu a možnost financování. Jako dodavatele si na doporučení původního majitele projektu M.B. vybral společnost XXXXX, a protože se nezdařila jednání ohledně úvěru v Živnostenské bance, přistoupil na nabídku pana M. ze společnosti XXXXX, že mu pomůže získat úvěr u ČSOB, a.s.. Působilo to na něj tak, že pan M. se domníval, že jim tam úvěr dají, pracovala tam jeho manželka, že tam má kontakty. Úvěr nakonec poskytlo oddělení korporátní, pan M. jej představil L., což byl ředitel pobočky v Brně, jemu odprezentovali záměr a on jim představil S., který je měl mít na starost. Většinu komunikace zařizoval pan M., a to s S.. Některých jednání se účastnil jen pan M., někdy byly přítomna i obžalovaná T., on se neúčastnil také všech jednání. Bance představili již nový projekt s více byty, museli předložit spoustu dokumentů, smlouvy s klienty, s realitní společností. S. mu označil, jaké podklady potřebuje vidět, k vloženým prostředkům na vlastní investice požadoval čestné prohlášení, vlastní investice se skládaly z 10 - 15 milionů jako úhrada faktur za období před poskytnutím úvěru, možná tam spadá i vyrovnání s bývalými akcionáři a platba za pozemek mezi XXXXX a XXXXX, k tomu viděl S. pohyby na účtech. 9 milionů byla tedy platba za pozemek a 4 miliony byly za práce před podpisem smlouvy o dílo, o kterých prohlásil, že je uhradil, k tomu existují výpisy. Preposlal to po těch částkách 2 milionů Kč, protože neměl dostatek prostředků na celkovou úhradu, bylo to proto, že banka požadovala vyrovnané saldo obou společností. Ty částky

9,3 milionů a 4,6 milionů byly uhrazeny právě těmi platbami po částech, které jsou uvedeny v obžalobě pod bodem I./2.

3. S obžalovanou T. a panem M. řešil přípravy projektu a při tom se rozhodli změnit velkoprostorové byty na větší počet menších bytů. Jednatelkou XXXXX byla obžalovaná T., spolumajitelem byl pan M., technické věci měla na starost obžalovaná T. a kontakt s bankou a úřadu, subdodavatelé řešil pan M.. Začali jednat s ČSOB o úvěru, předkládali požadované doklady, a to od podzimu 2007. Před uzavřením smlouvy o úvěru v březnu 2008 měli již závazný příslib banky na financování, řešili se předprodeje bytů a přitom se již stavělo. Obžalovaná T. se účastnila možná jednou či dvakrát na jednání v bance, a to z důvodu, že byla odpovědná za technické otázky, společnost XXXXX byla generální dodavatel stavby, jinak v jeho úvěru nefigurovala. Stavba začala po uzavření smlouvy o dílo, tedy na přelomu devátého a desátého měsíce roku 2007. XXXXX pro něj pracoval již od léta, na to smlouva nebyla, to chtěli dořešit až při smlouvě o dílo, některé práce v té době platil on, něco platil XXXXX, například projektantovi, protože dokumentaci měl zhotovovat XXXXX na svoje náklady, musel si také tedy koupit i tu původní dokumentaci. K dispozici na ten změněný projekt měli zpočátku jen jednotkový projekt, jen náčrty, což si nechali ocenit jen dle tabulek platných ve stavebnictví a z toho vyšla částka 280 až 285 milion Kč, na kterou byl úvěr poskytnut, a tak uzavřeli i smlouvu o dílo, to ocenění vypracoval pan K.. S výstavbou bylo započato na podzim 2007, kdy zjistili jiné geologické předpoklady oproti původnímu projektu, což zapříčinilo změnu systému výstavby domů, kdy se musely vrtat piloty, budovy se posunuly, už tehdy to stavbu prodražilo, a to i vzhledem ke klimatickým podmínkám a z nich pramenících víceprací, proto došlo ke změně a použili montované konstrukce na místo odlévání betonu. Rovněž zvýšili standart bytových jednotek za účelem úspěšného prodeje.
4. Na jaře pak podepsali smlouvu o úvěru a splnili podmínky pro čerpání. V prvním čtvrtletí 2008 financovali stavbu z prostředků XXXXX a XXXXX. K prvnímu čerpání úvěru došlo na jaře 2008, v té době měli již rámcovou představu, že cena bude vyšší, o čemž informovali banku v pravidelných přeposílaných rozpočtech, v tam uvedených tabulkách každý měsíc. Suma se průběžně při stavbě měnila a navyšovala. Má za to, že banku informovali při jedné návštěvě P.S. na stavbě, je zajímavé hlavně to, kdy to bude dokončené a začne se splácet úvěr, že navýšení se bude řešit, až když se bude vědět celková cena, to řekl asi S.. Oficiálně však navýšení ceny řešili až v roce 2009, neví, jak se to mělo řešit dle smlouvy. Čerpání úvěru probíhalo tak, že každý měsíc XXXXX vypracoval tabulku se seznamem vykonaných prací a požadovaných financí, to se poslalo bance, stavbu kontroval z banky P., pak banka uvolňovala peníze. Rovněž se dokladoval plán prodeje bytů. Prodej bytů se začal v roce 2008 zpomalovat, proto se angažovala další realitní kancelář. Zřejmě někdy v lednu 2009 jej zástupci společnosti XXXXX upozornili na vyšší náklady stavby, tato společnost vykonávala pro XXXXX stavební dozor a koordinační práce. On věděl, že náklady budou vyšší dříve, ale až tehdy mu dali konkrétní přehled, nepočítal, že náklady budou o tolik vyšší. Počítal jen s několikaprocentním navýšením. Tabulky prostavěnosti on nevypracovával, ani neviděl, to překládala XXXXX a dostávala je banka. V těch tabulkách byly ty vyšší náklady, z čehož usuzuje, že banka tuto informaci měla. Navýšení nákladů schvaloval navýšením cen jednotlivých položek. Detailní položkový rozpočet byl jako příloha druhé smlouvy o dílo, předtím jej neviděl. Došlo k navýšení nákladů asi na 340 až 345 milionů Kč, což bylo prezentováno ve smlouvě o dílo předložené v roce 2009 ČSOB, protože úvěrový rámec byl vyčerpaný a bylo nutno dofinancovat dokončení. Banka od nich dostávala každý měsíc soupis prací, což si kontrolovali a odsouhlasovali vždy před každým čerpáním. Protože projekt nebyl dokončen v roce 2009 a úvěr byl vyčerpan, banka to začala řešit. Jak se to stalo, oni informovali manažera banky S., že suma na výstavbu je vyšší než původně přepokládaná, což on zjišťoval, jak se to stalo, a požadoval doložení smlouvy, to bylo někdy v šestém měsíci 2009. Proto se s obžalovanou T. a panem M. dohodli, že smlouvu o dílo upraví tak, že v ní změní částku, nenapadlo je uzavřít dodatek. S tím návrhem přišel pan M., že on to s bankou předjedná. S. chtěl vidět smlouvu o dílo, která bude reflektovat náklady potřebné na dokončení projektu, on obžalovaného telefonicky oslovil asi proto, že úvěr byl

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

vyčerpaný a stavba nebyla dokončená. Tu druhou smlouvu podepsali asi v červenci 2009, první smlouvu v září 2007. Formulář zabezpečil pan M., on ji předložil svému právníkovi, který mu ji odsouhlasil. Obě smlouvy tedy zabezpečil XXXXX. Obě smlouvy byly stejné až na cenu a ta druhá smlouva měla doložený položkový rozpočet. Když tuto smlouvu předložili S., tak jim řekl, že to není částka, na jaké se dohodli, že se poradí s vedením, jak pokračovat, následně se to řešilo s centrálou, protože to již nemohla řešit pobočka.

5. Dohodli se pak dle podmínek banky, že XXXXX vypoví smlouvu XXXXX a XXXXX se bude muset podílet polovinou na nákladech na dokončení stavby a banka uvolní druhou polovinu v dalším úvěru a na žádost banky on angažoval Č. jako zástupce banky a projektového manažera, který měl kontrolovat stavbu, odsouhlasovat platby. Byl vyhotovený také znalecký posudek na určení nákladů na dostavbu, což bylo 30 milionů. Byla tedy uzavřena nová úvěrová smlouva a u staré byla prodloužena splatnost. Z nové úvěrové smlouvy došlo k čerpání jen asi 2 milionů, protože pak zahrnuje nemovitosti obžalovaná A. do majetkové podstaty společnosti XXXXX, nebylo již žádoucí poskytovat pak další investice, společnost XXXXX ztratila kontrolu nad nemovitostmi a podala žalobu na vyloučení, ale věřitelé společnosti XXXXX nevydrželi a podali návrh a společnost padla do insolvence, pak se podařilo vyhrát spor o vyloučení majetku z konkurzní podstaty a majetek se vrátil XXXXX. Nemohli kapitalizovat byty, platit dodavatelům, XXXXX padla do insolvence.
6. Žádná ze smluv o dílo neměla dodatek, pokud hovořil o navyšování cen, to se takto nepromítlo, to se dozvěděl při kontrolních dnech a chtěl to řešit tak, že by měl nižší zisk. Původní zisk odhadovaný byl přes 90 milionů a pak se ponížil na 50, 35 milionů. Společnost XXXXX měla odměnu 10 procent z ceny díla. Původně chtěli řešit projekt jen subdodavatelsky, ale banka trvala na generálním dodavateli, původně měl XXXXX fungovat jako koordinátor a pro inženýring, pan M. mu pak řekl, že si na generálního dodavatele troufá, a souhlasila i obžalovaná T., banka XXXXX jako generálního dodavatele akceptovala. Původní stavební povolení bylo na menší počet bytů a méně podlaží, informovali se na Stavebním úřadu v Řečkovících ohledně navýšení projektu, jednali na Útvaru generálního architekta, který s tím neměl problém a i na stavebním úřadu jim řekli, že pokud splní všeobecné podmínky, tak nemají problém to akceptovat. Banka měla informaci, že stavby jsou řešeny změnou stavby před dokončením, to že stavební povolení není na nový projekt, na bance neřešili. Stavební povolení následně získávali dle změněného projektu. Původní projekt vypracovával architekt H., pak ho přepracovával někdo jiný, to on neřešil. Vlastníkem nemovitostí byla společnost XXXXX. Na úvěru bylo splaceno asi 40 - 50 milionů. Stavbu pak dostavovala společnost XXXXX CZ, po společnosti XXXXX. Úvěr byl zesplatněn v důsledku soupisu nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Z banky stavbu chodil kontrolovat P., s ním se tam viděl a mluvil asi dvakrát. Společnost XXXXX po dohodě poskytla v době, kdy stavba ještě nebyla dokončena, peníze na elektroměry a na zálohy s tím, že po dokončení stavby se to dořeší, smlouva na to nebyla, bylo to asi 3 milionů Kč na přelomu roku 2008 a 2009 a pak společnost XXXXX uhradila jeho půjčku na pozemek od S., na tom žádná dohoda nebyla, prostě to pan M. za něj uhradil
7. V období, kdy XXXXX již neměla prostředky na svůj provoz a fungování, kdy byla vyčerpaná část úvěrů dohodnutá s bankou, tak v ten moment použil platby od budoucích kupujících na úhradu fungování společnosti – elektřinu, práce. Vše řádně zaučtoval ve společnosti XXXXX jako zálohy a nepoužil je pro svoji potřebu, ale do projektu XXXXX, protože banka ještě neuvolnila svoji část úvěru a on svoji již spotřeboval. Když banka převzala kontrolu nad firmou, tak byl komplikovaný a zdoluhavý proces plateb, bál se, že někdo podá návrh na insolvenční, proto raději zvolil to, že si peníze od budoucích kupujících nechal posílat na svůj účet, chtěl založit další firemní účet, ale ve spěchu to neudělal. Dle smlouvy o úvěru se tyto peníze měly vkládat na projektový účet. On požádal pracovníka realitní kanceláře, aby do smluv dal jiné číslo účtu, nic nevysvětloval, jen mu řekl, že pokud si budoucí kupující budou brát u ČSOB úvěr, ať tam nechá číslo projektového účtu.

Na projektovém účtu byly peníze určeny na výstavbu projektu a uvolňovány byly po schválení panem Č. a bankou. O zasílání peněz na jeho účet věděl pan Č. a zřejmě i pan A. ze společnosti XXXXX, nedomluvili se na tom, ale mluvili o tom a dohodli se, že nějakým způsobem musejí získat peníze, bance to neřekli.

8. Dále obžalovaný opakovaně vypovídal k čestnému prohlášení pro banku ohledně vlastních investic, kdy uvedl, že částka 9,3 milionů Kč byla za koupi pozemků, což bylo proto, že banka chtěla jednoúčelovou společnost bez minulosti, tedy novou a čistou, což tedy byla společnost XXXXX a protože původním nositelem projektu byla společnost XXXXX, kterou koupil od původních majitelů, tak právě částka 9,3 miliony představovala kupní cenu pozemků. Banka si vymínila, že tato kupní cena musí být uhrazena, vše musí být účetně vyrovnané, i když on byl stoprocentním majitelem společností, o které se jednalo, proto tu částku hradil tak, že přeposlal několikrát částku 2,3 nebo 2,5 milionů přes účty u ČSOB dle požadavku banky. Částka okolo 4 milionů Kč, to se jednalo o platby za projekty, práce, které vykonala XXXXX, to se muselo dle banky také vyrovnat, aby to účetně bylo vyrovnané, nesmělo se nic dlužit. Domnívá se, že částka 4,6 milionů Kč byly náklady společnosti XXXXX před uzavřením smlouvy o dílo za posudky a činnost, toto smluvně ošetřeno nebylo, vyrovnání salda požadovala banka, oni by to řešili vzájemným zápočtem. Je možné, že v částce 4,6 milionů je něco za dokumentaci, on tu částku 4,6 milionů Kč společnosti XXXXX uhradil. On také půjčoval společnosti XXXXX, neví kolik.
9. Opakovaně setrval na tvrzení, že banka dle něj věděla, že stavební povolení je vydáno na jiný projekt, než který prováděli, nebyl přítomen tomu, co si kdo prohlížel, domnívá se, že při sjednávání úvěru předkládali studie a tabulky, stavební povolení měl zřejmě z banky na starost P.. Domnívá se, že banka viděla stavební povolení, projektovou dokumentaci, on sám to fyzicky nepředkládal, usuzuje to z toho, že P. se musel vyjadřovat pro banku k technickému řešení. Bankou byl vypracován znalecký posudek na dostavbu projektu, což bylo vyčísleno na 30 mil. Kč, on se měl podílet 15 mil. Kč, které si půjčil jako fyzická osoba opět od svého strýce. On do projektu investoval svých 15 mil. Kč, zda více, to neví. Smlouva o dílo z 10. 9. 2007 dle něj byla platná, řídili se jí, a to i XXXXX, byť viděl nějaký dokument, kde obžalovaná T. uváděla neplatnost smlouvy o dílo. Majitelem budov byla společnost XXXXX, jiná dohoda o tom neexistovala. Kolaudace nebyly všechny, jen u části budov. Před podpisem úvěrové smlouvy a před žádostí o úvěr salda společností XXXXX a XXXXX byly vyrovnané, nebyly tam žádné dluhy. Protože banka si vyžádala ukončení spolupráce, tak i když si ještě následně XXXXX nějaké práce vyfakturoval, tak na to nemohli již přistoupit. Projekt měl být dokončen za tu zjištěnou částku 30 milionů, kdy on investoval 15 milionů a banka asi 2 miliony, pak došlo k soupisu do majetkové podstaty XXXXX, vše směřovalo k dokončení projektu. Problém při navýšení ceny díla chtěl řešit operativně, vnitřně se domníval, že k navýšení dojde do 5 % ceny, domníval se, že i banka akceptuje vyšší cenu, on byl ochotný akceptovat snížení vlastního profitu na úkor dokončení stavby. Vždy když každý měsíc žádal o čerpání věru s těmi tabulkami, tak je prošel S. a podepsal je, tabulku fyzicky měl zkontrolovat P., S. udělil souhlas k čerpání, nad doklady s S. seděl každý měsíc. Tabulku přeposílala S. XXXXX nebo XXXXX. Nikdy nikomu neřekl, že by uzavřel smlouvy o dílo v jeden den. Dodatky ke smlouvě neuzavírali, cena se měnila na základě informací, že je nutno některé stavební prvky změnit, to bylo ústně, to nepovažoval za změnu smlouvy, cenu díla řešili až následně novou smlouvou. Navýšení cen chtěli řešit tak, že by některé stavební prvky udělali lacinější, chtěli prodat byty co nejdříve. O problému s parkovacími místy se dozvěděl někdy v letech 2008 a 2009. V průběhu spolupráce ohledně vzájemných zápočtů XXXXX měla platit XXXXX, nedokáže popsat předmět plnění, smlouvu měli jen ústní, její předmět neví, předpokládá, že souvisela s výstavbou projektu.
10. Posudek pro banku u druhého úvěru stál 4,6 milionů a dále XXXXX platila Č. měsíčně 198 tisíc, dále to byly stavební práce, na což byly použity prostředky jeho a banky. Zbytek se měl pravděpodobně financovat ze záloh kupujících. Byla vydána dodatečná stavební povolení na objekty XXXXX, možná i XXXXX, vedlo se řízení o odstranění stavby, což je však technický

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

pojem v souvislosti se změnou stavebního povolení. Do smluv s budoucími kupujícími se uváděly termíny kolaudací, které poskytoval on nebo zástupci společnosti XXXXX a považovali je za reálné, vycházel následně z toho, co mu uváděl Č. o reálnosti kolaudací. Neví o tom, zda se budoucím kupujícím sdělovalo, že je zahájeno řízení o odstranění nepovolené stavby, on tak nečinil, neuvádělo se ani probíhající řízení o změně stavby. Stavební řízení měla na starost společnost XXXXX, tato společnost vyřizovala žádosti, povolení, on to nevyřizoval. Společnost XXXXX stavební dozor neměla, ten měla společnost XXXXX. Nepamatuje si, že by společnost XXXXX platila nějakou částku na jistotní účty. Jsou vedeny spory ohledně půjčky od S. a dalších částek od společnosti XXXXX, kde vystupuje on. XXXXX řešil prohlášení vlastníka, kdo řešil billboard, neví. Budoucí kupující byli o změnách termínu kolaudací informováni dopisem, mohli od smlouvy odstoupit, konkrétní důvody prodlužování termínu jim nesdělovali. Banka měla informaci o rozhodnutích stavebního úřadu, on to však blíže neřešil, to řešil XXXXX nebo Č.. Byl ochotný přistoupit k závěrečnému vyúčtování stavby se společností XXXXX, kdy by se zrekapitulovalo, co kdo hradil. Smlouvy s budoucími kupujícími uzavíral on, on je podepisoval, na jejich základě zájemci skládali zálohy 60 tisíc a pak se platili další zálohy dle stádia rozestavěnosti. Vlastníky se stávali až po zápisu do katastru nemovitostí, kdy někteří se jimi stali před kolaudací. On akceptoval navýšení v rádech milionů nad částku 345 milionů jako cenu díla v závěrečné fázi.

11. **Rozdíly** ve svých výpovědích obžalovaný vysvětloval takto.
12. V přípravném řízení uvedl, že **druhá smlouva o dílo** vznikla řádově několik měsíců po první, což v řízení před soudem popsal tak, že tehdy byl ve stresu a neuvědomoval si časové souvislosti, zda rok či měsíc. V přípravném řízení uvedl, že **platbu 9,3 milionů** zaslat ze svého účtu původním akcionářům, k čemuž v řízení před soudem řekl, že se míchají věci, platba akcionářům byla z notářské úschovy a další platba byla z jeho účtu ze Slovenska původním akcionářům, někomu z rodiny B.. Kupní cena byla 50 milionů Kč + vyrovnání akcionářům, což bylo za půjčky, které tam proběhly, určitě to bylo 5 – 7 milionů. Pokud v přípravném řízení neuváděl, že jej kontaktoval S. **s problémem vyčerpaného úvěru**, ale že když na to sám přišel, tak začal situaci řešit se společností XXXXX a pan M. a obžalovaná T. mu řekli, že je řešením vypracování nové smlouvy o dílo, tak to S. zjistil zřejmě u další žádosti o čerpání úvěru, tak teď si na to již nepamatuje. Pokud v přípravném řízení uvedl, že s **nápadem obejít banku při vybírání záloh** od budoucích kupujících přišli všichni – on, A. a Č., tak neví přesně, zda u toho byli všichni, kdo s tím nápadem přišel. V přípravném řízení popsal, že banka trvala na tom, že salda musejí být vyrovnána, jemu by nevadil dluh ani neřešení situace, a protože měli jen omezené finanční prostředky, tak opakovaně přeposílali 1 mil. Kč mezi jeho soukromým účtem, účty XXXXX, XXXXX a XXXXX, až získali zdánlivý obrát 4 mil. Kč. Toto u hlavního líčení vysvětlil tak, že **banka neakceptovala vzájemný zápočet**, přeposílali částku, bylo to papírově uhrazeno, skutečná úhrada nebyla vyžadována. Skutečné úhrady byly předtím, platil třeba za geologický průzkum H.. Když banka chtěla vyrovnané saldo, tak neřešili, co kdo platil, zda on nebo XXXXX, chtěli projekt rozjet, tak vystavili faktury, a museli to nějakým způsobem uhradit, když to nemohli započítat. Kdyby měl dost peněz, tak požadavek banky splní tak, že by vše poslal naráz, dnes už nedokáže určit, co to bylo za platby. Domnívá se, že v částce 9,3 mil. Kč je **platba akcionářům** a v 4,6 milionech je **úhrada za přepracování projektu** pro H. a **geologický průzkum**, to měl hradit on, protože to bylo před smlouvou o dílo. V přípravném řízení popsal, že nelze říci, co která konkrétní platba u toho opakovaného přeposílání byla, nikdo z nich nedisponoval dostatkem financí, takže přeposílali několikrát třeba částku 1 mil. Kč mezi zúčastněnými subjekty, až se částka vrátila vždy na začátek, bylo to dle požadavku banky, aby nikdo nikomu nedlužil. Částku 9,3 mil. Kč uhradil J. a M.B. z více účtů. V řízení před soudem upřesnil, že součástí tohoto nebyl pak následný prodej klíčového pozemku, na který si půjčoval od S., ještě také platit 1 mil. Kč panu B., aby vše probíhalo v pořádku, on po něm také požadoval nějakou kompenzaci za nekvalitní projektovou dokumentaci, neví kolik. Pokud v přípravném řízení uvedl, že pro něj bylo nepřijatelné **překročení rozpočtu** o až 50 mil a proto věc s bankou vyřešil výpovědí smlouvy o dílo pro společnost XXXXX, tak k tomu uvedl, že

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

to bylo na popud banky, pochopil také, že cena je vyšší výrazně. V přípravném řízení popsal, že **smyslem přeposílaných finančních částek** bylo převést **pozemky** z firmy XXXXX na XXXXX, prodejní cena pozemku byla 9,2 mil. Kč a on to nemohl vložit najednou, proto to posílal po částech. XXXXX kupovala pozemky od společnosti XXXXX a on jako fyzická osoba půjčoval peníze. V hlavním líčení k tomu uvedl, že se domnívá, že cena za pozemky byla 4 miliony a zbytek úhrady bývalým akcionářům. Do společností XXXXX a XXXXX on jako fyzická osoba poskytoval půjčky, protože tyto společnosti peníze neměly, to se dělo v rámci těch přeposílání finančních částek. On jako fyzická osoba půjčil 10 – 15 milionů XXXXX a asi 10 milionů XXXXX, ale splývá mu to, možná to bylo 15 milionů pro obě. Ta platba akcionářům a za pozemky ve výši 9,3 mil. Kč byla pro bývalé akcionáře a za pozemky mezi XXXXX a XXXXX. Rovněž v přípravném řízení popsal, že první část přeposílání 9,3 milionů Kč se týká investování do projektu jako část kupní ceny za pozemky odkoupené od společnosti XXXXX, S. toto neoznačil jako důležité pro banku, proto to nepoužil a samotné opakované přeposílání peněz mezi účty byl způsob úhrady kupní ceny těchto pozemků, na tom trvala banka, on jako fyzická osoba půjčil XXXXX 15 mil. Kč a současně mu XXXXX dlužila 10 mil, takže se vyřešily obě věci a o tomto postupu byla banka dopředu informována a bylo to konzultováno s S. a ten s tím souhlasil, kdy banka si stanovila podmínku, že dluh vůči jeho osobě bude splacena až po splacení úvěru bance.

13. **Obžalovaná L.T.** uvedla, že je činná jako znalec z oboru oceňování nemovitostí a opakovaně popsala založení společnosti XXXXX, kde byla jednatelkou, společnost se zabývala inženýringem ve stavební činnosti, ve společnosti byla jen ona a P., oba byli společníci, ona měla na starost technické záležitosti a pan M. subdodavatele a smluvní podmínky. Již na původním projektu XXXXX zajišťovali územní řízení a stavební povolení pro společnost XXXXX, tam se seznámila s M.B., dělala pro něj znalecké posudky a tak se seznámila s obžalovaným R., se kterým začali spolupracovat v roce 2006. Pan M. měl dostatečné kontakty na zajištění úvěru, což byla jedna z podmínek jejich spolupráce a začali projekt chystat, projekt byl několikrát předělaný. Nechali si posoudit projekt od developerů a zjistili, že lépe prodejné jsou malometrážní byty, proto jej předělali, ale tak, aby zachovali zastavěné plochy domů, aby mohli začít stavět podle již vydaného stavebního povolení a že změny využijí před dokončením. Domy také navýšili, zvětšili počet bytů, což si nechali odsouhlasit na stavebním úřadě i u hlavního architekta. Bohužel proto se navýšila potřeba parkovacích míst, což začali řešit možnostmi stavby garáží. Na tuto spolupráci neměli uzavřenou žádnou smlouvu, přípravné práce nikdo nehradí, pokud se projekt nerealizuje. Až ve chvíli, kdy byla podepsána mezi nimi smlouva, tak se dohodli, že zpětně dostanou zaplacenou i přípravu, tedy zastavovací studie, zajištění úvěru, což bylo uhrazeno XXXXX fakturou asi za 4 milion. XXXXX kupoval kompletní projektovou dokumentaci od XXXXX, když banka přistoupila na to, že budou generálním dodavatelem. Společnost XXXXX jim fakturovala projektovou dokumentaci a společnost XXXXX fakturovala společnosti XXXXX za zajištění úvěrové smlouvy a přípravu, byly to dvě samostatné faktury. Ty faktury od XXXXX šly tím nesmyslným způsobem, měli to v účetnictví, měli napsaný vzájemný zápočet, peníze skutečně fyzicky neměli v rukách, byl udělaný vzájemný zápočet, ale banka trvala na tom, že peníze musejí přejít přes účty. Fakturu za přípravu a zajištění úvěru vytavili na základě příslibu od XXXXX, ústně to bylo odsouhlasené, jen za zajištění úvěru byl částka 2,5 milionů, pak to bylo vypočítáno z hodnoty původního projektu. Společnost XXXXX tam měla nějaký zápočet s XXXXX, proto byl ten trojzápočet.
14. Bance nabízeli jiné generální dodavatele, ale banka akceptovala XXXXX. Obrat v té době měl XXXXX 60 – 70 milionů. Pro ně pak zpracovávalo nový projekt Studio RGB, nejdříve XXXXX jako fyzická osoba, dělali projektovou dokumentaci, začali s nimi spolupracovat už na jaře 2007, platil je XXXXX. Prováděcí dokumentaci kompletní měli až na jaře 2008, ale stavět začali už na podzim 2007. Teprve až pak mohli zpracovat položkový rozpočet, protože ten v první smlouvě o dílo je udělaný z podlahových ploch, tzv. z jednotkové ceny. Trochu to podcenili, protože bylo nutné jinak zakládat stavby kvůli staticce, opomněli komunikace, jednotková cena nebyla stanovena dobře.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

15. Jednání o úvěru se účastnila maximálně dvakrát, nezajímala se o to, zajímala se o stavbu. Domnívá se, že úvěr domluvil u ČSOB pan M., on má všude známé, měl nějaké vazby na ČSOB, také to nabídl obžalovanému R.. S obsahem úvěrové smlouvy se neseznamovala. Po nich bylo v souvislosti s úvěrem požadováno uzavření smlouvy o dílo, což chystala M., ale domnívá se, že to bylo podle vzoru, který jim dala banka, mohlo to být i od nějakého developera. Možná si nějaký vzor žádala přímo ona. Smlouvu o dílo sepsali pravděpodobně v kanceláři společnosti XXXXX, byla tam ona, obžalovaný R. a pan M., přílohou byl jednoduchý rozpočet jednotkový, jednoduché plánky bytů. Domnívá se, že byla podepsána 10. 9. 2007. Bance se prezentoval projekt s větším počtem bytů, stavební povolení se tam neřešilo. Stavební povolení bylo vydáno na původní projekt a XXXXX měl zajistit změnu. Dle smlouvy o dílo měl XXXXX zajistit dodávku stavby včetně projektové dokumentace a kolaudace. S dodavatelem se dohodli, že první fakturace proběhne až po třech měsících, protože se zahájily práce na podzim 2007, ale úvěr byl čerpán v dubnu 2008, první dvě nebo tři platby pro XXXXX byly ze záloh od klientů, teprve pak se začal čerpat úvěr. První platbu XXXXX dostal někdy v únoru 2008, a to se čekalo na zálohy od zájemců. Při čerpání úvěru už měli kompletní prováděcí dokumentaci a nechala vypracovat položkový rozpočet, který byl na těch 345 milionů, původní rozpočet byl na 280 milionů. Nechala jej zpracovat velkoryse, aby se případně dal seškrtnat, pan M. ji přesvědčil, že nebude problém udělat úsporu 15 procent. Banka požadovala harmonogram stavby, kde byly položkově rozdělené ceny s celkovou částkou 345 milionů a toto od nich banka dostávala každý měsíc. To připravovala ona a pro ni to zpracovávala XXXXX, posílalo se to mailem a na základě toho odsouhlasili v bance fakturu a tuto uhradili. XXXXX dostával 10 procent marže. Z té tabulky byla poznatelná celková cena stavby. Předpokládali, že to banka v tabulce vidí, více to neřešili. Domnívala se, že když banka dostává tabulky prostavěnosti s částkou 345 milionů, a vše bez problémů propláci, tak s tím tak počítá, proto změnu cenu stavby intenzivněji neprobírali. Se společností XXXXX se navýšení ceny stavby neřešilo, protože se mělo ušetřit, ale pak začal klesat prodej bytů a stoupal standard. Neví, kdy sdělili obžalovanému R., že mají položkový rozpočet ve výši 345 milionů, neřekli mu to hned, protože to chtěli vyřešit, zřejmě to byl přelom 2008 a 2009. Ona měla ten rozpočet od dubna 2008. Až někdy v březnu 2009 už tušili, že peníze neušetří. S obžalovaným R. předpokládali, že bude cena vyšší než 280 milionů již předtím, než mu řekli o novém rozpočtu, s nějakým navýšením byl srozuměn. S bankou pak už nejednala, jednou P. a S. viděla na stavbě. Odhadovali, že od jednotkového rozpočtu bude navýšení asi 10 procent, navýšení ceny měli již od hrubé stavby, ale neřešili to, řešili technickou stránku věci.
16. V bance se probudili někdy na jaře 2009 při poslední platbě s tím, že ji neproplatí, že se na to nedívali, proto pak podepsali novou smlouvu o dílo v červnu 2009, kde změnili jen částku. Kvůli tabulkám jednala z banky jen s S., zda je dostávají. Neví, zda pak mluvila s S. o neproplacení poslední faktury, nebo jí to řekl obžalovaný R., ale ona na to říkala, že banka dostávala celou dobu tabulku s cenou díla. Byla hloupost, že do smlouvy o dílo uvedli stejné datum, myslí si, že to udělali kvůli požadavku banky. Chtěla udělat cokoliv, aby nepoškodila dodavatele, neví, kdo navrhl, že tam bude stejné datum. Smlouva pak měla jako přílohu položkový rozpočet. Smlouvu vytiskla ona u nich v kanceláři dle původní. Tuto smlouvu měl obžalovaný R. pak předložit bance. Úvěr byl poskytnut asi na 220 až 230 milionů. Ona nevěděla, o jak vysoký úvěr je žádáno, bylo to okolo 200 milionů, to bylo mezi obžalovaným R. a panem M.. Výnosnost projektu dle prvních výpočtů měla být okolo 80 milionů, to si vypočítali sami dle jednotkových cen. Rozpočtové náklady pak dělal pan K., domnívá se, že on dělal i prvotní návrh ceny 285 milionů a pak těch 345 milionů.
17. Budovy XXXXX byly zkolaudované, u ostatních byl problém s parkovacími místy, byl problém se stálými obyvateli, dokončeny v zásadě byly všechny budovy až na číslo XXXXX. Do června 2009 jim bylo zapláceno 310 milionů Kč a neuhrazeno 28 milionů a pak vystavili ještě další dvě faktury, které také nebyly uhrazeny, celkem ty poslední tři faktury byly za 55 milionů Kč, které nebyly zapláceny. Posledních 15 milionů už nekontrolovala, asi by tam nějaká úspora byla, zbývalo na dokončení těch 8 budov už tak 2-3 milionů Kč, celkem na dokončení všech budov tak 10 milionů. Žádali ještě o navýšení nákladů nad 345 milionů kvůli budově 09, ta se měnila, to bylo nějakým

dopisem. Od června 2009 už XXXXX na stavbě nebyl činný, bance předala stavební deníky, plus další požadované podklady.

18. Vlastníkem pozemků, stavěných budov byla XXXXX . Neexistovala dohoda, že budovy nabude do vlastnictví či spoluvlastnictví XXXXX. Na ně podali návrh na insolvenční řízení subdodavatelé, dlužníci jim asi 60 milionů. Obžalovaná A. pak předala podklady, které měli, a nechtěla být vtažována do insolvenčního řízení, ví, že obžalovaná A. k vlastnictví budov jí říkala, že jí chápe, ale že není právník, že to těžko může posoudit, že si myslí, že v majetku XXXXX to nikdy nebylo.
19. K čestnému prohlášení o úhradě vlastních investic uvedla, že s úvěrovou smlouvou nebyla seznámena, zda jí něco k tomu říkal obžalovaný, neví. Ohledně zápočtu, který popisovala, se domnívá, že se zcela nekryl. K přeposílání částek docházelo tak, že se podívala na účet, a když tam viděla volné prostředky, tak je poslala a po čase peníze zase přišly jí, ale nemyslí si, že jí došla vždy stejná částka. Došlo jí to, co bylo fakturováno. To, že se nemůže udělat zápočet a musí se to přeposílat jako požadavek banky jí sdělil P. M., že mu to řekl S., její účetní se tomu divila, protože měli nachystaný již zápočet do účetnictví.
20. Společnost XXXXX půjčila XXXXX , obžalovanému R. asi 9 – 10 milionů, když přišel, že je potřeba něco zaplatit, tak mu to půjčili, protože XXXXX nemohla se svým účtem nakládat, proto jí půjčovali, protože jim byly faktury hrazeny, aby XXXXX mohla dokoupit pozemek, udělat přihlášky pro elektřinu. Na pozemek půjčoval pan S., což byl známý pana M. a XXXXX tu půjčku uhradil, když došlo k nějakému sporu na žádost pana S., o tom řekl obžalovanému pan M.. Vracet se to mělo při konečném vyúčtování buď v rámci sankcí, nebo že jim to XXXXX doplatí. Jedna z půjček od XXXXX pro XXXXX dle požadavku obžalovaného R. bylo to, když bylo třeba uvolnit částku okolo 2 milionů Kč na rezervační poplatky, takže se domluvili, že to XXXXX půjčí a po konečném vyúčtování stavby se to dořeší. Pak ještě poskytovali půjčku na energie, na jističe. Ty rezervační poplatky byly jednotlivě ve výši 60 tisíc Kč, byly na účtu XXXXX a oni je použili na stavbu a pak je asi banka chtěla, tak je XXXXX půjčili, zřejmě ti zákazníci ve smlouvách měli, že ty jejich peníze se nesmí použít na výstavu do určité doby a omylem se tyto peníze prostavěly, takže se musely vrátit. Omylem se to dostalo na běžný účet a muselo se to vrátit na zákaznické účty, na jejich vázané účty, odkud se to smělo uvolňovat za určitých podmínek. XXXXX v té době volnými finančními prostředky nedisponovala. K půjčkám měli doklady, bohužel někde místo XXXXX figuruje obžalovaný R., proto musejí být vymáhány zvláště, ale půjčováno bylo vše XXXXX. XXXXX platil staveništní přípojky, pak následný odběr už měla smluvně zajištěný XXXXX . Na radu advokáta se pak rozhodli, že smlouvu o dílo zneplatní, protože byly udělány vícepráce a neexistoval k tomu dodatek a že celková cena není platná, tu žalobu sestavoval její právník a ten jí řekl, že je to proto, aby jim proplatili vícepráce, které nejsou nikde potvrzeny, bylo to účelově pro vymáhání pohledávky. Ona se však domnívá, že smlouva o dílo je platná.
21. Obžalovaná popsala problémy vzniklé v souvislosti s parkovými úpravami, řešení parkovacích stání ve smyslu zvětšování, námítky okolních obyvatel a sdružení kvůli zvýšení budov, důvody navyšování ceny kvůli jiným konstrukcím, vyššímu standardu. Tři budovy byly zkolaudované, u ostatních byl podán návrh na změnu stavebního povolení, probíhala tam pak řízení o odstranění staveb, což je standardní součást u změn staveb před dokončením. Společnost XXXXX byla řízená obžalovanou a spolu koordinovali celou stavbu, také odsouhlasovala faktury. Ona zpracovávala tabulku pro banku, kterou jim zaslala banka, zřejmě mailem od S.. Pan M. měl na starost subdodavatele, rozhodl o tom, že budou stavbu provádět ve vyšší kvalitě, což ji prodražilo. Většinou se na zásadních věcech shodli tak, že ona ustoupila. Pan M. nebyl jednatelem, protože jeho dřívější firma skončila v konkurzu. Měla obavy z toho být generálním dodavatelem, ale nakonec na to přistoupila. Dále popsala rozsáhlost projektové dokumentace od zastavovací studie přes jednotlivé stupně dokumentace až po podrobnou prováděcí, a časovou náročnost vypracování, kdy prováděcí dokumentace trvá nejméně 5-6 měsíců. Původně si mysleli, že spodní

stavbu budou dělat dle původní dokumentace, ale hned při zahájení z důvodu podloží toto museli změnit. Dokumentace měli dokončené na jaře 2008 pro stavební povolení, potřebné doklady měli ke stavebnímu povolení počátkem roku 2009 a žádali o změnu stavby před dokončením, u tří domů do června 2009 byla vydána změna před dokončením a bylo pak zkolaudováno, u ostatních domů bylo zažádáno. Je běžný postup, že se začne stavět a až pak se žádá o změnu z důvodu urychlení. Dle jejího názoru nehrozilo reálné odstranění stavby. Již neví, u kterých budov podávala žádost o dodatečné stavební povolení, či zda to bylo podáváno později, je možné, že se žádalo i o prodloužení lhůt. Fázi dodatečných stavebních povolení neřešili, řešili jen změnu stavby před dokončením. Návrh na vyřešení parkování pro objekty XXXXX, byl, tyto objekty se zkolaudovat daly. K dokončení projektu dle jejího názoru bylo třeba tak 7, 8 milionů. Vyčíslení dle znaleckého posudku na dokončení projektu jí případně udělané v neprospěch společnosti XXXXX. Kontrolní dny probíhali jednou týdně s XXXXX, jednou za čtrnáct dnů se účastnila XXXXX, banka se jich neúčastnila. XXXXX platila společnost XXXXX z marží. Z marží XXXXX investoval také do svého majetku. Pracovala jak na počítači v práci, tak doma, soubory si přeposílala. Zpočátku měli s panem M. společnou mailovou adresu, dále popisovala jí používané mailové adresy, společností používané adresy. Ví, že obžalovaný R. investoval do projektu 50 milionů, za co to koupil, a pak dalších asi 10 milionů, to byly ceny pozemků, ví, že tohle chtěla doplnit banka, nic bližšího neví.

22. Dle jejího názoru smlouvu o dílo podepsali v září 2007 na částku okolo 220 milionů Kč, tam ale nebyly všechny náležitosti, po kontrole uzavřeli novou a nechali tam to staré datum, ta nová byla na 280 milionů. Ta původní smlouva nikde není, byla jen mezi nimi a pak podepsali smlouvu definitivní.
23. Neví o tom, že by v nějaké smlouvě se subdodavatelem měli výhradu vlastnického práva. Nejednalo se o tom, že by poskytnutý úvěr společnosti XXXXX měla zjišťovat společnost XXXXX nějakým zástavním právem, pak obžalovaná uvedla, že je možné, že se jednalo o tom, že by banka pustila část peněz, aby se platilo dodavatelům. Pan J. pro XXXXX zpracovával harmonogram prací, ale byl velmi složitý a neřídili se jím, nespolupracovala s ním, neví, zda se s ním řešilo navýšení ceny díla. Reklamu projektu ve formě billboardu hradil XXXXX z režijních nákladů. Prohlášení vlastníka dělala ona jako fyzická osoba, protože to uměla, stanovy si vlastníci dělali sami.
24. Pokud budoucím kupujícím byly uváděny nějaké termíny kolaudací, tak vcházeli z toho, že byly podány základní žádosti, a pokud by nevznikly komplikace, tak se to dalo v těch termínech zvládnout. Termín dokončení byl červen 2009.
25. Obžalovaná byla dotázána **k rozporům ve výpovědích.**
26. K rozporům ve svých výpovědích uvedla, že pokud v přípravném řízení uváděla, že u první smlouvy o dílo nebyl **rozpočet** přesný, že to byl nástin, tak to je ten jednotkový rozpočet a byli přesvědčeni, že jej dodrží. K tomu, že uvedla, že všem bylo jasné, že výsledná cena není standardně stanovená dle položkového rozpočtu, uvedla, že ten mohli zpracovat až po dokončení stavby, ten na začátku neměli. Pokud uvedla, že výsledek položkového rozpočtu **sdělila obžalovanému R.**, který uvěřil, že se to zvládnete levněji, tak je to možné, již si to nepamatuje, ale tam pan M. uváděl, že udělají úsporu nejméně 15%. Neví, kdy cenu dle položkového rozpočtu tedy obžalovanému sdělila, od kdy to věděl. Pokud v řízení před soudem uvedla, že mu to po určitou dobu nesdělovali, tak to bylo tak, že to s ním neřešili. Dále doplnila, že je pravda, že **obsah původního počítače** si stáhla na CD, ten původní byl zničen, přestala na něm pracovat. Je také pravda, že když řešili v bance **překročení ceny**, tak S. řekl, že kdyby si harmonogram prohlížel podrobně, tak by stavbu už zastavil, takže je dobře, že to neudělal, protože takto je hotová, tedy, že si změny stavby nevšimli. Neví, jestli tuto informaci ví zprostředkovně nebo jí to řekl přímo S.. Pokud uvedla, že **vzor smlouvy o dílo** měli od banky, tak přesně neví, protože to mohlo být i od developera, kterou banka měla z jiného projektu.

27. **Obžalovaná R. A.** uvedla, že byla ustanovena insolvenční správkyní společnosti XXXXX a bylo její povinností okamžitě zajistit majetek této společnosti, proto se jela ihned podívat na stavenišť XXXXX, aby případně mohla zajistit stavební stroje. Nepracovalo se tam, na stavebním úřadu zjistila, že je zahájeno řízení o odstranění změn stavby, že nebyla povolena či schválena výjimka v počtu parkovacích míst. Následně vyzvala obžalovanou T. k předání účetnictví a dalších potřebných dokladů, k předání docházelo postupně, obžalovaná T. jí uvedla, že k insolvenční došlo, protože banka zastavila financování projektu. Z účetnictví se pak dozvěděla, že XXXXX měl závazky vůči svým dodavatelům ve výši 60 milionů, byly tam neuhrazené vyfakturované práce na společnost XXXXX a také to, že XXXXX měl vůči budoucím kupujícím bytových jednotek pohledávky na tzv. klientské změny. Začala připravovat přezkumné jednání. Dále zjistila, že XXXXX vyzvala XXXXX k tomu, aby dokončil dílo, na což XXXXX reagoval tak, že to učinit nemůže, neboť nemá zaplacené faktury, což ji udivilo, když věděla, že je zahájeno řízení o odstranění změny stavby. Zjistila, že následně XXXXX odstoupila od smlouvy a vyčíslila pohledávku vůči XXXXX na 33 milionů, se kterou se přihlásila do insolvenčního řízení, byla to pohledávky nutná k dokončení díla, za špatné práce, nedodělky. Uvedené skutečnosti považovala již za nestandardní. Před přezkumným jednáním ji kontaktoval zástupce jednoho věřitele – pan J., který již tehdy otevřel otázku soupisu nemovitostí na XXXXX do majetkové podstaty, načež ona reagovala tak, že nemá dostatek informací. Přihlášku pohledávky obžalovaného R. z taktických důvodů uznala, po přezkumném jednání byla připravena tuto pohledávku popřít, protože jí přišlo nestandardní, když na jedné straně dluží a na druhé straně žalují 33 milionů na dokončení stavby. Ona měla k dispozici smlouvu o dílo na 345 milionů.
28. Dále řešila skutečnost, že obžalovaná T. podala dne 26. 3. 2010 insolvenční návrh na společnost XXXXX, kde uvedla, že společnost XXXXX dluží bance, XXXXX, a poté, co se soud dotazoval ČSOB, tato odpověděla, že vůči XXXXX nevidují žádné pohledávky po lhůtě splatnosti a že dle pravidelných dodávaných ekonomických údajů nelze mít za to, že by XXXXX vykazovala znaky úpadku, toto sdělení bylo ze dne 14. 4. 2010. Pro obžalovanou bylo nestandardní, že obecně pokud je podán návrh na insolvenční, tak banky úvěr zesplatní. Teď ví, že informace od banky nebyla pravdivá, protože XXXXX měla nezaplacené úroky vůči bance a z tohoto řízení také ví, že byla v úpadku. Zajímavé bylo také, že i když obžalovaná T. podala návrh na insolvenční, pak se omluvila pro nemoc, aktivně již nekonala, což na obžalovanou působilo tak, že ucukla. Obžalovaná T. pak podala odvolání. Zvláštní se obžalované také jeví, že obžalovaná T. v tomto předcházejícím insolvenčním řízení uplatnila za společnost XXXXX pohledávku 34 x 60 000 Kč, které XXXXX odeslal na jistotní účty budoucím kupujícím bytových jednotek, kterou XXXXX uhradil proto, že se tak dohodl s XXXXX, která nedisponovala dostatečnými finančními prostředky, což znamenalo, že investor byl nemajetný. Pak obžalovaná T. vzala dne 5. 10. zpět jí podané odvolání ve věci návrhu na insolvenční společnosti XXXXX, což zjistila následně z insolvenčního rejstříku. Bylo vzato zpět den před přezkumným jednáním. Obžalovaná se dozvěděla, že obžalovaná T. a obžalovaný R. uzavřeli spolu dohodu, že vůči sobě nebudou vymáhat škody a že berou návrhy zpět, což jí připadlo tak, že podaný návrh na insolvenční byl jen divadlem pro subdodavatele. Celé toto insolvenční řízení tedy obžalované připadlo zvláštní. Nestandardní bylo také uhrazení částky 2 040 000 Kč pro budoucí kupující bez nějaké smlouvy a dokladu. Její osobní dojem byl, že se jedná o investici do společného projektu, neboť nebyla tato částka řádně vymáhána s výjimkou insolvenčního řízení, kde byl návrh vzat zpět. Jednalo se o zcela nestandardní situaci. S obžalovanou T. toto neprobírala, neboť informace jako insolvenční správce získává zprostředkovaně, v tom je její postavení zvláštní.
29. Před přezkumným jednáním obžalované věřitelé vyčetli to, že nepopřela pohledávku XXXXX, což jim vysvětlila a dále jí věřitelé sdělili, že při stavbě o všem rozhodoval pan M., který neměl nikdy problém s cenou, obžalovaného R. na stavbě nevidali, když měla přijet kontrola z banky, tak je vzal pan M. na luxusní oběd. Uvedené obžalovaná opět považovala za nestandardní, tedy, že o všem ohledně stavby nerozhodoval investor, ale XXXXX, který stavbu prováděl. Pohledávku

XXXXX pak obžalovaná popřela a stalo se to, že na v přihlášce předmětné pohledávky někdo škrtl její popěrný úkon, a to výši částky, což zjistila následně. Po přezkumném jednání obžalovaná zjistila, že obžalovaná T. vzal zpět odvolání v řízení o insolvenční XXXXX. Dále zjistila podání žaloby na 37 milionů z 5. 10., kde obžalovaná T. uvádí, že smlouva o dílo mezi XXXXX a XXXXX je neplatná, že v průběhu stavby měnili všechno.

30. Na prvním věřitelském výboru se prakticky ihned otevřela otázka možnosti soupisu nemovitostí na XXXXX do majetkové podstaty XXXXX, tedy soupisu v pochybnostech. Tam se také dozvěděla, že teprve po zahájení řízení o odstranění změn stavby se začaly podávat dodatečné žádosti o stavební povolení. Pohledávky přihlášené do insolvenčního řízení XXXXX jsou cca 105 milionů, majetek byl jen řádově v milionech. Všichni věřitelé měli zájem na co nejširším uspokojení. Věděla, že všechny soupisy jsou provázány agresivitou. Pan P. se jí zeptal, zda má problém provést soupisy do majetkové podstaty v pochybnostech, zda má problém vykonávat svoji povinnost, což ona samozřejmě neměla. Pan J., P. i Š. – členové věřitelského výboru chtěli vše zažalovat, a zjistit informace ohledně možnosti soupisu nemovitostí na XXXXX do majetkové podstaty. Věřitelé totiž viděli při stavbě, že společnost XXXXX na vlastnická práva rezignovala ve prospěch společnosti XXXXX.
31. Začala tedy vše prozkoumávat a důvodem soupisu bylo to, že výstavba neprobíhala v souladu s platným stavebním povolením, byla v rozporu se smlouvou o dílo. Znalec, kterého přibrala, jí uvedl, že stavba neodpovídá stavebnímu povolení. Od obžalované T. si vyžádala realizační projektovou dokumentaci K., s čímž byly problémy. Ke stavebnímu deníku jí bylo řečeno, že se ztratil. Z účetnictví se jí potvrdilo, že XXXXX do předmětné výstavby investoval 51 milionů, byly tam půjčky, vyfakturované práce před schválením úvěru, které nebyly zaplacené a ani vymáhány. Takže i když XXXXX tyto částky dlužila, XXXXX je po celou dobu nevymáhal. XXXXX platil pojištění, ostrahu, propagaci. Ze zápisů z kontrolních dnů viděla, že se jich neúčastnil obžalovaný R., dále zjistila, že klientské změny projednával XXXXX a také je fakturoval. Což bylo všechny skutečnosti, které dle názoru obžalované měl činit vlastník. Zjistila také, že úvěr zajišťovala společnost XXXXX prostřednictvím pana M.. Byla tam půjčka obžalovanému R. na nákup přílehlých pozemků, přičemž nevyplývalo, že by ji chtěl obžalovaný R. vrátit. Nestandardní bylo také, že XXXXX uhradil pohledávku vůči panu S. vzniklou půjčkou, tam byla směnka, k čemuž jí obžalovaná T. řekla, že jí tuto směnku dává nerada a že bude brzy promlčena, dala jí ji s obrovským zpožděním. Ze všeho zjištěného chování mezi společnostmi XXXXX a XXXXX obžalované vyplynulo, že obžalovaný R. rezignoval na vlastnická práva. Společnost XXXXX platila společnost XXXXX, která dělala stavební dozor, který si vždy jinak zajišťuje investor, stavitel, vlastník stavby. Jednalo se tedy o nepřímé důkazy pro neplatnost úkonů. Její povinností jako insolvenční správkyň je zajistit co nejširší majetek do majetkové podstaty, byť by se měl sepsat v pochybnostech, neboť při pochybnostech pak rozhoduje soud. Ona získané informace zpracovala a její názor byl takový, že skutečným zhotovitelem a vlastníkem nebyla osoba, která to tvrdila, ale že role splynuly, že vlastnická práva vykonával XXXXX, protože všechny podstatné věci náležející vlastníkově vykonával XXXXX.
32. Jako insolvenční správkyň je zvyklá na to, že dlužníci lžou a zatajují majetek, ona si zde vyhodnotila, že vztahy zde jsou předstírané, formalizované, navenek byla udržována forma, že obžalovaný R. je investor, který nemá peníze a XXXXX je stavební firma, která stavbu financovala ze své marže. Ze své pozice insolvenčního správce je školená na rozlišování neúčinných a neplatných úkonů dlužníka. Stejně pro určení vlastnického práva pro ni bylo to, že XXXXX poskytoval svoje finanční prostředky do výstavby, že XXXXX prostřednictvím pana M. zajistil XXXXX úvěr, což je také typický projev vlastníka, že projekt byl napsaný na jednoúčelovou společnost XXXXX, a také že se ztratil stavební deník. Jí byla předložena smlouva o dílo na částku 345 mil. Kč, která odkazovala na projektovou dokumentaci H. a K.. K uvedenému zjistila, že projekt H. nebyl realizován, což jí potvrdil znalec, kdy obžalovaná popisovala změny v jednotlivých

projektových dokumentacích, a to konstrukční, v počtech bytů. Dále obžalovaná uvedla, že XXXXX v té době ještě ani neexistovalo, které projektovou dokumentaci realizační provádělo. Uvedené jí vedlo k faktu, že smlouva o dílo je antedatovaná, neboť projekt K. v době podpisu smlouvy neexistoval a dle projektu H. se nestavělo. Smlouvu o dílo tedy vyhodnotila tak, že je neplatná, neboť není vymezen předmět díla, kdy navíc se k ní dostala zprostředkovaně zpráva, že měly existovat dvě smlouvy o dílo stejně datované s různou cenou. Navíc z insolvenčního rejstříku z původního insolvenčního řízení XXXXX vyplynulo, že i cena 345 mil. byla překročena, čímž by se po připočtení nákladů na dostavbu cena díla zvedla ještě o dalších 68 milionů. Všechny tyto informace jí vedly k tomu, že s nimi seznámila věřitelský výbor, vysvětlila jim svoje stanovisko, se kterým členové věřitelského výboru souhlasili a navíc ještě chtěli sepsat i budovy XXXXX až XXXXX, což ona odmítla, neboť dle nálezů Ústavního soudu, tam již byli noví vlastníci, kteří vlastnické právo získali v dobré víře.

33. Učinila tedy tzv. soupis v pochybnostech, a celá kauza pak jde při takovém soupisu k soudu, který řeší to, kde je vlastníkem. Třetí osoby mají právo podat žalobu na vyloučení z majetkové podstaty, aby se každý mohl domáhat svého práva. Zdůraznila, že vlastnické právo je vyvratitelná domněnka a pokud je někdo jako vlastník zapsaný v katastru nemovitostí, neznamená to, že jím skutečně je. Obžalovaná popisovala některé případy ze své praxe ohledně soupisu majetku do majetkové podstaty při sporném vlastnickém právu. Uvedla, že ona jako správce má při soupisu za povinnost poučit osoby, které tvrdí, že jsou vlastníky věci, kterou pojala do soupisu majetkové podstaty svého dlužníka, a právu podat vylučovací žalobu, což také v případě XXXXX učinila. Opakovaně popsala, že má za povinnost při pochybnostech o vlastnickém právu sepsat do majetkové podstaty, musí konat, neboť pokud by nekonala, dopustí se trestného činu, neboť její věřitelé by mohli být zkrácení na svých právech. K uvedenému obžalovaná argumentovala některými rozhodnutími soudů, kdy je vyloučeno, aby insolvenční správce podával žalobu na určení vlastnického práva či neplatnosti smlouvy, neboť insolvenční správce má v pochybnostech sepsat. Zopakovala, že postupovala dle insolvenčního zákona a dle jejího názoru se nedopustila žádného trestného činu, splnila všechny svoje povinnosti insolvenčního správce. Pokud by byl nějaký exces při sepsání majetku, tak by reagoval soud a dal by pokyn k vyloučení takových věcí. Obžalovaná odkazovala na zamítnutí žaloby obžalovaného R. Městským soudem v Brně, kde se dovolával vůči ní náhrady škody způsobené předmětný soupisem do majetkové podstaty. Navíc její právní názor není nepřiléhavý, neboť i znalecký posudek, který si nechala vypracovat banka, zmínil to, že by si banka měla nechat udělat revizi vlastnického práva. Obžalovaný R. využil možnost domáhat se v rámci dohledové činnosti soudu vyloučení nemovitostí z majetkové podstaty, ale nebyl úspěšný, takže proto celá kauza šla do incidenčního sporu.
34. S obžalovanou T. nerozebírala problematiku vlastnického práva, ona se jí také konkrétně k tomu nevyjadřovala, jen jí řekla, že soupis není dobrý nápad. Otázku možného soupisu nemovitostí do majetkové podstaty otevřel pan J. před přezkumným jednáním, řekl, že by bylo dobré to sepsat. Věřitelům se nelíbilo, jak se společnosti XXXXX a XXXXX chovaly, zástupci věřitelů jí řekli, že role zhotovitele a objednatel splývaly. Dnes již nedokáže určit, kdo jí co konkrétně řekl.
35. V zápise z věřitelského výboru je uvedeno slovo pokyn, byť ona jej jako správkyň nepotřebuje, ale chtěla, aby bylo zdůrazněno, že věřitelé chtějí soupis také, neboť incidenční spor může prodloužit insolvenční řízení a věřitelé jsou schopni žalovat kvůli průtahům a také proto, že pak se takový majetek musí spravovat, což stojí peníze. Uvedený zápis byl vyhotoven v předmětný den, zástupci měli možnost si ho přečíst, Š. tam zpočátku vyjadřoval svoje pochybnosti, ale ostatní dva členové chtěli soupis, a následně s ním souhlasil i pan Š.. Zápisy vyhotovovala vždy po schůzi, to se také podepisovaly, většinou Š. odcházal před podpisem, takže on je podepisoval následně, tak tomu bylo i u předmětného zápisu. D. k závěru, že vlastníkem nemovitostí je XXXXX, to je její právní názor. Věřitelský výbor o svém názoru informovala tak, jak je uvedeno v zápise. Iničiátoři

k pátrání o možnosti soupisu nemovitostí do majetkové podstaty byli věřitelé. Po šetření chtěla soupis učinit.

36. S ČSOB jednala po soupisu do majetkové podstaty, ozvali se jí zástupci této banky, výsledek jednání nebyl žádný, tam poprvé viděla pana B., kterého si přivedl pan P. jako svého zástupce. S panem B. jinak nejednala, zná ho jen jako insolvenčního správce. Měla snahu o dohodu, bydleli v těch nemovitostech lidé. Nikdo ji před soupisem do majetkové podstaty neovlivňoval. Ona jako insolvenční správkyně udělila svému manželovi D. plnou moc k jednání u soudu dne 11. 3., kde se obžalovaný R. domáhal vyloučení, k jednání na stavebním úřadě. Jednání s věřiteli XXXXX vždy řešila sama, ona na jednání věřitelského výboru byla vždy přítomna, pokud tam byl někdo další, je to uvedeno v zápise. Nikdy neudělila plnou moc k jednání s věřiteli. Jednala ohledně vyřešení situace s R.– insolvenční správkyní XXXXX, ale k dohodě nedošlo. Nebyli schopni se domluvit na akceptovatelné částky pro obě strany. Před soupisem předmětných nemovitostí do majetkové podstaty nejednala se zástupci XXXXX, nepotřebuje k soupisu takový souhlas, nemá takovou povinnost. Obžalované T. se na vlastnické právo neptala, ale ptala se na věci okolo projektu, ze kterých si pak sama učinila závěr ohledně vlastnického práva, pokud s ní jednala, tak o tom sepsala zápis, obžalovaná T. jí řekla, že spolupracovali s XXXXX, že tam zainvestovali, že si na konci měli nějak rozdělit zisk. U obžalovaného R. si informace neověřovala, pro ni to je protistrana, nemá za povinnost s ní jednat, neučinila ani takový pokus. Vyloučila, že by kdokoliv ohledně sepsání nemovitostí do majetkové podstaty ovlivňoval.
37. **V odstavcích č. 38 až 80 jsou popsány svědecké výpovědi svědků, kteří se účastnili v různých postaveních při získání, přípravě projektu, realizaci projektu, případně měli z této doby informace.**
38. Svědek **P.** vypověděl, že se s obžalovaným R. seznámil před cca 10 lety prostřednictvím obžalované T., která je jeho společnicí a kolegyní ve společnosti XXXXX. Obžalovaného R. přivedla s tím, že připravuje projekt bytových domů v lokalitě XXXXX, poslední ulici, a že by chtěl se společností XXXXX na projektu spolupracovat. Společnost XXXXX působila v lokalitě XXXXX od roku 2000, kdy pro správce konkurzní podstaty akciové společnosti XXXXX připravovala nemovitý majetek pro dražbu po majetkoprávní a technické stránce. Dražba proběhla a celou podstatu, tj. rozestavěné stavby, inženýrské sítě a pozemky, vydražila stavební akciová společnost XXXXX. Svědek byl osloven výrobním ředitelem této společnosti s nabídkou spolupráce na dostavbě celé lokality XXXXX. Společnost XXXXX tam 7 let působila jako inženýrská kancelář. Měli tam dobrou historii, měli know-how, proto byli osloveni obžalovaným R.. Společnost XXXXX, v níž byli dva společníci, a to svědek a obžalovaná T., byla založena a koncipována jako inženýrská kancelář na přípravu a technickou podporu staveb. Jednatel společnosti byla obžalovaná T.. Role ve společnosti nebyly striktně rozdělené, na přípravě staveb úzce spolupracovali, řízení stavby a výběr subdodavatelů dělali společně, u většiny jednání byli společně. Obžalovaný R. potřeboval od společnosti XXXXX technické know-how z lokality o inženýrských sítích, o souvislostech v lokalitě, tím jejich spolupráce začala. Zpočátku mezi nimi nebyla uzavřena smlouva, ale spolupracovali spolu. Identifikovali pro obžalovaného technické podklady a začali připravovat realizaci stavby. Má za to, že probíhala fakturace, ale neví, jak a za co byli hodnoceni, co bylo nebo nebylo vypláceno. Spolupráci a výši odměny domlouvali obžalovaný R. a T. jako jednatele, svědek u toho nebyl a nezajímalo ho to. Do účetnictví nezasahoval. Obžalovaný R. koupil projekt s územním rozhodnutím a s pravomocnými stavebními povoleními a postupně získával projektovou dokumentaci a dokladovou část. V bytových domech byly naprojektovány větší byty, které byly neprodejně, proto se začalo na základě požadavku obžalovaného R. přeprojektovávat na menší bytové jednotky. Původní projektovou dokumentaci dělal H., změněnou projektovou dokumentaci a úpravy dělala společnost XXXXX, kterou přivedla společnost XXXXX, protože s ní dlouhodobě spolupracovala.

39. Dohoda mezi obžalovaným R. a společností XXXXX, která se původně starala o přípravu stavby, se změnila zájmem ČSOB o investování do lokality jako developerského projektu a změnila se proto, že se hledal generální dodavatel stavby, který nebyl. Do ČSOB přivedl obžalovaného R. svědek. Jeho manželka v té době pracovala v ČSOB, v retailové bance na přepážce. Přes ni proběhlo domluvení schůzky s jejím ředitelem K., kterému svědek spolu s obžalovaným R. představil projekt. Poté došlo k propojení retailové banky, věnující se klientským hypotékám, s korporátní, která financovala developerský projekt, a převážná většina hypoték pro koncové klienty šla přes hypoteční centrum ČSOB. Svědek domluvil obžalovanému R. schůzku s ředitelem korporátní banky ČSOB L., kterého znal z jednání o dostavbě Nových Medlánků a projekt mu poprvé sám prezentoval. První jednání o možnosti financování projektu byla s L., který poté určil úvěrového pracovníka S., jenž se projektu nadále věnoval. Svědek si myslí, že uvedení do ČSOB bylo zohledněné při fakturaci společností XXXXX. V bance se svědek zúčastnil řady jednání, na některých byla přítomna i obžalovaná T.. Obžalovaný R. jednal s S. i samostatně. Na jednáních se probírala struktura projektu, harmonogram, marketing, rovněž i předělávání projektu. Společnost XXXXX se následně stala generálním dodavatelem. Došlo k tomu při přípravě úvěru od ČSOB, při nastavování jeho kritérií a podmínek, na návrh S.. Při poskytnutí úvěru hrál roli i předprodej bytů, jedním z kritérií pro uvolnění plateb z úvěru u ČSOB bylo procento předprodeje. Banka požadovala, aby společnost XXXXX měla realitního makléře nebo realitní kancelář. Svědek doporučil obžalovanému R. realitní kancelář XXXXX, protože s ní dlouhodobě spolupracoval. Druhou podmínkou banky při poskytnutí úvěru byla existence generálního dodavatele stavby, protože developer neměl zkušenosti s výstavbou, neměl autorizaci. Dodavatele se nepodařilo nalézt, proto zástupce banky navrhl jako generálního dodavatele společnost XXXXX, která na to přistoupila. Pak byla uzavřena smlouva o dílo, svědek neví, kdy to bylo. Smlouvu vytvořila obžalovaná T. patrně podle nějakého veřejně dostupného vzoru, svědek byl u toho, právník nikoliv. Je možné, že při přípravě smlouvy poskytovala konzultace M.. Jejím předmětem byla dodávka stavby XXXXX II za cenu přes 200 milionů Kč. Postavení zainteresovaných společností bylo takové, že společnost XXXXX byla investorem a společnost XXXXX generálním dodavatelem stavby. Vlastníkem nemovitostí byla společnost XXXXX. Společnost XXXXX měla při fakturaci nějaké procento za inženýring, za služby, za zprostředkovatelskou činnost, vyšší procenta svědek neví. Co se týká smlouvy o úvěru, svědek ví, že byla uzavřena, ale neví, kdy to bylo. Byl u toho, když se přebíral jeden list A4, kde bylo uvedeno, o jakou investiční akci se jedná a částka. Byl to buď příslib úvěrových prostředků, nebo indikativní nabídka. Na to navazovala další jednání, kdy už separátně jednal většinou obžalovaný R. s S., ale u některých jednání svědek byl. Úvěr byl poskytnut ve výši přes 200 milionů Kč. Čerpání úvěru na základě fakturace společností XXXXX probíhalo měsíčně. Stavební dozor vyhotovil měsíční soupis provedených prací, které se ohodnotily, a vyhotovila se měsíční faktura, jež se předala obžalovanému R.. Ten tyto podklady zpracoval do své faktury vůči bance a předložil bance. Banka měla svého stavebního inspektora, který prováděl kontrolu prostavěnosti a celkové ceny a fakturačních cen, a odsouhlasoval bance uvolnění měsíční platby. Na poskytování podkladů bance, nebo při kontrolách, se svědek nepodílel, protože není stavař. V souvislosti s čerpáním úvěru neměl žádné povinnosti. Předpokládá, že tabulky prostavěnosti, s nimiž neměl nic společného, byly měsíčním podkladem, který se přikládal k měsíční fakturaci.
40. Po úvodních problémech souvisejících se zastavením spodní stavby a po naplnění všech podmínek ze strany investora nutných pro čerpání úvěru, začalo běžet normální čerpání úvěru a nebyly žádné problémy, cca 12 měsíčních fakturací se uskutečnilo bez problémů. Při stanovení ceny díla se vycházelo z propočtu, který vznikl na základě původní dokumentace, propočtu z objemu z metrů čtverečních, z běžných metrů. Nic přesnějšího v té době nebylo k dispozici, protože už se vědělo, že se projekt musí a bude vnitřně měnit. Do ceny se přepracování projektu nemohlo promítnout, protože se projektová dokumentace průběžně zpracovávala a nebyl čas, stavba začala před zimou. V době, kdy se uzavírala smlouva o dílo, tak se vědělo, že se staví větší počet bytů, že objem zůstane plus mínus stejný, ale bude tam víc bytových jednotek. K ceně díla dle smlouvy o dílo se svědek

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

vyjádřil, že nemohla být konečná, že vize byla taková, že průběžně, jak se bude doprojektovávat a doprojektuje se, že se cena musí podle prováděcí projektové dokumentace aktualizovat, přičemž limity nebyly stanoveny. V odpovědi na dotaz, zda takto na to obžalovaný R. přistoupil, svědek uvedl, že to bylo společné dílo, byl u všech jednání s projektanty, takže byl obeznámen se situací. Rovněž banka věděla, že dochází ke zvýšení počtu bytů a dojde k technickým úpravám v rámci realizace. Později uvedl, že neví, zda vypracování projektu, zajištění aktualizace územního rozhodnutí a schválení změny stavby před dokončením, bylo obsaženo v ceně uvedené ve smlouvě o dílo, nebo to bylo řešeno jinak. Co se týká fyzické výstavby, svědek má za to, že k ní muselo dojít až po uzavření smlouvy o úvěru, protože by nebylo možné stavbu bezpečně začít. Později upřesnil, že v době zahájení stavby muselo být uzavření úvěrové smlouvy na spadnutí, že to ve svém vyjádření nezařadil v čase. Při rozjezdu byly problémy s financováním, protože obžalovaný jako investor patrně neměl splněny všechny podmínky pro čerpání úvěru, to trvalo v řádech měsíců. Díky svým vztahům svědek stavbu rozestavěl. Když se nepodařilo otevřít čerpání úvěru a bylo prostavěno za 20 milionů Kč, došlo k přerušení stavby, které trvalo asi měsíc. Za měsíc se rozběhlo čerpání úvěru, a všechno bylo doplaceno. Hrazení nákladů vzniklých před čerpáním úvěru se dělo dle mínění svědka z vlastních prostředků investora. Ke konci realizace projektu se objevil problém spočívající v tom, že scházelo možná 20 milionů Kč na dokončení stavby, která byla ve finále dražší, a úvěrové prostředky investora už byly vyčerpány. Řešilo se to tehdy, když byla dokončena realizační projektová dokumentace a rozpočtář zpracoval aktualizovaný položkový rozpočet, na jehož základě se začala připravovat nová smlouva o dílo. Bylo to po roce průběhu výstavby. O tom, že se musí udělat nová smlouva o dílo, jednali jednatelé společností, tj. obžalovaný R. s obžalovanou T.. Svědek u jednání byl, probíhala v kanceláři společnosti XXXXX. Po roce výstavby došlo k uzavření nové smlouvy o dílo, která byla na částku vyšší, než byla uvedena v původní smlouvě. Svědek neví, jaká to byla částka, zda nová smlouva měla stejné datum, proč byla uzavírána nová smlouva a nikoliv dodatek, zda se všichni řídili podle nové smlouvy a z čí iniciativy vznikla. S novou smlouvou neměl investor a dodavatel problém, ale banka ano. Řešila se na posledním jednání v bance, u kterého byli všichni, tj. oba obžalovaní jednatelé, svědek, nový ředitel korporátní banky a S.. Nový ředitel korporátní banky novou smlouvu o dílo smetl ze stolu, nechtěl nic řešit, ptal se, proč se neudělal dodatek k původní smlouvě. Tím došlo k ukončení jejich styků s bankou, svědek neví, jako dlouho to bylo po uzavření nové smlouvy o dílo.

41. Na prvotních jednáních v ČSOB byla prezentována původní struktura velkých bytů, po restrukturalizaci projektu na menší, lépe a rychleji obchodovatelné bytové jednotky, došlo ke zvýšení počtu bytů. V souběhu s uzavřením úvěrové smlouvy byl navýšený počet bytových jednotek prezentován, jednalo se o něco přes 200 bytů. Objemy jednotlivých domů zůstaly zachovány, v severní části se přidávalo podkroví a plus mínus půdorysy až na nějaké centimetry zůstaly zachovány, což vyšlo z předělání nové statiky celého projektu. Na navýšené počty bytových jednotek se vyjednávaly změny stavby před dokončením. Banka sledovala strukturu bytů, jejich prodejnost, dostávala průběžně počty bytových jednotek obchodovatelných, zarezervovaných, prodaných atd.. Co se týká přepracovaného projektu s vyšším počtem bytů a úpravou budov, svědek uvedl, že ho banka musela mít průběžně k dispozici, protože se musely průběžně měnit počty bytů a obchodovatelné plochy, ale časově nevěděl upřesnit, zda to bylo před uzavřením smlouvy o úvěru, nebo po, před čerpáním, nebo až v průběhu čerpání úvěru.
42. V souvislosti s **rozporem** mezi výpovědí učiněnou před soudem a v rámci přípravného řízení, kdy uvedl, že ČSOB měla přepracovaný projekt k dispozici zcela jistě před prvním čerpáním úvěru, svědek vypověděl, že projekt asi neměla, ale dispozice bytů ano. Půdorysy jednotlivých pater s vyššími počty bytů byly jasné, protože se již uzavíraly s klienty kupní smlouvy, ale celý projekt ještě nemohl být dokončený. Co se týká **rozporu** ve výpovědi uvedené v přípravném řízení a před soudem, který se týkal doby, kdy bylo vydáno aktualizované územní rozhodnutí, kdy svědek v přípravném řízení uvedl, že aktualizované územní rozhodnutí muselo být vydáno již před uzavřením smlouvy o dílo, a před soudem vypověděl, že si myslí, že se aktualizace řešila při

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

kolaudaci pěti spodních domů sloučeným kolaudačním řízením a změnou stavby před dokončením, svědek uvedl, že asi bylo vydané aktualizované rozhodnutí, ale co se týče územního rozhodnutí, vymezení prostorového umístění staveb a velikosti, že se tam nic nezměnilo, mohlo tam dojít k posunu hranic zastavěného území o centimetry, decimetry, což vyšlo z nové statiky celého projektu. Horní řada domů se navyšovala o jedno patro. V přípravném řízení se svědek vyjádřil, že ví, že bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, protože byl nedostatek parkovacích míst, před soudem k této záležitosti vypověděl, že neví, ale předpokládá, že ne, protože spodní řada domů byla zkolaudována, u nezkolaudovaných domů neví. K tomuto **rozporu** ve výpovědi se svědek vyjádřil tak, že si nevzpomíná, že možná tam bylo řízení o odstranění stavby v běhu, ale neví. Uvedl, že se stavebním úřadem a s bývalým starostou byly pořád problémy týkající se zvýšení horní řady o jedno podkroví a parkování pro navýšený počet bytů.

43. Co se týká úhrady faktur společnosti XXXXX vystavených na společnost XXXXX, které se týkaly činností vykonávaných před uzavřením smlouvy o dílo, svědek uvedl, že ve splátkách byly určité uhrazeny. Neví, o jakou částku se jednalo, neměl přístup k účetnictví. Nikdy nebyla domluva, že by se společnost XXXXX při dokončení projektu stala vlastníkem nebo spoluvlastníkem postavených nemovitostí. V záležitostech subdodavatelů svědek vypověděl, že některé firmy přivedl on a některé obžalovaná T., jako společníci se společně poradili, a pak rozhodovala obžalovaná T. a uzavírala a dojednávala smlouvy. Svědek jako subdodavatele přivedl firmy, s nimiž měl zkušenosti, smlouvy nevytvářel a nevěděl co v nich je. Nemyslí si, že v některých z nich byly sjednány výhrady vlastnického práva pro dodavatele. V souvislosti s insolvenčním řízením svědek nebyl činný, ale jednal a podával informace některým subdodavatelským firmám, se kterými měl osobní vztahy. Od obžalované T. ví, že společnosti XXXXX nebylo uhrazeno cca 50 milionů Kč. Vyšší cena díla se řešila formou nové smlouvy s obžalovaným R.. Součástí kalkulované částky bylo i dokončení objektu XXXXX. Jednalo se o koncový objekt, který byl v hrubé stavbě, jeho využití se měnilo. Původně tam měly být garáže, pak tam měly být větší byty. K otázce, zda půjčovala společnost XXXXX společnosti XXXXX nebo obžalovanému R. peníze, svědek uvedl, že vyplatila za něho půjčku od S. na nákup pozemku, která jim měla být vrácena v momentě prodeje a uzavření projektu. O jiné půjčce a ani o tom, že by společnost XXXXX přistoupila k nějakým závazkům společnosti XXXXX, svědek neví. Společnost XXXXX kupovala projektovou dokumentaci od obžalovaného R., neví, zda něco kupovala od společnosti XXXXX, rovněž neví o zápočtech mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, případně společností XXXXX a obžalovaným R.. Svědek uvedl, že nerozlišuje mezi obžalovaným R. jako fyzickou osobou a jeho společností. Projekt kupovali, protože potřebovali shromáždit všechny podklady. Na důvody, proč projektovou dokumentaci kupuje zhotovitel a ne objednatel, nevěděl svědek odpovědět. Uvedl, že pokud by ji neměli, přípravní náklady na její shromáždění a všechny průzkumy by byly násobně dražší. S budoucími vlastníky bytů byly uzavírány smlouvy, svědek neví, na jaké účty zájemci o byty hradili peníze. Předpokládá, že s nimi jednal obžalovaný R. a realitní kancelář. Vlastníkem pozemků, na kterých se stavěly bytové domy, byla společnost XXXXX, obžalovaný R.. V průběhu jejich spolupráce nezaznamenal svědek žádné pochybnosti týkající se platnosti uzavřené smlouvy o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX . Domnívá se, že obě smluvní strany se řídily smlouvou a postupovaly podle ní. Do doby, než byla uzavřena druhá smlouva o dílo, se řídili první smlouvou, po uzavření druhé se řídili druhou smlouvou. Smlouvy nečetl. Skutečnost, že se řídili smlouvou, odůvodnil tím, že do posledního momentu s investorem neustále spolupracovali a nezaznamenal z jeho strany žádný problém.
44. Obžalovanou A. nikdy nepotkal a nikdy s ní nehovořil. Neví o tom, že by zjišťovala, jak je to s vlastnictvím stavěných nemovitostí. Věděl o tom, že stavěné bytové domy byly zapsány obžalovanou A. do majetkové podstaty společnosti XXXXX, dozvěděl se, že výše pohledávek je za 55 milionů Kč, co jsou asi dva bytové domy v tržní hodnotě, a že zapsala do konkurzní podstaty všechno, což nebylo v pořádku. Svědek uvedl, že příčinu neúspěšnosti projektu a problémů společnosti XXXXX vidí v tom, že dokumentace, kterou koupil obžalovaný R., nebyla úplná a část

jí scházela, a na stavbě chyběla velká nebo střední stavební společnost, která by dokázala problémy se stavbou vyřešit, nebo jim předcházet. Byla nesprávně zvolená technologie vodorovných konstrukcí, která způsobila vícenáklady a značné zvýšení finální ceny stavby Co se týká zkušeností společností XXXXX jako generálního dodavatele v developerském projektu, k tomu svědek uvedl, že takovou zkušenost společnost neměla a v bance se o tom bavili, nicméně poté návrh banky akceptovali.

45. Svědek ví, že společnost XXXXX zažalovala společnost XXXXX o částku v řádech 37 milionů Kč, obsah žaloby nezná. Uvedl, že byli pod tlakem subdodavatelů a nějak museli konat, proto byla žaloba podána. V odpovědi na dotaz, zda ví o žalobě společnosti XXXXX proti obžalovanému R. na vrácení 3 080 000 Kč svědek uvedl, že předpokládá, že to byla součást žaloby, kterou zpracovával Mgr. Strnad. Nemyslí si, že by obžalovaná T. půjčila obžalovanému R. bez jeho vědomí částku v řádech milionů Kč. Neví o tom, že by se platily nějaké platby na jistotní účty. Popsal, které používal e-mailové adresy.
46. Před zahájením stavby požádal svědek profesora na ČVUT Č.J., specialistu na projektové řízení staveb, o zpracování harmonogramu celé stavby, který mu byl odevzdán, ale vzhledem k časovému skluzu, který souvisel s komplikacemi vzniklými v průběhu realizace, nebyl aktualizován. Problém s nedostatkem parkovacích míst chtěli řešit výstavbou parkovacího domu v areálu tzv. kasáren, poté měli předjednaný pronájem zpevněných ploch v areálu těchto kasáren s Technickým muzeem města Brna. V rámci vztahů se společností XXXXX se řešilo i zpracování prohlášení vlastníka na rozdělení bytových domů na jednotky, které je předpokladem zapsání bytových jednotek do katastru nemovitost. Svědek předpokládá, že prohlášení zpracovávala obžalovaná T.. Nevzpomíná si, že zadával M. požadavek na zpracování stanov společenství vlastníků jednotek, při přčtení mailové zprávy, která se odvolávala na jeho požadavek, potvrdil, že to asi bylo na jeho zadání, protože s ní spolupracoval.
47. Svědek **L.B.** vypověděl, že obžalované R. a T. zná z obchodních vztahů, obžalovanou A. nezná. Svědek je jednatelem a společníkem realitní společnosti XXXXX, byl osloven panem M., zda má jeho realitní kancelář zájem realizovat prodeje bytů v projektu XXXXX. Bylo to v roce 2006, 2007, kdy se projekt XXXXX připravoval. Pana M. zná asi od roku 1990, delší dobu spolupracovali. Pan M. poté přivedl obžalovaného R., o němž řekl, že je jednatelem společnosti XXXXX, a domlouvali se na podmínkách spolupráce. Obžalovanou T. znal taky přes pana M., dělala pro jeho realitní kancelář znalecké posudky na nemovitosti. Se společností XXXXX byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva, obdrželi od ní materiály a začali provádět nabídková řízení na prodej bytů. Projekt inzerovali v médiích a realitních časopisech, byl pro něj vyčleněn zaměstnanec realitní kanceláře pan Š.. Na začátku prodeje byty ještě nestály, byly pouze vizualizace, klienti se rozhodovali na základě vizualizací a různých podkladů, později se jim ukazovala hrubá stavba a některým i byty. S klienty uzavírali rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí a u některých bytů i kupní smlouvy. Smlouvy nevytvářela realitní kancelář, svědek má za to, že byly z jiného projektu a byly konzultovány s ČSOB, obdrželi je buď od XXXXX nebo od XXXXX. Provize pro realitní kancelář byla asi 2,6 procenta z prodejní ceny bytu bez DPH. Společnost XXXXX byla investorem, jejím jednatelem byl obžalovaný R., společnost XXXXX byla generálním dodavatelem, obžalovaná T. byla její jednatelkou, pravděpodobně zaměstnancem byl pan M.. Svědek má za to, že vlastníkem pozemků a staveb byla XXXXX, vlastníkem nějakých pozemků byl i obžalovaný R.. Kontakt realitní kanceláře s ČSOB spočíval v zasílání reportů o prodaných bytech a kolem jistotních účtů, kvůli kterým posílali klienty do banky, v poslední fázi se řešilo vzdání se zástavního práva ČSOB. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedl, že obžalovaného R. přivedla do jeho realitní kanceláře obžalovaná T. a že nejdříve přišli jen obžalovaná T. a P. M., svědek před soudem vypověděl, že podmínky spolupráce domlouval pan M., ale u některých jednání byla obžalovaná T.. Faktury na provizi za zrealizované byty poslali obžalovanému R., který je předložil ke schválení ČSOB, fyzický převod poté uskutečnil obžalovaný

R.. Svědek si nevzpomíná na termín, do kdy nabízeli byty, myslí si, že poslední realizace spočívaly v prodeji zkolaudovaných bytů, a nabídkové řízení skončilo zahrnutím nemovitostí do konkurzní podstaty XXXXX. Klienty, kteří se jim ozývali, informovali o vzniklé situaci.

48. K jistotním účtům svědek uvedl, že vznikly po jeho dohodě s obžalovaným R., jako jistota pro budoucí kupující, aby nepřišli o peníze, kdyby projekt zhavaroval, protože se tak stalo u předchozího projektu na XXXXX. Obžalovaný R. projednal podmínky v ČSOB a vznikl model, kdy klienti vkládali zálohy na svůj účet vedený u ČSOB a prostředky z tohoto účtu měly být převedeny na účet XXXXX až po uzavření smlouvy a vkladu do katastru nemovitostí. Kdyby k tomu nedošlo, finanční prostředky by jim byly vráceny. Účet byl zpoplatněn částkou ve výši 200 nebo 250 Kč měsíčně. Jistotní účty nabízeli klientům všichni pracovníci realitní kanceláře. Neví, kolik klientů tyto účty mělo, někteří je nechťeli, protože měli platit za vedení účtu poplatek a zdálo se jim to drahé. Do formulářů smluv vyplňovali kromě údajů o klientech číslo bytové jednotky, cenu a datum. Pokud klient kupoval více bytů a chtěl slevu, řešil ji s obžalovaným R., který jim následně sdělil konečnou cenu. Co se týká čísla účtu, svědek uvedl, že neví, zda bylo ve formulářích již napsané číslo účtu, které se mohlo i měnit, doplněno bylo dle přání XXXXX. Ví, že existovaly dva účty, hlavní byl v ČSOB, druhý byl u UniCredit Bank. Při neplnění termínů podle smlouvy řešili reklamace klientů a dotazovali se obžalovaného R., který jim dal buď přímou odpověď, nebo je odkázal na obžalovanou T. nebo pana M.. Většinou se dozvěděli, že je problém na stavebním úřadě a s parkováním, že se řeší a bude vyřešen. Termíny kolaudací, které měli klientům sdělovat, většinou projednávali s panem M.. O parkování svědek věděl, že je tam méně parkovacích míst než vyžaduje předpis, který byl v průběhu výstavby změněn. K změně projektu svědek uvedl, že s nimi byla konzultována skladba bytů, kdy prosazovali, aby bylo co nejvíce malých bytů, protože se prodávaly nejlépe. Ví, že existoval původní projekt H., neví, zda byl realizován tento, nebo nějaký jiný. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedl, že XXXXX zajišťoval výstavbu celého projektu včetně projektové dokumentace, a že existovala projektová dokumentace, v níž XXXXX měnil na základě připomínek realitní kanceláře rozměry bytů ve prospěch malometrážních bytů, svědek před soudem potvrdil svou výpověď z přípravného řízení s tím, že jejich názor byl respektován až po nějaké době, neví, kdy to bylo. K dalšímu **rozporu** ve výpovědi došlo v souvislosti s časovým určením, kdy došlo k rozčlenění na menší byty. V přípravném řízení svědek uvedl, že k rozčlenění na menší byty došlo ještě před zahájením stavby, nebo v jejím úplném počátku, před soudem vypověděl, že opravdu neví, kdy k rozčlenění došlo. Pro nabízení bytů měli v realitní kanceláři stavební povolení, pasporty bytů, tabulky o velikosti bytů a jejich výměry. Pasporty znázorňovaly jednotlivá patra domů, uváděly orientaci konkrétních bytů, které byly očíslovány. Počet bytů se měnil. Jednotlivé domy se stavěly postupně a postupně se byty i nabízely. Svědek uvedl, že je možné, že se dispozice bytů měnily podle reakce klientů a realitní kancelář taky tlačila, aby se vytvořilo co nejvíce malých bytů, které se dobře prodávaly. Nezkoumal, zda stavební povolení odpovídalo tomu, co se staví, ví, že probíhalo stavební řízení v souvislosti se změnou stavebního povolení. O skutečnosti, že běží řízení o odstranění staveb, se dozvěděli od klientů nebo od XXXXX, bylo jim vysvětleno, že je to proces ke změně stavby, že to neznamená její odstranění. Prodali víc než 100 bytů. K dotazu, zda klienti věděli o zástavním právu ČSOB, svědek vypověděl, že ano, že to bylo podle něho i ve smlouvách a v podmínkách jistotního účtu bylo, že peníze z těchto účtů budou převedeny na účet ČSOB po uzavření kupní smlouvy a jejím vložení do katastru a po zrušení zástavního práva. Co se týká informování klientů o posouvání termínů kolaudace, svědek uvedl, že vznikly jeden nebo dva dopisy, které pan Š. rozesílal klientům. Obsah dopisu a termín kolaudace zjistili od obžalovaného R., nebo od obžalované T. a pana M..
49. O ukončení spolupráce s XXXXXEM svědek vypověděl, že v nějakém období přišel obžalovaný R. na schůzku a informoval ho, že se společností XXXXX došlo ke konfliktu, který se týkal financování a podmínek stavby, a že jejich spolupráce končí a smlouva byla vypovězena. Řekl, že zaplatil celou cenu stavby, přesto je stavba nedokončená a ve špatné kvalitě. Od XXXXX svědek

slyšel, že XXXXX nezaplatila všechno. Poté ČSOB dosadila krizového manažera Č., který měl projekt dotáhnout do úspěšného konce. Jeho hlavním úkolem bylo byty zkolaudovat, aby se daly prodat. S nespokojenými klienty se scházel a řešil s nimi problémy. K postavení pana C. v projektu svědek uvedl, že poté, kdy se už daly realizovat prohlídky bytů, byl určený obžalovaným R. k provádění prohlídek. O půjčce od pana S. pro obžalovaného R. vypověděl, že s panem M. doporučil, aby se obžalovaný R. obrátil na pana S., který je jeho dlouhodobý přítel. Ví, že motivací na půjčení byl příslib příznivější ceny při eventuální koupi bytu. Půjčka byla vrácena s prodlením v řádu měsíců. V prodeji bytů byla aktivní i další realitní společnost, a to XXXXX. Bylo to někdy kolem roku 2010. Proдали za celou dobu asi 2 – 3 byty, nebyli úspěšní a spolupráce byla ukončena. Svědek uvedl, že společnost XXXXX zůstala dlužit provizi realitní společnosti XXXXX. Ví, že byl na XXXXX podán insolvenční návrh, neví, zda byl zamítnut. Je možné, že se v rámci zahájeného insolvenčního řízení jeho společnost vyjadřovala k tomu, zda má za XXXXX nějakou pohledávku, neví, zda v období, ve kterém se vyjadřovali, byl dluh na provizích. V závěru, kdy byla prohlášena insolvence i na XXXXX, zůstal dluh na provizích ve výši zhruba 300 tisíc Kč, přičemž v průběhu realizace projektu jim byly faktury hrazeny.

50. O smlouvě o dílo mezi XXXXX a XXXXX svědek nevěděl, o její existenci se dozvěděl až v roce 2013, v době vyšetřování na policii, od Č., který mu řekl, že existovaly dvě smlouvy se stejným datem, ale různými částkami. Později mu obžalovaný R. potvrdil, že je to problém. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedl, že asi někdy v roce 2012 se od Č. dozvěděl o dvou smlouvách o dílo a že se na to ptal obžalovaného R., který mu řekl, že je to velký problém, protože s obžalovanou T. podepsali v jeden den dvě smlouvy o dílo na různé částky, a když se ho ptal, proč to udělal, tak mu neodpověděl, svědek před soudem uvedl, že pokud o smlouvách hovořil Č., tak uváděl, že mají stejné datum a jsou na různé částky, a že neví, zda mu obžalovaný R. řekl, že byly podepsány v jeden den. Svědek objasnil, že v přípravném řízení on vypověděl, že mu pan Č. řekl, že jsou dvě identické smlouvy na různé částky s jedním datem, takže datované v jeden den, ale kdy byly podepsány, to svědek neví a obžalovaný R. mu potvrdil to, že je to problém a nechtěl se k tomu vyjadřovat.
51. Z výpovědi svědka **J. Š. a** bylo zjištěno, že pracoval v realitní kanceláři XXXXX, kde měl na starost i vyplňování smluv klientům, kteří si chtěli koupit byt v komplexu XXXXX. V této souvislosti přišel do kontaktu s obžalovanými R. a T.. Projekt byl svědkovi přidělen jeho nadřízeným B.. Svědek v rámci své činnosti vyplňoval více typů smluv, šlo o rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvách budoucích a kupní smlouvy. Tyto smlouvy sám nevytvářel, měl k dispozici vzory, pouze vyplňoval údaje o klientech a bytech. Vzor smlouvy mu dal B., tento vzor byl v počítači. Popsal, že vlastníkem nemovitostí byla společnost XXXXX a zhotovitelem XXXXX. Uvedl, že při sepisování rezervačních smluv se platil poplatek, dle smlouvy to bylo 60 000 Kč. Následně na základě smlouvy o smlouvě budoucí zaplatili kupující část z celkové kupní ceny. Ke smlouvám svědek uvedl, že se v průběhu jeho činnosti nijak výrazně neměnily, jen ze začátku v rezervačních smlouvách byty neměly konkrétní čísla, ta se následně dopisovala. Na dotaz, kolik bylo bytů, u nichž zprostředkoval koupi, svědek uvedl, že 50 či 60 bylo těch, které se skutečně prodaly. Těch, na které byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, bylo 40 či 50. S lidmi se dělaly prohlídky bytů, svědek je zprostředkoval, má za to, že je měl na starosti pan C..
52. Rezervační poplatek a kupní cena, která se platila po třetinách, se posílali na účet předem vyplněný ve smlouvě, od určité doby se tento účet na smlouvách měnil, měnil se však u smluv nově uzavřených, nepřepisoval se na již sepsaných. Původní účet byl u ČSOB, další u Unicredit Bank, svědek má za to, že změnu účtů učinil obžalovaný R., bylo mu řečeno, že je to kvůli financování projektu, od určité doby se tedy účet na smlouvách měnil, činil tak na příkaz obžalovaného R.. Odmítl, že by někdy vyměnil část již podepsané a ověřené smlouvy. Ve smlouvách bylo uvedeno datum kolaudace, u některých smluv se posouvala výstavba, u nových se posouvalo i datum kolaudace. Veškeré změny ve smlouvách svědek prováděl na příkaz obžalovaného R.. Svědek měl

od obžalovaného R. informaci, že termín kolaudace se posouvá kvůli chybějícím parkovacím místům. Když se na důvod posunutí ptali klienti, bylo jim sděleno to samé. Svědek se na projektu XXXXX za realitní kancelář podílel minimálně tři roky, skončil v momentě, kdy byl prohlášen konkurs na společnost XXXXX. Na dotaz uvedl, že několik málo klientů odstoupilo od smluv. Svědek vytvářel webové stránky projektu, co na nich má být, mu říkal obžalovaný R.. K bytům měl svědek dokumentaci, a to výkresy. Svědek popsal, že ohledně financování měli kupující několik možností, buď mohli využít úvěr od ČSOB či jakékoli jiné banky, či vše hradit z vlastních prostředků. Existovala také možnost tzv. jistotního účtu, byl to účet ČSOB, který držela přímo banka, a peníze se nedostaly do společnosti XXXXX, byla zde jistota, že kdyby se něco stalo, vkladatelům se peníze vrátí. Tento účet si kupující mohli zvolit, svědek jim ho nabízel, uvedl, že ho nabídl všem klientům. Má za to, že možnosti skládat peníze na jistotní účet využila třetina až polovina klientů. Pokud si nezvolili účet jistotní, peníze šly na normální. Svědek nevěděl, že bylo vedeno řízení o odstranění stavby, měl za to, že stavební povolení bylo se stavbou v souladu. Stavební povolení měli k dispozici, dávali ho lidem ke smlouvám. Nevěděl o tom, že by došlo ke změnám v projektu nebo k jiným změnám oproti stavebnímu povolení, nezaregistroval ani, že byly činěny žádosti o dodatečné stavební povolení. Ze strany realitní kanceláře byla do banky jednou měsíčně posílána tabulka s počtem prodaných a počtem rezervovaných bytů.

53. Svědek **J.N.** vypověděl, že obžalované R. a T. zná ze stavby bytového souboru XXXXX. Obžalovanou A. nezná. Na stavbu daného bytového souboru byl svědek osloven J.C.. V té době stavba už probíhala a hrubá konstrukce byla sjednána, svědkovi bylo nabídnuto působit jako koordinátor dohledu stavby pro generálního dodavatele. Následně se svědek sešel se zástupci firmy XXXXX, která byla generálním dodavatelem, s obžalovanou T. a panem M., navštívil stavbu a z výše uvedeného nabyl dojmu, že stavba je v běhu, projekt byl ve standardní situaci. Byl upozorněn na to, že u projektu se pracuje na změně co do počtu bytů, co do změny stavby před jejím dokončením a že tato změna se projednává na Stavebním úřadě v Brně-Řečkovících. Svědek uzavřel s generálním dodavatelem mandátní smlouvu na práce typu příprava stavby, odborný dohled stavby, technická pomoc, tedy jakýsi soubor činností, který se obsahem blížil funkci stavbyvedoucího. Tým se následně rozrostl o další čtyři inženýry, aby tu záležitost zvládali, neboť koordinovali 40 poddodavatelů generálního dodavatele. Firma XXXXX, kterou jako jednatel zaštiťoval svědek, tedy zajišťovala denní chod na stavbě, tzn. zajištění bezpečnosti práce, života a zdraví osob, řádného každodenního plnění na staveništi. Předmětem činnosti společnosti XXXXX bylo obecně projektování, realizace drobných staveb a technický dozor, řízení staveb, řízení projektu, příprava projektu, konzultace. Termín zahájení působení společnosti XXXXX byl únor 2008, někdy koncem tohoto měsíce začali na stavbě bývat denně. Když na stavbu nastoupili, byla ve stavu provedených základových konstrukcí, zemních prací a hrubých terénních úprav, začaly se provádět ležaté kanalizace. Svědek poznamenal, že od počátku stavbu provázal problém s parkovacími místy a vyjádřil se, že oba jednatelé společnosti XXXXX vyvíjeli snahu o odstranění komplikací ohledně parkování a zvýšení jedné budovy. Společnost XXXXX se ohledně pokynů, řešení problémů apod. obracela hlavně na obžalovanou T., neboť je vzděláním stavební inženýrka, pan M. byl spíše manažerem, řešil kontakty s dodavatelem projektu. Společnost XXXXX se účastnila vybírání subdodavatelů, dohodli se na tom, že budou vybírat ze tří dodavatelů, čili standardním způsobem, zaměstnanci svědka dostali za úkol soutěžit tyto subdodavatelské práce a na základě výsledku s obžalovanou T. věc projednali, odsouhlasili a pomocí vzorové smlouvy, kterou měli všichni stejnou, byl uzavřen subdodavatelský vztah. Svědek měl k dispozici jak původní dokumentaci deklarující oprávnění k realizaci projektu, tak dokumentaci novou od XXXXX, od pana K., podle které se stavělo. Se změnami a dotvářením dokumentace neměl svědek problém, sdělil, že se toto děje běžně, projekt až do zvláštního ukončení v květnu 2009 probíhal naprosto standardně, nedošlo do té doby k zastavení stavby. V květnu 2009 přišlo oznámení, že s projektem se musí posečkat, neboť je nutné jednat s bankou, která má pochybnosti o tom, zda investor dostojí závazkům, zda financování bude dostatečné. S generálním dodavatelem měla společnost XXXXX smlouvu do ledna 2009, potom pro každý další měsíc pracovali na základě ústních objednávek

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

podle toho, jak bylo potřeba. Proto se na přelomu dubna a května 2009 stavba zastavila a svědek očekával, zda se znovu rozběhne tak, jak fungovala. Společnost XXXXX byla dle mandátní smlouvy ze strany společnosti XXXXX odměňována paušálem za výkony ve výši 100 000 Kč za měsíc. Poté, co byli osloveni pro další plnění, kterým se záběr zvětšoval - jednalo se o spolupráci při dokumentaci klientských změn, spolupráci na doplňování projektu, se dohodli na měsíční paušální odměně 250 000 Kč. Svědek se nikdy neúčastnil jednání s ČSOB týkajících se úvěru. Materiály pro ČSOB v průběhu stavby neposkytoval, v závěru se pak snažili pomoci mandantovi, proto vynaložili maximální úsilí na to, aby tabulkově doložili, kdo čerpal, kolik čerpal, kolik zbývá.

54. Společnost XXXXX svědek vnímal jako developera, s obžalovaným R. občas hovořil o situaci na stavbě. O to, kdo byl vlastníkem, se svědek nezajímal. Cenu celkového díla znal, byla 345 milionů Kč. Smlouvu o dílo viděl, ale neměl ji, nepotřeboval ji, věděl, že je plnění do konce roku 2008 a finální cena je 345 milionů. Uvedl, že někdy v březnu, dubnu byl informován o finální ceně. V **přípravném řízení** svědek znalost ceny o dílo popřel, v **hlavním líčení** poté vysvětlil, že ceny o dílo si byl od prvopočátku vědom, pokud ji v přípravném řízení neuvedl, asi nerozuměl otázce. Domnívá se, že finální cena mu byla sdělena na nějakém kontrolním dnu za přítomnosti jejich mandanta. Do smlouvy o dílo nahlédl, byla standardní, byla u mandanta, viděl tam cenu díla, asi okolo 345 milionů Kč, prohlédl si to, co mu mandant nabídl, bylo to někdy v březnu, dubnu 2008. Jednou z povinností svědka bylo také kontrolovat vystavené faktury od subdodavatelů a to, zda byly příslušné práce provedeny, jeho povinností byla rovněž příprava stavby na kolaudaci. Svědek měl k dispozici stavební povolení, které reagovalo na změnu stavby, další byly v jednání kvůli parkovacím místům. Svědek následně vyjmenoval složení svého týmu působícího na stavbě, k osobě T.C., který byl součástí tohoto týmu, uvedl, že mu byl doporučen obžalovaným R., pokud ví, tak byli příbuzní. Jeho odbornost svědek neznal, s ohledem na náplň jeho práce však nebylo potřeba inženýrské vzdělání. Rozpočet, který měl svědek k dispozici, byl zpracováván na začátku, když ještě nebyla projektová dokumentace kompletní, společnost XXXXX tedy některé položky soutěžila až v druhé polovině roku 2008, vodítko, kolik mají stát, neměli. Co se týče klientských změn, vyčíslila je společnost XXXXX, byly však součástí díla jako celku, takže v důsledku je hradila společnost XXXXX jako mandant. Obhlídky bytů se uskutečňovaly na základě kontaktu s realitní kanceláří XXXXX. Svědek uvedl, že na stavbě se vyskytoval každý den, vyjma toho, že v období prosince a ledna byly nevhodné podmínky, které ztěžovaly plnění, byl s průběhem stavby spokojen. Domnívá se, že prostavěno bylo 315 milionů Kč a že by stavbu úspěšně dokončili, dále se vyjádřil k tomu, které domy byly zkolaudovány, a to 7 objektů, a ke stavu objektu XXXXX. Po celou dobu se řešila změna projektu i se stavebním úřadem, byli vybavováni aktuální projektovou dokumentací, jejich firma neřešila dodatečné stavební povolení. Problém s parkovacími místy byl z důvodu změny projektu, tento problém však společnost XXXXX stále řešila. Dle jeho názoru kolaudace byly nachystané na začátek roku 2009. Neví, zda vykonával někdo technický dozor stavebníka, oni to nebyli. Stavební deník předali přes jejich mandanta do ČSOB. Neví, kdo z jejich firmy tvořil tabulky, které zasílali mandantovi, aktualizovali je pro něj každý měsíc, jednalo se o prostavěnost.
55. **T. C.** v postavení svědka vypověděl, že obžalovaný je jeho nevlastní otec. Obžalovanou T. poznal pouze na projektu XXXXX, a to pracovní, obžalovanou A. také poznal až na projektu XXXXX, bližší vztahy k ní nemá. K projektu XXXXX se dostal na přelomu let 2008 a 2009 jako zaměstnanec firmy XXXXX, v té době sháněl práci. Měl maturitu z gymnázia a dálkově studoval vysokou školu. Obžalovaný R. ho seznámil s majitelem společnosti XXXXX panem N. a nastoupil do projektu jako manažer této firmy, měl na starosti činnosti, k nimž patřily na začátku klientské změny. Postupně se činnosti, které zajišťoval, měnily. Ze začátku to byly klientské změny a základní věci spojené s chodem stavby, v zimě vytápění, vysoušení sklepů, větrání. Po namontování dveří se staral o klíče, byl něco jako správce, řešil elektroměry a různé činnosti spojené s chodem stavby. V době jeho nástupu byla hotová střecha, okna, začalo se pracovat na interiérech. Nejdříve ho platila XXXXX, poté pracoval pro XXXXX. Na projektu byl činný do doby, než XXXXX upadla do insolvence. U společnosti XXXXX byl jeho plat kolem 15 tisíc Kč čistého, u XXXXX měl

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

minimální plat. Společnost XXXXX tvořil tým lidí, který měl na starosti stavbu ze stavebně-technické části, byli to inženýři, šéfem byl pan N.. Svědek potvrdil svou výpověď z přípravného řízení, v níž uvedl, že v týmu byl s P.Z., panem V. a L.K.. Jeho šéfem byl pan N., potažmo zástupci XXXXX, když pracoval pro společnost XXXXX, byl jeho šéfem obžalovaný R.. O společnosti XXXXX uvedl, že byla investorem, společnost XXXXX byla zhotovitelem stavby. Vztahy mezi zástupci společností byly pracovní, XXXXX zastupoval obžalovaný R., XXXXX obžalovaná T. a pan M., XXXXX pan N.. O rozdělení pravomocí v XXXXX mezi jednotlivé zástupce nevěděl, z jeho pohledu se pan M. staral o kolaudace a obžalovaná T. o projekt, ale nebylo to striktně oddělené, všichni se starali o stavbu. Postupně se na stavbě objevovaly různé problémy, jako na každé stavbě. Zásadním problémem bylo, že stavba nebyla ze strany XXXXX na 100 procent dokončená a nedařilo se jim kolaudovat. Do kolaudačního řízení a vztahů se stavebním úřadem nezasahoval, výjimečně poskytl informace o tom, kdy budou kolaudace nebo kdy budou dořešeny, které mu řekl šéf nebo zástupci XXXXX, nebo které byly veřejně dostupné. Kontrolních dnů se většinou účastnil tehdy, když se týkaly věcí, které měl na starosti. K ničemu se nevyjadřoval, neměl k tomu mandát. Za společnosti XXXXX a XXXXX se kontrolních dnů účastnil obžalovaný R., obžalovaná T., pan M., pan N. a inženýři ze společnosti XXXXX. Myslí si, že zástupci banky se jich taky zúčastňovali. Osobně s nimi nikdy nejednal, některé prováděl na stavbě. O tom, kdo vykonával stavební dozor investora, se vyjádřil tak, že z jeho pohledu to byla XXXXX v součinnosti s XXXXX, který byl zhotovitel stavby. K důvodům ukončení spolupráce se společností XXXXX svědek vypověděl, že z jeho pohledu se jednalo o neschopnost pokračovat ve stavbě a plnit závazky vůči XXXXX, což bylo dostavění a zkolaudování domů. Po společnosti XXXXX nastoupila společnost XXXXX, zastoupená panem A., se kterou spolupracoval rovněž jako správce, zpřístupnil jim stavbu a seznámil je s ní. V domech, které byly zkolaudované, byla převedena vlastnická práva k bytům, to se stalo i u nezkolaudovaných domů, v nichž bylo několik bytů převedeno jako nezkolaudované jednotky. Bylo to u lidí, kteří si to vyžádali, nebo na tom trvali. Informace o podaných insolvenčních návrzích na společnosti XXXXX a XXXXX měl z veřejných zdrojů, ví, že u společnosti XXXXX byly podány dva insolvenční návrhy, z nichž jeden byl zamítnut. O problematice parkovacích míst ví, nebyl účasten jednání, ale byl přítomen na stavbě, takže zhruba věděl, co se děje. Po ukončení spolupráce s XXXXX se přebudovávalo parkoviště, aby se získalo víc parkovacích míst a mohlo se kolaudovat. Před ukončením spolupráce s XXXXX se parkování rovněž řešilo, ale svědek neumí říct, jak konkrétně.

56. Nevěděl, jak obžalovaný R. získal projekt, věděl, že měl pozemky. O poskytnutém úvěru od ČSOB mu obžalovaný R. nic nesděloval, jednání s ČSOB nebyl nikdy účasten. Smlouvu o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX neviděl, nic o ní nevěděl. O skutečnosti, že existují dvě smlouvy o dílo, se dozvěděl až v průběhu vyšetřování, s obžalovaným R. se o tom nebavili. Výslednou částku celého díla neznal, protože k tomu neměl podklady, znal zhruba nějaká čísla. Z hlediska ceny neměl kontrolovat žádnou část stavby. Neví, že se cena díla během stavby zvyšovala, ví, že se kontrolovalo, zda cena odpovídá skutečnému stavu na stavbě. Kontrolu prováděla společnost XXXXX. Ke změnám stavby uvedl, že když přišel na stavbu, byla už hrubá stavba postavena, proto si zásadní změnu nevybavuje. Co se týká projektu, znal ten, který se aktuálně stavěl. Matně si vybavuje, že došlo ke změně počtu podlaží a počtu bytů, ale za své přítomnosti si nevybavuje, že by změna stavby hrála nějakou roli, že by to byl zásadní problém, pokud k ní došlo. Vlastníkem stavěných nemovitostí byla XXXXX. Poté, co došlo k jejich zápisu do konkurzní podstaty XXXXX, komunikoval s lidmi, kteří se ho na to ptali, sděloval jim informace, které měl z portálu justice. S obžalovaným R. řešil stav, kdy nemohli nakládat s majetkem a plnit závazky vůči klientům, proto jeho pozice nebyla potřebná a ukončili spolupráci. Kolaudace neřešil, ty měl na starosti zástupce společnosti XXXXX a hlavně pan Č.. K jeho postavení uvedl, že jeho úkolem bylo dohlížet na další průběh stavby ze strany banky, spolupracovat se společností XXXXX a s novým zhotovitelem a kolaudovat. Zaměstnávala ho společnost XXXXX. O druhém úvěru od banky nevěděl, jednání se neúčastnil, ale věděl, že došlo k dohodě. Po ukončení spolupráce s XXXXX bylo zájmem obou stran projekt dokončit, proto se domluvily podmínky, na jejichž základě se

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

v něm pokračovalo. Se zástupci realitní kanceláře XXXXX nejednal, byl jim a budoucím klientům k dispozici pouze na otevření bytů. Klienti si veškeré smluvní záležitosti řešili s panem Š., kolik a kam měli platit, nevěděl. Podepisoval s nimi pouze zpřístupnění bytu na stavbě. Se stavebním úřadem nikdy nejednal, řízení o odstranění stavby šla mimo něho. Myslí si, že stavební povolení vydáno bylo, o tom, že je rozpor mezi stavebním povolením a tím, co se staví, si nepamatuje nic zásadního. Ke snaze o změnu stavebního povolení uvedl, že pokud nějaká změna byla, tak to bylo proto, že se hledaly cesty, jak zkolaudovat domy, aby se mohly plnit závazky vůči klientům.

57. Nevěděl o žádné dohodě o spoluvlastnictví na nemovitostech mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, ani o dohodě o rozdělení zisku mezi těmito společnostmi po skončení stavby. Vztahy mezi obžalovaným R. a panem M. byly pracovní, začaly se horšit tím, jak vznikaly problémy ohledně kolaudací. Svědek předpokládá, že podobně tomu bylo i se vztahy mezi obžalovanými R. a T.. U klientských změn, které měl na starosti, měl funkci zprostředkovatele, který převzal podklady a požadavky od klientů a předal je společnosti XXXXX, jež případné změny vyjednávala a koordinovala se subdodavateli, přičemž předtím je odsouhlasovala společnost XXXXX. Finanční stránku neřešil. Při ukončení spolupráce s XXXXX byly domy č. 01 až 08 z 95 procent dokončené, chyběl poslední dům. V tomto mezidobí nebyly domy dokončeny a zkolaudovány, protože se předělávalo parkoviště kvůli většímu počtu parkovacích míst, dokončovaly se interiéry, podlahy apod.. Svědek uvedl, že zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX mělo pro projekt a stavbu zásadní důsledky, nemohli nakládat s domy, kolaudovat je, jednat se stavebním úřadem a plnit závazky vůči klientům. Před zapsáním do soupisu byly nachystány ke kolaudaci domy č. 04 a 05, možná i dům č. XXXXX, ostatní se dokončovaly. Parkovací místa byla zajištěna předěláním parkoviště, řešily se další možnosti poblíž. Za účelem kompletace interiéru, aby si do něho mohli dát například kuchyňskou linku, byly budoucím kupujícím, poté, co byli poučeni o bezpečnosti, zpřístupněny nezkolaudované byty, u kterých nedošlo k převodu vlastnického práva. Zpřístupňovala je firma XXXXX, jednalo se o společnou domluvu s investorem. Poté, co byla svědkovi předložena k nahlédnutí listina – zpřístupnění bytu fyzické osobě, uvedl, že listina neopravňovala budoucí kupující, aby v bytech bydleli. Byty svědek předával jako zástupce firmy, buď za XXXXX, nebo za XXXXX, v závislosti od roku, v němž byla listina vystavena, přičemž není schopen uvést, kdy ukončil pracovní vztah s XXXXX. Co se týká elektřiny, vodného a stočného, byla tam elektřina stavební a klienti, kteří měli převedenou bytovou jednotku na sebe, si mohli po nainstalování elektroměru sjednat vlastní dodávku elektřiny. Neví, na kterou firmu byly na stavbě napsány elektroměry a vodoměry. Odebírání vody u budoucích kupujících se neřešilo, protože tam bydlet nemohli.
58. Svědek byl seznámen se svou výpovědí z **přípravného řízení**, v níž uvedl, že ví o tom, že pan M. inicioval navýšení stavby o jedno patro, u soudu vypověděl, že si to již nepamatuje, ale je možné, že to tak bylo. K další své výpovědi z přípravného řízení, v níž uvedl, že pan M. vystupoval tak, že celý projekt řídí on, svědek osobně s ním řešil kolaudace, které řešila i firma XXXXX, svědek u soudu uvedl, že tím, že XXXXX zaměstnával XXXXX, byl pan M. jako jeho šéf, stejně jako pan N., dostával od něho informace, bral ho jako odpovědnou osobu, ale kolaudace s ním určitě neřešil.
59. Svědkyně **L.K.K.** vypověděla, že ze zaměstnání v rámci projektu XXXXX zná obžalované R. a T.. Nastoupila do společnosti XXXXX, měla na starost jednání s klienty, prováděla je a jezdila na stavbu, kde zajišťovala pro klienty jejich výběr ze standardu. Pro společnost XXXXX pracovala rok nebo rok a půl. XXXXX, pan N. zajišťovali dozorování, hlídali stavební práce. Má za to, že při jejím nástupu již byly hrubé stavby hotové, neví, zda všechny, neví, od kdy byla XXXXX na stavbě činná. Kontrolní dny probíhaly jednou týdně za účasti dozoru, pana Z. jako TDI, pana N., obžalované T. anebo obžalovaného R., někdy projektantů a pana M.. Jednání s bankou, změny staveb neřešila, rovněž tak ani kolaudace, při jejím odchodu nebyly domy dokončeny do finále. Pro společnost XXXXX doplňovala do tabulek ceny materiálu a stavebních prací, vycházela z jednotlivých smluv o dílo uzavřených mezi XXXXX a dodavateli. Cenu díla mezi společnostmi

XXXXX a XXXXX neví a neřešila ji. Domnívá se, že mluvní vztah měla XXXXX se společností XXXXX. Tabulka byla barevná, neví, zda v ní byla uvedena celková cena díla, je možné, že v excelu byla nadefinovaná konečná částka. Když nastoupila, tabulka už byla vyřešená, některé ceny v ní už byly, dosazovala do ní další ceny ze smluv a dělala součty. Svědkyni byla předložena tabulka rozestavenosti odeslaná od ní 12. 12. 2008 e-mailem, k níž uvedla, že to není tabulka, o které vypovídala, měla barevnou tabulku.

60. **S. K.** v postavení svědka vypověděl, že zná obžalovanou T., která byla přítelkyní jeho matky a jeho zákaznící, obžalovaného R. jedenkrát viděl. V roce 2008, 2009 pracoval jako OSVČ, dělal stavební rozpočty. Na projekt XXXXX dělal rovněž rozpočet, bylo to v únoru 2008. Položkový rozpočet v podobě excelové tabulky posílal buď obžalované T., nebo obžalovanému R., neví přesně, komu z nich. Posílal to na 3 části od 7. 2. do asi 26. 2., takové výstupy našel z rozpočtářského programu v tom roce. Položkový rozpočet byl zvlášť na každý z objektů. Krom toho dělal ještě rozpočet na kanalizaci, má za to, že to bylo v dubnu 2008, rozpočty před únorem 2008 nedělal. Rozpočet na komunikace dělal někdo jiný. Nepamatuje si, zda docházelo ke změnám rozpočtů, ani na celkovou cenu stavby. Svědkovi byly předloženy rozpočty, jež byly poslány v dubnu 2008 z jeho e-mailové adresy, u kterých potvrdil, že jsou to jeho finální rozpočty, byly poslány v dubnu nadvakrát. Uvedl, že si již nepamatuje datum, že v počítači našel tři adresáře v únoru a jeden v dubnu. Vše posílal mailem, nedokáže si vybavit, kdy rozpočty posílal, maily nenašel, odkázal by na to, jak mu bylo předestřeno – maily z dubna 2008. Položkové rozpočty zpracovával na základě stavebních výkresů, nepamatuje si, kdo je dělal. Cenu dnes již neví. V listopadu 2016 dostal mrtvici, po které mu zůstaly následky, nefunguje mu paměť, zejména krátkodobá, a neumí číst. Informace, které před soudem uvádí, vycházejí víceméně z toho, co našel v počítači, doopravdy si pamatuje, že na rozpočtech pracoval na jaře 2008, a že devátý objekt se dělal dodatečně, v mailu napsal, že k němu chybí podklady. Další podrobnosti nedokáže říct. Má za to, že projektovou dokumentaci dostal v lednu 2008. Odhaduje, že položkové rozpočty mohl dělat měsíc a půl. Cenu díla ani orientačně neodhadoval, nevyjadřoval se k ní, vždy postupoval tak, že cena bude zřejmá až po vypočítání. Má za to, že cena, se kterou kalkulovala společnost XXXXX, mu nebyla sdělena.
61. Ze svědecké výpovědi **B.H.** bylo zjištěno, že po architektonické stránce zpracovával projekt komplexu XXXXX pro obžalovaného R.. Zná i obžalovanou T.. Na projektu XXXXX svědek pracoval od roku 1994 či 1995, je autorem celé koncepce a postupně celého vývoje. Nejprve byl činný pro společnost XXXXX, která to celé zahájila, poté pracoval pro společnost XXXXX, a poté pro pana B.. S obžalovaným R. se svědek seznámil přes pana B.. Obžalovaný R. se dostal k etapě, která měla být poslední etapou, zůstávalo tam 9 domů, takže svědka jako architekta této lokality přizval k projektu a požádal ho, aby se na stavebním povolení, které bylo vydáno, udělaly nějaké změny a aby se svědek podíval, co by se dalo udělat s tím, že by se zintenzivnila celá výstavba. Svědek na tomto začal pracovat na jaře 2007, scházeli se tehdy s obžalovaným R., obžalovanou T. a panem M., ty považoval za zástupce společnosti XXXXX, o společnostech XXXXX a XXXXX jen ví, že se podílely na výstavbě. Za ideového vůdce považoval obžalovaného R., pan M. měl hlavní slovo přes technologie a obžalovaná T. působila jako třetí čl. seskupení. Nejprve řešili navýšení o jedno patro, v takovém případě byl ještě svědek schopen naplánovat dostatečný počet parkovacích míst a na Útvaru hlavního architekta města Brna s tím neměli problém. Následně byl svědek požádán, aby navýšil kapacitu počtu bytů. Poté následoval požadavek na zvětšení objemu jednotlivých domů, tzn. metrů zastavěné plochy. Svědek tedy v souladu s těmito požadavky vytvořil dokumentaci, nicméně v tomto okamžiku již bylo zcela jasné, že zde nebude dostatečný počet parkovacích míst. Svědek navrhl řešit to podzemním parkovištěm, na to však investorovi nevycházel rozpočet. Následně pan M. prohlásil, že to vyřeší jinak, protože má možnost se domluvit s někým, kdo zajistí, že bude možné parkovat na pozemcích Městské policie asi 100 metrů od dané lokality. To byla poslední etapa, kterou s nimi prováděl. Spolupráce byla ukončena jednak proto, že nedostal zapláceno, jednak proto, že už nevěděl, co dělat, protože tak, jak to bylo, nešla zařídit parkovací místa. Porušili by zásadním způsobem stavební povolení, které bylo vydáno

na svědkovo jméno a svědek by tak riskoval, že přijde o licenci či o kulaté razítko. Celou dobu svědek pracoval bez zálohy, výsledky své práce vydal v digitální podobě, peníze nedostal nikdy, mělo jít o dohodnutých přibližně 400 000 Kč. Práci po něm převzal architekt K.. Na dotaz svědek upřesnil, že v souvislosti se změnou jím vytvořeného projektu se celá statika musela dělat znovu, mělo to i souvislost s geologickým průzkumem, který se zpracovával za dob společnosti XXXXX. Svědek vypočítával zhruba cenu projektu, v přípravném řízení uváděl, že tato byla 20 000 Kč za m², v hlavním líčení sdělil, že to do dneška odpovídá, resp. to bude dnes třeba 22 000 či 23 000 na m². Částku, kterou mu obžalovaný R. dluží, po něm svědek nevymáhá, pokud je mu známo, není co vymáhat. Platbu s ním předtím řešil, ale on mu říkal, že momentálně nejsou peníze, což bylo na začátku stavby a domluvili se, že to zaplatí v polovině stavby, pak na konci a nakonec to nezaplatil. On svoji činnost pro obžalovaného R. ukončil ve fázi architektonické studie toho nového projektu, když pracoval na tomto projektu pro pana B., tak tam byla prováděcí dokumentace, vlastníkem projektu byla společnost XXXXX.

62. Svědek **J. K.** vypověděl, že obžalovanou T. zná osobně od devadesátých let, jsou kamarádi, obžalovaného R. zná jako investora. Jeho projekční kancelář XXXXX zpracovala na projekt XXXXX projektovou dokumentaci pro stavební povolení s realizačními prvky, tzn. i s rozpočtovou částí. Dokumentace byla použita pro stavební řízení. Práce provedli na zadání společnosti XXXXX, v níž byl kromě obžalované T. i pan M., s nímž svědek spolupracoval již od roku 1991, mají spolu přátelské vztahy. Jako podklad obdržel od XXXXX studii, nebo projektovou dokumentaci, zpracovanou H., kterou poté H. upravoval do podoby, jež byla realizována ve stádiu architektonické studie a oni pak na jejím základě dělali projektovou dokumentaci. Neví, v čem spočívala změna studie H.. Na základě tohoto podkladu a osobních konzultací zpracovala jeho projekční kancelář projektovou dokumentaci tak, aby se stavba dala realizovat. Svědek uvedl, že věděl, že bylo vydáno na původní projekt stavební povolení, ale pro něho nemělo žádný význam, protože dostal jiný úkol, který splnil. Má za to, že za vytvoření projektové dokumentace obdržel od XXXXX částku kolem 800 tisíc Kč, byla to celková cena za zpracování projektu pro stavební povolení tak, aby mohly firmy provádět stavbu. Dílčí projekty, jako statiku, vodu, plyn, topení, objednával a platil svědek, náklady na tyto profese byly zahrnuty v jeho odměně. Statiku dělala na doporučení XXXXX společnost XXXXX, C., která potom realizovala stavbu. Geologický průzkum nehradil, ten obdržel, nepamatuje si, kdo ho zpracovával. Při zadávání zakázky od společnosti XXXXX a řešení problémů spolupracoval s obžalovanou T. a panem M., s oběma stejně. Z odměny mu nebyla doplacena částka do 100 tisíc Kč. K parkovacím místům svědek uvedl, že nedokáže říct, jestli je řešil. O postavení společností XXXXX a XXXXX si myslel, že se obě podílí na investorské činnosti, že jsou investoři, kromě toho XXXXX s ohledem na svoje zkušenosti a znalosti v rámci stavebního řízení zajišťoval inženýrskou činnost. Svou domněnku dovodil z jednání, na němž byl přítomen, na kterém byl XXXXX i obžalovaný R. coby zástupce společnosti XXXXX, a probíhala na něm diskuse o financování, byla přátelská, zástupci společností se vzájemně doplňovali. O společnosti XXXXX vypověděl, že působila jako zástupce XXXXX, byla najatá na technický dozor nad stavbou. Svědkova spolupráce s XXXXX skončila v průběhu výstavby. Co se týká stavby, nepamatuje si, že by něco doprojektovával. Donesly se mu problémy s financováním, že banka nevydala peníze, tak jak měla na základě nějakých dohod.
63. Poté, co by byla čtena jeho **výpověď z přípravného řízení**, svědek potvrdil, že data o začátku spolupráce v roce 2007, 2008 asi odpovídají a že se účastnil kontrolních dnů na stavbě. Také je pravda, že jeho společnost také zpracovávala projekt na výstavbu parkovacího domu na pozemcích policie, to již postupem doby zapomněl. Na XXXXX projektovali objekty na půdorysech domů, které navrhl H.. Od něho měli studii, kterou jim předal v digitální podobě, jež určovala parametry objektu. Ve své práci navazovali na studii, ne na projektovou dokumentaci. Stavební část dělal svědek, na dalších částech dokumentace pracovali lidé, kteří byli u svědka zaměstnaní, nebo pracovali na IČO. V **přípravném řízení uváděl** svědek dále to, že cena za jím provedené práce byla do 2 milionů Kč. Původní projektovou dokumentaci neměl k dispozici, měl studii od H. nějaké

podklady. Kdo byl vlastníkem budov, neví, pro něj byl partner společnost XXXXX. Na základě jejich projektové dokumentace bylo možno udělat položkový rozpočet. Stavebně - investorsky vystupoval XXXXX, než se objevil obžalovaný R., tak ani nevěděl, jakou má funkci, o parametrech projektu s ním nikdy nejednal.

64. Ze svědecké výpovědi **J.C.** bylo zjištěno, že obžalovanou T. zná 40 let ze školy, obžalovaného R. poznal v roce 2007. Pracovní vazby měl s majitelem společnosti XXXXX panem M. a její jednatelkou obžalovanou T.. S obžalovaným R. se pracovní potkal až koncem roku 2008. Co se týká lokality XXXXX, zúčastnil se na žádost pana M. technické přípravy etapy v ulici XXXXX. Byl činný jako statik pro společnost RGB Projekt a účastnil se návrhu koncepce celé stavby. Jednalo se o stávající projekt pro stavební povolení, který se měnil z jedné pětiny tím, že se přidělovalo jedno patro, vlastní technický návrh zůstal víceméně zachován. Čí byl původní návrh projektu, svědek neví. S H. se setkal v roce 2007 minimálně třikrát v začátcích projektu při technických jednáních. Dalších schůzek se H. neúčastnil. Jako statik byl svědek v projektu činný od začátku roku 2007, kdy jako projektant vypracovával projekt pro realizaci stavby. Koncem roku 2007 se účastnil stavby už jako dodavatel, jednalo se o společnost XXXXX, která má složku projekční i realizační, dělali pro společnost XXXXX část stavby. Měli spolu uzavřenou smlouvu. Společnost XXXXX byla v pozici generálního dodavatele stavby. O společnosti XXXXX věděl, že je developer, čili organizátor stavby. Co se týká vlastnictví pozemku, z doslechu měl informaci, že patří obžalovanému R.. Co se týká realizačního projektu, byl vypracován zhruba měsíc před zahájením realizace stavby a v průběhu výstavby se dále dopracovával. Informaci o změně počtu bytů měl svědek předtím, než začali realizovat základy, tj. asi v desátém či jedenáctém měsíci roku 2007. Oproti projektu pro stavební povolení se při realizační dokumentaci zřídilo další patro navíc. Upravovala se částečně i dispozice dle požadavků zákazníků, malometrážní byty se předělávaly na větší, protože byl o ně větší zájem. Ze statické části stavby projektovala společnost XXXXX návrhy pilot, základy, které vynášely piloty, suterénní vanu z železobetonu a v dalším patře střední nosnou zeď a krajní sloupy. Realizačně dělali pouze statickou část, tj. nosné základové a železobetonové konstrukce a následně betonové konstrukce stropů a dřevěné konstrukce krovů. Na stavbě byli činní od konce roku 2007 do konce roku 2008. Faktury vystavené společností XXXXX byly uhrazené v určitém časovém skluzu, ale vždy to řešili vzájemným jednáním. Společnost XXXXX nedostala uhrazeno zádržné ve výši asi 5,5 miliónů Kč. Statickou dokumentaci, kterou vypracovali, předávali generálnímu projektantovi, kterým byla společnost RGB. Tato společnost platila společnosti XXXXX za projekční práce. Platby přicházely se zpožděním, část peněz nebyla uhrazena, ale kvůli předchozí dlouhodobé spolupráci byla částka 40 tisíc Kč prominuta. V rámci společnosti XXXXX jednal svědek ve věci technického návrhu s panem M., ve věci výstavby s panem M. i obžalovanou T., která byla v pozici hlavního stavbyvedoucího. Jejich vzájemné postavení ve společnosti XXXXX bylo dle svědka rovnocenné. Ohledně koncepce stavby a při projekční činnosti jednal svědek převážně s panem M., ve věcech stavby a při projednávání změn jednal od poloviny roku 2008 s N., který převzal vedení celé stavby coby zástupce investora, tj. společnosti XXXXX. Co se týká založení stavby, oproti projektu pro stavební povolení došlo v realizačním projektu ke změně, kterou inicioval svědek, a to k založení na pilotách, vzhledem k jílovitému podloží a zkušenostem z první etapy výstavby. První fakturu na společnost XXXXX za realizační práce vystavil svědek v lednu nebo únoru 2008. Faktura byla uhrazena asi měsíc po splatnosti, se svědkem jednala obžalovaná T., která mu vysvětlila problémy kolem úvěru. Svědkovi byl předložen zápis z jednání s firmou XXXXX ze dne 5. 12. 2008, ke kterému uvedl, že se týká posloupnosti prací, je v něm zmíněn objekt XXXXX, u něhož se měnila dispozice v průběhu roku 2007, kdy v projektu pro stavební řízení bylo uvažováno o prodejně a zázemí a investor s projektantem se rozhodli, že tam budou byty. K tomu rozhodnutí došlo při stanovování koncepce stavby, někdy v polovině roku 2007. Fyzicky se začalo na stavbě dělat v desátém nebo jedenáctém měsíci roku 2007. Na konci února 2008 byla stavba tzv. vytažena z bláta, byla hotová pilotáž a byly hotové základové konstrukce.

65. Svědkyně **O.M.** popsala, že obžalovaná T. je její sestra, obžalovaného R. zná od vidění a obžalovanou A. viděla jednou, když se předávalo účetnictví. Svědkyně pracovala jako účetní ve společnosti XXXXX od jejího založení, zpočátku externě, po zahájení stavby XXXXX na částečný úvazek. Jako účetní zpracovávala předložené doklady. Faktury chodily od subdodavatelů a jednou měsíčně se zpracovávala faktura pro společnost XXXXX. Pro tuto fakturu se fotily veškeré subdodavatelské faktury, dělal se na to krycí list, přidávala se marže, která byla 10 procent, ke konci jen 5 procent. Vše se všemi podklady se předávalo bance, zařizovala to obžalovaná T., které to svědkyně předávala. Svědkyně neměla styk s bankou, platila pouze platby přes internetové bankovníctví. Co měla platit, jí říkala obžalovaná T., ohledně účetnictví jednala většinou s ní, s panem M. se viděla minimálně. Svědkyně uvedla, že pan M. sice nebyl jednatelem společnosti XXXXX, ale víceméně rozhodoval, měl ve firmě hlavní slovo. O společnosti XXXXX věděla, že se jí fakturuje, že tam byl úvěrový rámec, ale jednání v bankách se nezúčastňovala. Faktury byly hrazené, problém nastal, když banka u poslední faktury na cca 40 milionů Kč pozastavila platbu. Do té doby byla společnost XXXXX v rovnováze, závazky nepřevyšovaly pohledávky, peníze, které nebyly na účtu, byly v majetku firmy, takže rozvaha byla vyrovnaná. Tato situace se změnila, když banka přestala platit. Nastoupili exekutoři, penalizační faktury. V době předávání účetnictví byly závazky jednou tak vysoké jak pohledávky. Podle svědkyně byly uměle vytvořeny. O tom, že by někdo ze strany ČSOB projekt XXXXX kontroloval, svědkyně neví. Uvedla, že pokud byly vícepráce, vždy byly na fakturách poznamenány a nikdy nebyl problém s financováním, až na poslední fakturu, kterou banka neproplatila. O smlouvě o dílo mezi společností XXXXX a společností XXXXX neví, rovněž neví o nějakých podkladech, s výjimkou subdodávek, na jejichž základě fakturovala společnost XXXXX společnosti XXXXX. Společnost XXXXX poskytla společnosti XXXXX, nebo obžalovanému R. nějaké půjčky ve výši několik milionů Kč. Svědkyně neví, proč k půjčení došlo, jaká byla přesně částka a nepamatuje si, zda se půjčky splácely. Účetnictví předávala obžalované A., byla u ní na jednom jednání a pak se to předávalo elektronicky, nebo posílalo exelem, ale to už tam nebyla. Nemovitosti na XXXXX v té době nepatřily určitě XXXXX, protože k tomu nebyly doklady. Jako jediný majetek měla společnost dům ve Frýdku-Místku. Co se týká plateb společnosti XXXXX společnosti XXXXX nebo společnosti XXXXX svědkyně uvedla, že jestli se platilo, tak s výjimkou půjčky, na základě faktur. Připustila, že tam mohly být i nějaké faktury na XXXXX, ale nepamatuje si, jak to probíhalo. K zápočtům mezi společností XXXXX a společností XXXXX uvedla, že se většinou vše vyřizovalo přes banku a jestli tam byly faktury tam nebo zpátky, tak nebyly zápočty, ale platily se. V době výstavby vystavovala faktury většinou svědkyně, přičemž obžalovaná T. jí řekla, které subdodávky mají být součástí fakturované částky na XXXXX. Zaplacení vystavených faktur kontrolovala obžalovaná T., která měla přístup do banky. Tuto informaci sdělila svědkyni, která na základě přijaté platby platila přes internetové bankovníctví subdodávky. Platily se faktury, které byly součástí vyfakturované částky na XXXXX. Svědkyně připustila, že se mohlo stát, že něco zůstalo nezaplacené a proti tomu byla nějaká pohledávka. Vůči komu byly pohledávky, si už nepamatuje. Neví, zda společnost XXXXX hradila za XXXXX, popřípadě za obžalovaným R. nějaké závazky, nebo že by přistoupila k nějakému závazku. Nepamatuje si platby a jejich účtování společností XXXXX na účty jistotních jednotlivých budoucích kupujících. O půjčce obžalovanému R. od S., kterou uhradila společnost XXXXX, svědkyně neví. Pokud byly přihlášeny do insolvenčního řízení na majetek společnosti XXXXX nějaké neuhrazené faktury, tak k nim uvedla, že si nemyslí, že by tam byly nějaké staré neuhrazené faktury, ale neumí říct, zda tam nezůstalo něco viset. Podle ní se jedná o faktury z období, kdy banka zastavila financování. Společnost XXXXX měla účet u ČSOB, přes kterou byl i úvěr. Neví přesně, zda nebyl další účet u Volksbank. Účetní závěrku za rok 2007 zpracovávala, nepamatuje si, zda byla vyrovnaná.
66. Svědkyně **L. P.** vypověděla, že obžalované R. a T. zná z projektu XXXXX, obžalovanou A. zná podle jména, zastupoval ji vždy pan D.. Obžalovaný R. v pozici jednatele společnosti XXXXX vstoupil do práv stavebníka nabytím původního projektu, obžalovaná T., coby autorizovaný inženýr, byla zástupcem zhotovitele, prováděla odborný dohled nad prováděním stavby. Projekt

XXXXX realizovala původně společnost XXXXX, v rámci insolvence druhou etapu dokončovaly různé subjekty. Ke společnosti XXXXX uvedla, že má za to, že se jedná jen o přejmenování společnosti XXXXX nebo o jiný způsob nabytí. Stavební úřad v Řečkovících vydával jak územní rozhodnutí, tak i stavební povolení. V době povolení byla svědkyně řadovou referentkou, od roku 2000 nebo 2001 je vedoucí stavebního úřadu, v rámci druhé etapy výstavby XXXXX jednala ve věci jako jednající referent. Ze společnosti XXXXX v pozici stavebníka jednala s obžalovaným R., za společnost XXXXX, která byla v pozici zhotovitele, s ní jednali obžalovaná T. a pan M. K dotazu, zda se po nástupu společnosti XXXXX do projektu řešila změna stavebního povolení, svědkyně uvedla, že se změna začala řešit až tehdy, když už byly objekty postavené i se změnami, když na řadě budov 04 až 08 vyrostlo o podlaží víc. Úplně první kontrolní prohlídku provedli v září 2008, kdy jim bylo předkládáno, že počet podlaží je shodný s tím, které je uvedeno v textové části stavebního povolení. Neměli k dispozici srovnávací dokumentaci, takže k ověření došlo později, výsledkem bylo potvrzení, že je tam o jedno podlaží víc. Stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby a stavebník dostal možnost požádat o dodatečné povolení změn stavby. Když to udělal, řízení o odstranění stavby bylo přerušeno a vedla se řízení o žádosti o dodatečném povolení změn stavby. V současné době není dokončeno toto řízení u poslední budovy XXXXX a u staveb, které se dotýkají venkovního prostoru. Před zahájením řízení o odstranění změn stavby se společnost XXXXX nebo XXXXX dotazovala stavebního úřadu, zda si mohou dovolit změnu týkající se navýšeného počtu podlaží. Stavební úřad odpověděl, že je možná změna stavby před dokončením, která se běžně děje, ale musí se prokázat, že je to v souladu s ostatními podmínkami, mimo jiné i s počtem parkovacích míst. Neproběhlo žádné jednání, jednání byla až po podání žádosti o výjimku, když se řešily změny, aby nemuseli dokladovat takový počet parkovacích stání. Zkolaudovány jsou tři objekty, a to stavby XXXXX, u nichž došlo taky ke změnám, ale nikoliv v počtu podlaží, ale k vnitřním dispozičním změnám a změnám na fasádě. Bylo to vyřešeno dodatečným povolením změn stavby. Parkování u objektů XXXXX je řešeno tak, že projektant napočítal nutný počet a stavebník bral místa, která byla legálně povolena, nebylo stanoveno, která parkovací místa patří ke kterému objektu. U kolaudace objektů XXXXX se zkontrolovalo, že počet parkovacích stání odpovídá dodatečnému stavebnímu povolení, v němž byl z celkového počtu potřebných stání na celý projekt přiřazen určitý počet k jednotlivým objektům. Nejdříve byla vyčerpána místa na ulici XXXXX, při dalším povolování se už počítalo mínus tato místa, která byla zužitkována v rámci kolaudace. U budov XXXXX, a XXXXX bylo vydáno ve společném řízení dodatečné povolení, společně proto, že v budově XXXXX jsou dvě podlaží věnována parkování, kdy bylo deklarováno, že pro tyto tři budovy je dostatek parkovacích míst. Následně bylo vydáno dodatečné povolení u objektů XXXXX a XXXXX, na každý objekt samostatně. U objektu XXXXX je přerušeno řízení. Kolaudaci budov XXXXX, XXXXX, brání dokončení, ani ne tak staveb, které musí být v pořádku, připojeny na inženýrské sítě, ale nejsou dodělané úpravy okolí a nejsou požadovaná parkovací stání, není tam svah, který by měl být stržen, měl by jinak vypadat, nejsou stavebně dokončené. Co se týká komunikací, byla zkolaudována středová komunikace, jinak by se nedaly zkolaudovat objekty XXXXX, a protože se následně hledala další parkovací místa, tak byla povolena změna už dokončené a zkolaudované stavby komunikace, která byla již z větší části provedena, ale není zkolaudovaná, je to rozestavěná stavba. Kolauduje se podle starého stavebního zákona, tj. na základě žádosti, přičemž nové žádosti o kolaudaci nebyly podány. Je povolené předčasné užívání některých jednotlivých bytů v objektech XXXXX, a XXXXX. Faktické kolaudaci stavebních objektů, u nichž bylo vydáno dodatečné stavební povolení, brání dokončení parkovacích stání a skutečnost, že o kolaudaci nikdo nepožádal. Pokud by se dokončilo vše podle projektů a bylo to splněno, nic by kolaudaci nebránilo. U objektu XXXXX byla naposledy prodloužena doba přerušování řízení o dodatečném povolení do konce roku 2018, na základě žádosti konkurzní správkyně R., protože v hledání parkovacích míst činili nějaké kroky. Pokud by dodatečná parkovací místa nebyla nalezena, zákon mluví jasně o odstranění nepovolené stavby. Svědkyně se domnívá, že R. dělá kroky, aby k tomu nedošlo. Se stavebním úřadem jedná správkyně prostřednictvím zplnomocněných osob, jedná se o dotazy, nikoliv o oficiální žádosti. Má za to, že

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

řízení o odstranění staveb bylo u objektů XXXXX a XXXXX zastaveno v červnu 2009, ke kolaudaci mohlo dojít do konce roku 2009, možná to byl i začátek roku 2010. U objektu XXXXX byly problémy, došlo k odvolání účastníků řízení, takže k zastavení řízení o odstranění došlo v dubnu 2010, krátce předtím bylo vydáno dodatečné povolení, kolaudace mohla proběhnout v roce 2010. O kolaudaci vždy musí žádat stavebník, žádala o ni společnost XXXXX. Ohledně dalších domů XXXXX až XXXXX bylo vedeno jednání se společností XXXXX, poté obžalovaný R. zplnomocňoval další osoby. Pan Č. rovněž jednal se stavebním úřadem, svědkyně neví, zda byl zplnomocněn, nebo přímo zastupoval společnost XXXXX .

67. Poté, co skončila společnost XXXXX, a na listu vlastnictví se objevilo, že je v likvidaci, činila obžalovaná A. jako správkyňe konkurzní podstaty písemně kroky vůči stavebnímu úřadu, svědkyně má za to, že podávala námítky v rámci řízení o dodatečném povolení. Písemné vstupy od ní byly, zda to bylo přímo do řízení, nebo do odvolání, si nepamatuje. Vzpomíná si na jedno jednání, na němž byl pan D. jako její zástupce, kdy se řešilo dodatečné povolení u posledního objektu. Časově jejich vstup nedokáže zařadit, poslední dodatečné povolení bylo vydáno asi v dubnu 2011. Po celou dobu řízení, která vedl stavební úřad, až do doby insolvenčního řízení, jednala jako stavebník XXXXX, měla vlastnický vztah k pozemkům, pořad je tam uvedena. Obžalovaná A. vstupovala do jednání z titulu insolvenční správkyňe, za jakou firmu jednala, si svědkyně nepamatuje, uvedla, že musela jednat za XXXXX , jinak by neměla oprávnění. Má za to, že v momentě, kdy není stavba dokončena a předána stavebníkovi, má k ní vlastnické právo zhotovitel. Nemyslí si, že by toto právo bylo uplatňováno, ale určitě to bylo někdy na stavebním úřadě takto řečeno. K obecné praxi stavebního úřadu, která se týká legalizace staveb, svědkyně uvedla, že není hlavní to, v jaké fázi se stavba nachází, zda se jedná o již postavený dům, ale důležité je to, zda lze v rámci dodatečného stavebního povolení naplnit ustanovení stavebního zákona, tj. soulad s územní plánovací dokumentací a další sledované principy, mezi které patří i parkovací stání. Na stavebním úřadě pracuje od roku 1993, vzpomněla si na jeden případ, kdy došlo k odstranění celého objektu stavebníkem. Většinou stavebník uposlechne stavební úřad a jedná se o drobnosti. Byl rovněž záměr postavit parkovací dům v areálu PČR, který prezentovala obžalovaná T.. Změna projektu se týkala počtu bytů v povoleném objemu domů a stavební úřad odpověděl, že pokud se zajistí dostatečný počet parkovacích míst, tak je to možné. V červnu 2009 byl předložen formou dotazu na samosprávu záměr realizovat menší parkovací dům, opět v areálu kasáren, ale na jiném místě, a následovala žádost o výjimku spočívající v nezajištění parkovacích stání. K dalším snahám o zajištění parkování patřilo podání žádosti o územní rozhodnutí na jinak umístěná parkovací místa z ulice XXXXX. Protože žádost nebyla doplněna, řízení bylo zastaveno. Svědkyně si není jista, zda to nebylo až v rámci objektu XXXXX, který nemá dodatečné povolení. K možným neformálním jednáním týkajícím se problému parkování svědkyně uvedla, že v období, kdy se všechno pozastavilo, chodil pan Č. a pan A. s projektem týkajícím se ulice XXXXX, v níž kromě kolmých stání mělo dojít k rozšíření parkoviště, které je z ulice XXXXX, na druhou stranu, na pozemky obce a soukromých osob. Proběhla jednání s obcí, existovaly výkresy, ale žádost nebyla podána, jestli ano, tak si to svědkyně nepamatuje. S obžalovanou T. řešila stavbu velmi často, zejména když se kolaudovaly objekty XXXXX, protože zástupce zhotovitele je u kolaudace ten hlavní, určitě se zúčastňovala jednání a chodila s doklady. Na pana M. si vzpomíná v souvislosti s první etapou XXXXX, v druhé etapě s ní řešil trafostanici. Společnost XXXXX požádala v listopadu 2010 o výjimku z počtu parkovacích stání ke kolaudaci, kterou je možné udělit se souhlasem dotčeného orgánu, jímž byla obec. Na základě jejího názoru stavební úřad výjimku nepovolil. K rozhodnutí stavebního úřadu se dalo odvolat, svědkyně má za to, že odvolání nebylo podáno. Navrhováno bylo dočasné parkování na zpevněných plochách v areálu bývalých kasáren do doby realizace parkovacího domu. V nedávné době podala nová insolvenční správkyňe žádost o výjimku, která byla zastavena pro nedoplnění podkladů. K postavení samosprávy, zejména starosty, svědkyně uvedla, že ze stavebního zákona je starosta vždy účastníkem územního řízení, v současné době i účastníkem řízení o dodatečném povolení, pakliže je jeho předmětem přístavba, nástavba nebo umístění něčeho. Starosta se v pozici účastníka řízení neodvolal, neměl námítky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

68. V průběhu stavebních řízení u horní řady domů se ozývala některá občanská sdružení, svědkyně si pamatuje na Zelenou Moravu se sídlem ve Zlíně, s nimiž se stavební úřad musel vypořádat, a buď jim přiznal, nebo nepřiznal, postavení účastníka řízení. Vše je obsaženo v rozhodnutí. K možnosti řešit změny stavby rozhodnutím o změně stavby před dokončením svědkyně uvedla, že to nebylo možné, protože byly provedeny dřív, než se nechaly povolit. Žádost o dodatečné povolení změn stavby před dokončením je třeba podat předtím, než se změny začnou provádět. Svědkyně si nevzpomíná, zda taková žádost byla podána v rámci této stavby, má za to, že ne. Uvedla, že i kdyby byla podána a došlo by k zjištění, že změny už jsou provedeny, vedlo by to k zastavení řízení o této žádosti a k novému řízení o odstranění stavby a následně na základě žádosti k řízení o dodatečném povolení stavby. Rozdíl mezi změnou stavby před dokončením a dodatečným povolením stavby nespočívá v rozsahu dokladů, obsahu projektové dokumentace, ale v závažnosti změn. Podle jejich charakteru a povahy jsou přikládány doklady. V situaci, v níž se dělá o třetinu bytů víc, je potřebné navýšit kapacity médií a dopravy v klidu. Drobné změny jako posuny příček se dají přijmout za změny při kolaudaci. Řešení změny stavby prostřednictvím dodatečného stavebního povolení není neobvyklé, nekázeň stavebníků existuje, proto se dodatečné stavební povolení dělá, ale není časté. Co se týká porušení stavebního zákona u obdobných staveb s obdobným rozsahem, svědkyně nemá srovnání, sídliště s tak velkými obytnými budovami na stavebním úřadě neměli. K řízením o odstranění nepovolených změn staveb svědkyně uvedla, že v praxi se na stavbě zahájení řízení neprojevívá, není uváděno jako např. stavební povolení. Po zahájení řízení o odstranění si chodili na stavební úřad zjišťovat informace ti kupující bytů, kteří byli zapsáni na listu vlastnictví a měli postavení účastníků řízení, ostatní budoucí kupující nemohli do spisu nahlížet, nebyli v pozici účastníků řízení. Na základě telefonického dotazu může stavební úřad sdělit, že je vedeno řízení. Svědkyně si nepamatuje, zda byla dodržena lhůta, dokdy měl stavebník požádat po zahájení řízení o odstranění nepovolených změn stavby o dodatečné stavební povolení.
69. Svědek **I.S.** vypověděl, že obžalovaného R. viděl jednou či dvakrát před 10 lety, jednou viděl i obžalovanou T., bylo to v souvislosti s půjčkou, kterou poskytoval začátkem roku 2008 do projektu XXXXX. Obrátil se na něj tehdy pan M., což byl jeho dlouholetý známý, zda by mu nepůjčil peníze na dokoupení nějakého pozemku, smlouva byla s obžalovaným R., neví již, zda mu půjčoval jako fyzické osobě nebo firmě, jednalo se o částku okolo 4,4 milionů Kč, svědek má za to, že k půjčení došlo převodem. Přibližně za půl roku byla částka řádně splacena převodem na účet, nemusel nikomu o vrácení říkat. V souvislosti s vrácením se podepisovala přístupová smlouva se společností XXXXX, neboť tak mělo být splacení rychlejší, oni se tak domluvili, svědek však neví, zda šla částka z účtu společnosti XXXXX nebo obžalovaného R.. Půjčka nebyla úročena, svědkovi byl přislíben byt v daném komplexu za výhodnější cenu, k čemuž nakonec nedošlo. Jednal s panem M., obžalovaného R. předtím vůbec neznal. Pana M. znal z realitní kanceláře XXXXX, kterou vlastní svědkův kamarád B.. Pohledávka byla zajištěna směnkou, co se s touto směnkou stalo, svědek neví, bral to po splacení jako vyřešenou věc. S obžalovanou T. ohledně dané půjčky nejednal.
70. K otázce vrácení půjčky vypovídal svědek **v přípravném řízení** odlišně, kdy popsal, že půjčka ve lhůtě uhrazena nebyla, vyzýval obžalovaného R. zprostředkovaně přes pana M., že by už potřeboval peníze zpět. Žádný protest proti neplacení neučinil. K tomuto ve hlavním líčení uvedl, že si měsíce přesně nepamatuje, že zaplacení bylo do půl roku a neměl problém s tím, že se to o tři měsíce zdrželo. K dalšímu rozporu, kdy svědek v přípravném řízení uváděl, že vráceno bylo v hotovosti po menších částkách, sdělil, že způsob vrácení už si přesně nepamatuje.
71. **B. H.** ve svědecké výpovědi uvedl, že obžalovaný R. je jeho bratranec. Svědek ví o tom, že jeho otec S.H. půjčil obžalovanému peníze ve výši 65 milionů SK, které měly být použity na výstavbu projektu XXXXX. Následně se jeho otec a obžalovaný R. dohodli na další půjčce, kterou obžalovanému jako fyzické osobě poskytla společnost Biatec Group zastupovaná svědkem ve výši

600 000 EURO. Svědek uvedl, že obžalovaný R. poskytnutou půjčku nesplicí, je mu stále prodlužována splatnost půjčky.

72. Ze svědecké výpovědi **S. a H.** bylo zjištěno, že obžalovaný R. je jeho synovcem. Požádal jej o půjčku na rozjetí projektu XXXXX, svědek mu tuto půjčku poskytl ve výši 65 milionů SK. S parametry projektu se seznámil, on sám do projektu investovat nechtěl. Půjčka byla zajištěná majetkem obžalovaného R.. O projekt se více nezajímal, nějaké problémy tam byly. Obžalovaný R. poskytnutou půjčku nesplicí, je mu stále prodlužována splatnost půjčky.
73. Svědek **M.B.** vypověděl (po přečtení jeho výpovědi z přípravného řízení byl k soudu předvolán vzhledem k uplatněné obhajobě obžalovaného R.), že obžalovaného R. zná asi 10 až 15 roků, působil ve firmě, se kterou dlouhodobě spolupracoval. Obžalovanou T. zná, dělala mu znalecké posudky na nemovitosti. O společnosti XXXXX ví, že je to společnost obžalovaného R.. Společnost XXXXX, kde byl pan M., obžalovaná T., byla stavební či inženýrská společnost. K projektu XXXXX II uvedl, že se svým společníkem tam koupili pozemky a naprojektovali na nich nejdříve rodinné domy, potom bytovky. Stavební úřad tam nechtěl povolit víc než 60 nebo 80 bytů, jeho podmínkou bylo vybudování infrastruktury, tj. parkovací místa, obchody, poté jim nějaké byty přidal. Svědek byl ze stavebnictví otrávený a hledal kupce, který by to se stavebním povolením koupil. Je designér, architekt, není projektant, proto zpracování celého projektu zadal architektu H., který dělal první i druhou etapu v XXXXX. Vypracování projektu včetně jeho povolení trvalo tři roky. Poté hledal kupce a nakonec projekt koupil obžalovaný R. jako akciovou společnost XXXXX. Byly prodány akcie, mezi akcionáře patřily i svědkova manželka J. a švagrová I.. Tichým společníkem, který svědkovi poskytl peníze na koupi projektu architekta H., byl S. Akcie byly prodány za 45 nebo 50 milionů Kč, částkou 50 milionů Kč byl prodej společnosti vypořádán, po obžalovaném R. nepožadoval žádné další peníze. Společnost prodal levněji, než ji nabízel, při jejím prodeji zohlednil dlouhodobý vztah s obžalovaným R., domníval se taky, že by mohl v projektu při řešení interiérů, nebo něčeho jiného, pokračovat. Prodejní cena byla dána do úschovy, z níž se jednotlivým akcionářům vyplácel jejich podíl. Svědek uvedl, že obžalovaná T. mu přivedla jednoho z možných investorů. Taky měla zájemce o koupi, ještě před obžalovaným R., proto jí doporučil, s ohledem na to, že dělá ve stavebnictví, aby spolupracovala s obžalovaným R.. V souvislosti s výstavbou na XXXXX dále nebyl činný. Asi po 2 – 3 letech se na něho obrátili lidé, kteří si tam zakoupili byty a s nimiž měl užší vazby, s tím, že je obelhal, že domy jsou blíž, jsou větší, že jim stíní okna a poteče jim do základů. Svědek navštívil po třech letech lokalitu, zavolal architekta H. a s metrem měřili, aby zjistili, v čem se projekt změnil.
74. Nebyl činný v souvislosti s uzavíráním úvěrové smlouvy mezi společnostmi XXXXX a ČSOB. V rámci insolvenčních řízení společnosti XXXXX poskytl obžalovanému R. na začátku kancelář, než si našel jinou, poté již v těchto řízeních ani při kolaudacích nebyl činný. Když se na něho obrátili lidé ze SVJ, šel s nimi na stavební úřad, protože projekt znal, lidé reagovali velmi emotivně, měli pocit, že postavením větších domů a množstvím bytů se jim znehodnotily nemovitosti. Za usnadnění kolaudace mu nebyly poskytnuty žádné částky. Byl přítomen na schůzce, na které se lidem slibovalo, aby došlo k jejich uklidnění, že SVJ dostane peníze na odvodnění zvednutého terénu a byt, jehož majitel se nejvíce díval do červené stěny, bude odkoupen a vlastníkovvi bude poskytnut nový byt v nové výstavbě. Má za to, že na schůzce byl pan A., dělal se z ní zápis. Uvedl, že pak z toho vycouval, protože to byla škoda času. Svědek má za to, že prodal obžalovanému R. mince, které sbíral. Rovněž jeho bratr, který se v numizmatice pohyboval, mu mohl něco prodat. Společnost XXXXX založil svědek speciálně pro tento projekt, nevyvíjela žádné jiné aktivity. Součástí jejího prodeje bylo platné stavební povolení a pozemky, podle projektů se mohlo začít hned stavět. Pro výstavbu se jevil jako strategickým tzv. H. pozemek, který obžalovaný R. koupil od svědkovy manželky. Pozemek předtím koupila od pana H. společnost XXXXX, která ho prodala svědkově manželce, svědek zase prodal společnosti XXXXX v té lokalitě 5 rozestavěných domů s pozemky za podmínky, že ho nechají napojit na jejich síť a prodají mu H. pozemek.

Vlastníkem H. pozemku se nestal proto, že kdyby jím byl, tak se stanou účastníky řízení rodinní domkaři. Svědek uvedl, že v projektu XXXXX I byla taky insolvence, týkala se společnosti XXXXX. Byl osloven panem C. z firmy XXXXX a odkoupil od ní 4 nebo 5 rozestavěných budov, které nespady do konkurzu, přičemž pozemky pod těmito budovami patřily společnosti XXXXX. Několik let čekal, než se mu povedlo pozemky, jež byly součástí této etapy, v konkurzu koupit. Bral to jako dlouhodobou investici, vždy sehnal nějakého společníka, kterého přesvědčil, že je to budoucí dobrý výnos a který mu půjčil peníze. Z koupených pozemků část vyčlenil do společnosti XXXXX a prodal je obžalovanému R., který na nich začal realizovat projekt XXXXX, část zastavěnou rozestavěnými domy koupenými od společnosti XXXXX, z nichž 3 dostavěl, prodal společnosti XXXXX. Předtím se majetkově na první etapě projektu neúčastnil.

75. V rámci přípravného řízení svědek **M.B.** (výpověď byla u soudu původně čtena) vypověděl, že obžalovaného R. zná díky dlouholeté spolupráci s ním ve firmě Slovnaft. Postupem času se z nich stali přátelé. Poté, co obžalovaný R. odešel z vedení společnosti Slovnaft, dohodl se se svědkem, že mu odprodá jeden dům v lokalitě XXXXX, který obžalovaný dokončil a zobchodoval. Svědek mu pomáhal se stavební i organizační činností během této stavby. Vlastníkem celého projektu byla svědkova společnost XXXXX, následně ho prodal obžalovanému R., protože na projekt nesehnal financování a nechtěl si brát úvěr. Obžalovanému R. prodal akcie společnosti XXXXX, cena pro něj byla přátelská, jednalo se o 50 milionů Kč. Prodalo mu celou akciovou společnost včetně projektu, nejcennější částí kromě pozemku byla platná stavební povolení pro zahájení výstavby bytových domů. Cena za projekt byla zhruba kolem 2,5 – 3 milionů Kč. V době, kdy svědek prodal akcie obžalovanému R., byly architektovi uhrazeny náklady za zpracování projektu, tedy žádný dluh na něm nebyl. Po prodeji společnosti XXXXX se již svědek v celém projektu prakticky neangažoval. Kupní cena za akcie společnosti XXXXX byla ze strany obžalovaného R. kompletně uhrazena, vůči akcionářům rovněž nezůstal žádný dluh. Poslední vypořádání za společností XXXXX bylo někdy v dubnu 2007. Svědek uvedl, že on a obžalovaný R. spolu nadále obchodovali s jinými komoditami, například mincemi.
76. Svědkyně **I.B.** vypověděla, že vlastnila akcie společnosti XXXXX, tyto obdržela od svého švagra M.B. za to, že mu půjčila peníze na podnikání ve výši 11 milionů Kč, které on následně vrátil. Akcie vrátila, za prodej akcií obdržela dlužnou částku od švagra, ke které byl připočten její zisk, peníze použila pro své další podnikání. Veškeré plnění obdržela přes účet M., jinou platbu jí obžalovaný R. ohledně XXXXX neposkytl. Angažmá svého manžela P.B. v projektu XXXXX nemá bližší informace. O společnosti XXXXX nic nevěděla, vše zařizoval švagr, měl plnou moc i na prodej akcií. Její manžel je numismatik a od obžalovaného R. jejím prostřednictvím zakoupil nějaké staré bankovky a vyznamenání. To se týká platby 1 milion Kč ze dne 22. 1. 2007. Pokud poslal obžalovanému R. částku 2 200 000 Kč dne 8. 1. 2007, neví, o co se jednalo, hodně věcí řešil švagr.
77. Z výpovědi svědkyně **J.B.** bylo zjištěno, že od roku 2004 byla členkou dozorčí rady společnosti XXXXX. Již si nepamatuje, kdo společnost založil ani jakým způsobem byla založena. Fakticky se na činnosti společnosti nepodílela, jménem společnosti nevystupovala. Neví nic o financování společnosti ani o vedení jejího účetnictví. Neví ani, kdo inicioval prodej společnosti v roce 2007 na obžalovaného R. či na jeho společnost. Svoje akcie prodala, podrobnosti si nepamatuje, je vše uvedeno v obchodním rejstříku.
78. Z výpovědi svědkyně **J.R.** bylo zjištěno, že je družkou obžalovaného R.. Obžalovaný jí přibližně v roce 2007 řekl, že projekt výstavby bytových domů v Brně – Řečkovících nabídl svému strýci, chtěl být jeho manažerem. Na tomto postupu se však nakonec nedomluvili a obžalovaný R. se v projektu XXXXX rozhodl pokračovat dále sám. Sháněl úvěr a jako stavební společnost si následně sjednal společnost XXXXX. Zástupce této společnosti pan M. slíbil zajistit kolaudace i zařídit stavební povolení, to se však nestalo, proto vznikl s projektem problém. To také pochopili, že nebylo vše pravda, co jim řekl pan M., že je podváděl, takže pak byly vztahy mezi obžalovaným

a panem M. špatně. Obžalovanou T. vlastně neznala, protože XXXXX řídil pan M.. Pan M. také slíbil, že zajistí úvěr na celý projekt, že má manželku a známého v bance ČSOB, což byl také důvod, proč si obžalovaný společnost XXXXX vybral, v předtím oslovených bankách obžalovaný neuspěl. Svědkyně byla přibližně od roku 2007 či 2008 do roku 2012 členkou představenstva společnosti XXXXX. Neví, jak se společnost podílela na projektu XXXXX. K projektu ani k úvěru jí bližší věci nejsou známy, jen ví, že si obžalovaný půjčil peníze od strýce. K současné ekonomické situaci jejich rodiny uvedla, že žijí všichni z jejího platu. V době, kdy se začalo stavět na XXXXX, rodinu živila ze svého platu. Obžalovaný R. měl příjem ze společnosti XXXXX ve výši cca 7 – 8 000 Kč, jinak žil ze stavebního spoření svědkyně. Majetek, který mají, byl pořízen ještě před stavbou XXXXX, a to z výdělku a úspor. Obžalovaný chtěl projekt po celou dobu dokončit, dělal pro to vše, ale stavební řád kladl stále nové a nové požadavky.

79. Svědek **T.K.** vypověděl, že má obchodní podíl ve společnosti, která zpracovávala účetnictví pro společnost XXXXX. Obžalovaný R. mu celý projekt na počátku jejich spolupráce představil a uvedl, že má smlouvu o dílo se společností XXXXX. Veškerá fakturace tam šla přes společnost XXXXX, byla proplácena z účtu ČSOB v rámci úvěru. Úvěr neměl pokrýt vše, finance měly být získávány také prodejem bytů. Ze svých zdrojů XXXXX hradila nižší částky za běžné provozní náklady, provize, nějaké stavební práce. Hotovostní vklady do společnosti prováděl obžalovaný, řádově desetitisíce. Obžalovaný poskytoval společnosti XXXXX půjčky v milionech. XXXXX byl generální dodavatel a XXXXX investor, byla také vlastníkem, byl to standardní vztah. Cena díla byla asi 240 – 280 milionů, poslední fakturace obžalovaný R. odmítal proplatit, protože překročily cenu díla. Svědek uvedl, že krize začala v roce 2009, vzpomíná si na problém s kolaudacemi, parkovacími místy, předtím projekt vypadal nadějně. Na přeposílání plateb mezi obžalovaným a společnostmi XXXXX a XXXXX si nevzpomíná, ale účetně to nedává smysl, protože je to jedna částka, která se vrací zpět. Uvedl, že společnost XXXXX v době posledních faktur od společnosti XXXXX už neměla peníze na úvěrovém účtu.
80. Z úředního záznamu o vysvětlení podaném **K.Š.** bylo zjištěno, že je jednatelem společnosti XXXXX zabývající se stavebními pracemi se zaměřením na sádkartonové konstrukce. Asi v roce 2008 byla tato společnost oslovena společností XXXXX na podání nabídky k výběrovému řízení na protipožární SDK konstrukce pro projekt XXXXX. Následně se dohodli na spolupráci ve formě zakázky. Uvedl, že v poslední etapě přibližně okolo roku 2010 docházelo ke zpoždění v proplácení faktur, poslední dvě faktury nebyly zaplacený vůbec. Obžalovaná T. následně podepsala uznání dluhu, jako důvod prodloužení bylo uváděno to, že jim banka nechce uvolnit peníze a zatím na ně čekají. Výše závazku činila přibližně 1 240 000 Kč, tato pohledávka byla následně v plné výši uznána v insolvenčním řízení.
81. **V odstavcích č. 82 až 110** jsou uvedeny svědecké výpovědi **svědků, kteří jednali za ČSOB** při sjednávání prvního úvěru na výši 230 milionů, čerpání tohoto úvěru, a kteří se účastnili řešení situace vzniklé nedostavěním nemovitostí a zahrnutím nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX.
82. **A.S.** v postavení svědka vypověděl, zná pracovně obžalované R. a T., potkal se s nimi v rámci svého působení v ČSOB. Obžalovanou A. osobně nikdy nepotkal, její jméno zná pouze z dotazu policie na její osobu. Společnost XXXXX zná jako generálního dodavatele stavebních prací z projektu XXXXX. Společnost XXXXX je jeho bývalý klient, stejně tak projekt XXXXX. Svědek pracoval v roce 2007 v ČSOB jako klientský pracovník, měl na starosti portfolio korporátních klientů ČSOB. Na podzim 2007 byla zahájena jednání o úvěrování stavebního projektu XXXXX na bývalých XXXXX. Jednalo se o volné pozemky, které tam v rámci projektu zůstaly, klient je získal a uvažoval o výstavbě bytových domů na těchto pozemcích. Svědek jednal s panem M. a s obžalovaným R., uskutečnilo se cca 10 až 15 jednání. Pan M. byl zástupce společnosti XXXXX, která byla dodavatelem, obžalovaný R. byl zástupce společnosti XXXXX, která byla investorem,

vlastníkem projektu. Obžalovaná T. se účastnila jednání v jednotkách případů. Za ČSOB byl na jednáních přítomen M.L. a pravděpodobně i jiní kolegové, svědek si již nevzpomíná. Na jednáních se řešil projekt samotný, zástupci společnosti XXXXX poskytovali obžalovanému R. odborné informace ohledně projektu, zastřešovali ho ze stavební části. Paní M., manželka pana M., která pracovala v té době v bance, napomáhala zprostředkování prvního kontaktu. Banka měla standardní požadavky, chtěla předložit projektovou dokumentaci, rozpočet stavby, výkazy klienta, reference stavebníka i klienta. Dokládaly se vynaložené vlastní zdroje k projektu, případně hodnota pozemků, stavební povolení a další podklady. Co se týká postavení obžalované T. a pana M. ve společnosti XXXXX, svědek uvedl, že pana M. vnímal jako vůdčí osobnost společnosti, která jednotlivé věci organizuje, obžalovaná T. v ní fungovala z hlediska své odbornosti jako stavební dohled nad stavbou, v záležitostech organizace subdodavatelů.

83. Při schválení úvěru se vycházelo z podkladů dodaných klientem, tzn. z výnosů a nákladů projektu, a z politiky banky v oblasti financování nemovitostí. Samotné schválení probíhalo na úrovni LSC, což je komisionální schválení v rámci banky, kdy úvěr schvalují dva lidé, z nichž je jeden zástupce obchodního a jeden risk oddělení, na základě doporučení risk manažera. Na jména těchto osob si svědek nevzpomíná. Písemné stanovisko o schválení úvěru by mělo být součástí úvěrové dokumentace, která je uložena v bance. Podmínkou čerpání úvěru bylo uzavření smlouvy o dílo mezi zhotovitelem a investorem. Z hlediska financování preferovala banka variantu s generálním dodavatelem, že to bude společnost XXXXX, navrhl klient. Později svědek upřesnil, že existence generálního dodavatele byla přímo požadavkem banky, protože klient nebyl profesionální developer a neměl stavební zázemí. U generálního dodavatele požadovala banka doložení referencí zakázek, aby měla jistotu, že společnost je schopná projekt dokončit. Byly předloženy referenční zakázky v řádech 10 až 100 milionů Kč. Úlohou svědka bylo shromáždit podklady a sepsat úvěrový návrh, který zaslal na risk management, či lokálnímu risk manažerovi, jenž k tomu napsal své nezávislé stanovisko, s kterým se případ dostal na schvalovací úroveň. Jeho nadřízený, regionální ředitel L., spolupodepsal úvěrový návrh, což byl postup, který se týkal všech úvěrových návrhů. V rámci banky probíhala i telefonická a mailová konzultace s útvarem financování nemovitostí. Svědek si nevzpomíná, s kým jednal, písemný souhlas nemá, pouze zaznamenal, že souhlas byl dán ústně. Návrh na schválení úvěru obsahoval analýzu budoucích výnosů. Svědek uvedl, že přehlédl skutečnost, že úvěrový návrh a dokumentace byla připravována na vyšší počet bytů, než byl uvedený ve stavebním povolení, do kterého se špatně podíval. Vynaložené vlastní prostředky klienta se dokládaly smlouvami, případně výpisy z účtu, na detaily si svědek nepamatuje. Banka kontrolovala úhrady spárováním platby uvedené ve výpisu z účtu s účtem uvedeným v konkrétní smlouvě. Kopie dokumentů měly zůstat v bance. Jako vlastní zdroje byly uznány náklady spojené s projektem, tj. projektová dokumentace nebo nabytí pozemků, kontrolovalo se, že byly uhrazeny a vloženy do projektu. Sekundární kontrola proběhla přes útvary oceňování, který se vyjádřil k hodnotě pozemků i budoucí nemovitosti. Na částku 63 900 000 Kč, kterou měl investovat klient z vlastních zdrojů, si svědek nepamatuje. K čestnému prohlášení, kterým klient prohlásil, že částku 9 300 000 Kč uhradil XXXXX a 4 600 000 Kč společnosti XXXXX, svědek uvedl, že částky mu nic neříkají, ale že si vzpomíná, že nějaké čestné prohlášení podepisovali. Čestné prohlášení banka vyžadovala v případě, kdy klient nebyl schopen určitou část věrohodně doložit. Na vzájemné pohledávky a zápočty mezi společnostmi XXXXX, XXXXX, XXXXX, obžalovaným R., si svědek nevzpomíná, rovněž si nevzpomíná, že by byl vydán závazný úvěrový příslib. Podmínka předprodeje bytů byla od začátku jednání a byla součástí úvěrové smlouvy, k jejímuž uzavření došlo asi po šesti měsících jednání. Úvěr byl čerpán až po několika měsících od podepsání úvěrové smlouvy, poté, co byly splněny jeho podmínky, mezi které patřil i předprodej bytů. Svědek uvedl, že klient nebyl schopen dosáhnout dané úrovně předprodeje a úvěr byl předschvalován, tj. určitá část úvěru byla uvolněna dříve, před dosažením požadované původní výše předprodeje, aby nedošlo k zastavení výstavby. Ke smlouvě o dílo se banka vyjadřovala jen rámcově, měli požadavek, aby v ní byla pokryta rizika a proběhla konzultace s právním útvarem banky, jestli splňuje parametry úvěrové politiky banky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

84. Při čerpání úvěru se kontrolovaly základní parametry před prvním čerpáním, úvěr se čerpal většinou měsíčně, až po určité prostavěnosti, na základě faktur od generálního dodavatele a soupisu faktur, které byly vystaveny vůči generálnímu dodavateli. Banka kontrolovala hodnoty na fakturách i prostavěnost na místě, kterou kontroloval útvár oceňování, P.. Svědek kontroloval papírovou část, že doklady odpovídají žádosti, a to jak věcně, tak i finančně. P. z útvaru oceňování měl při kontrole projektu k dispozici veškeré podklady, které měl k dispozici svědek, případně si je mohl vyžádat. Oceňoval projekt před uzavřením smlouvy o úvěru, byl interní expert a vyjadřoval se k rozpočtu, nákladům, nákladům z vlastních zdrojů, ze záloh, ke smlouvě o dílo. V rámci čerpání úvěru kontroloval faktury prostavěnosti ze strany společnosti XXXXX a jejích subdodavatelů, žádost o čerpání od klienta a tabulku prostavěnosti, v níž byly evidovány jednotlivé položky. Jednalo se o orientační doklad pro útvár oceňování, aby bylo zřejmé, v jaké fázi se projekt nachází. Vzor tabulky poskytovala banka. Faktury a tabulka byly posílány svědkovi, který je předával P., s nímž si vzájemně sdělovali informace o projektu. Byly-li v zaslaných podkladech disproporce, svědek kontaktoval většinou společnost XXXXX nebo obžalovaného R., aby zajistili nápravu. Tabulka prostavěnosti měla poměrně vysokou chybovost, několikrát ji svědek vrátil společnosti XXXXX k dopracování. Nebral ji jako klíčový podklad. Nevzpomíná si, zda v tabulce prostavěnosti byla uvedena celková hodnota projektu, ví, že v ní byly součtové řádky. K tabulce prostavěnosti, která mu byla předestřena, uvedl, že součet všech stavebních prací v ní uvedených ve výši cca 345 milionů Kč nevnímal, tuto informaci on i P. přehlédli. Tabulku brali jako orientační pro položkovou kontrolu rozpočtu. Přestože se v mailové komunikaci s obžalovanou T. podrobně vyjadřoval k prostavěnosti jednotlivých položek a upozorňoval, že pokud nějaká položka překročí 100 procent, nebude možné čerpat úvěr, považoval tabulku prostavěnosti za podružný dokument, který nebyl součástí úvěrové dokumentace. Náklady z vlastních zdrojů kontroloval svědek a kolegové. Kontrolovaly se zálohy od kupujících na účtu klienta, ke kterému neměl přístup, a mohl s nimi disponovat pouze se souhlasem banky. U smluv s budoucími kupujícími, které klient předložil, kontroloval svědek, zda jsou podepsané a zda odpovídají bytovým jednotkám, které byly deklarované. Byty prodávaly realitní kanceláře XXXXX a REAL Spectrum. Svědek uvedl, že existovaly dvě smlouvy o dílo. Jedna, na základě které byl úvěr schválen a probíhala výstavba, druhá, která mu byla předložena někdy v roce 2008. Při předání první smlouvy, kterou obdržel svědek od obžalovaného R., nebylo avizováno, že se nejedná o konečnou cenu a že cena díla bude vyšší.
85. Na cenu díla ani na celkovou hodnotu projektu si svědek nepamatuje. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi učiněné v přípravném řízení, v níž uvedl, že původní cena díla byla 280 milionů Kč a potom 330 milionů Kč, svědek potvrdil, že je to tak, že si to tehdy pamatoval. Před soudem potvrdil taky výši celkových nákladů projektu, kterou uvedl v přípravném řízení na 330 nebo 340 milionů Kč, a že odhadnutá částka v rámci banky na základě interního ocenění byla 390 až 400 milionů Kč. Výši úvěru odhadl na 230 milionů Kč. Časový harmonogram stavby vytvářel generální dodavatel, nebo ho klient konzultoval s generálním dodavatelem, a byly v něm stanoveny uzlové body, týkající se jednotlivých fází stavby. Na harmonogram, který měl být součástí smlouvy o dílo, bylo vázané čerpání zdrojů od klientů, svědek předpokládá, že ho měl k dispozici i P.. Svědek odůvodnil skutečnost, že banka proplatila faktury společnosti XXXXX téměř v částce úvěru, a stavba nebyla stále dokončena tím, že se nejednalo o důslednou kontrolu ze strany banky a tato informace jim unikla. Uvedl, že se mělo jednat o dvojí kontrolu, jednak jeho samotného, jednak P. z útvaru oceňování. Svědek se vyjádřil k **nesrovnalostem** ve své výpovědi učiněné v rámci přípravného řízení dne 3. 11. 2014 a v následujícím výsledku v přípravném řízení, jakož i v jednání před soudem, které se týkaly počtu bytů a skutečnosti, kdy a zda banka věděla o zvýšeném počtu bytů. Uvedl, že z čeho banka vycházela, je uvedeno v příloze k úvěrové smlouvě, kde je počet bytů a jsou tam přesně uvedeny jednotlivé parametry. Kontrolu skutečnosti deklarované investorem i generálním dodavatelem, že jsou změny odsouhlaseny stavebním úřadem, měl provést útvár oceňování. Co se týká změn projektu v souvislosti s vyšším počtem bytů a nárůstem domů o jedno patro, svědek uvedl, že nárůst o další patro a nemožnost získat kolaudační rozhodnutí kvůli počtu parkovacích míst vůči počtu bytů se dozvěděli jako banka až zpětně před dokončením projektu. Vyšší počet

bytů se diskutoval už v rámci předložení podkladů k úvěru, kdy klient indikoval, že provádí změny v projektu, ale deklaroval, že změny jsou v souladu se stavebním povolením. Do úvěrové smlouvy a úvěrové dokumentace byl zahrnut tento vyšší počet bytů, protože se svědek zle podíval do stavebního povolení při zpracování těchto podkladů. S klientem se uskutečnila jednání o stavu projektu za účasti tehdejšího regionálního ředitele P.D.. Na jednom z jednání, kterého se účastnil svědek a obžalovaný R., byla předána svědkovi nová smlouva o dílo. Současně svědek zjistil, že náklady na stavbu mají být oproti původně předloženému rozpočtu vyšší, což znamenalo zásadní porušení podmínek smlouvy. V rámci banky vznikl report o vážných nedostatcích projektu, který byl zaslán odpovídajícímu schvalovateli, a následně si případ převzalo oddělení ohrožených úvěrů v Praze. Po předání případu do Prahy, v době, kdy už svědek nebyl v projektu angažovaný, se řešila otázka původně polyfunkčního domu XXXXX, kde měla být garážová stání. Poté, co se banka dozvěděla, že projekt neodpovídá stavebnímu povolení, kontrolovala všechny podklady a přišla na disproporcii mezi deklarovaným stavebním rozpočtem a existujícím rozpočtem. Kvůli tomu došlo k zastavení čerpání úvěru, který nebyl zcela vyčerpán. Svědek si myslí, že úvěr nebyl splácen. Uvedl, že v případě, že by byly vyšší náklady projektu uvedeny na začátku, ke schválení úvěru by nedošlo. Ziskovost projektu nebyla výrazně vysoká, proto by radikální navýšení jeho nákladů v desítkách milionů korun nebylo možné, neseděly by jednotlivé ukazatele, které byly v úvěrové smlouvě. Z hlediska politiky banky by se to ani neposílalo ke schvalování.

86. K požadavku na převod pozemků ze společnosti XXXXX na společnost XXXXX svědek uvedl, že požadavek byl vznesen na začátku jednání, kdy vnímali jako riziko pro klienta, aby projekt zůstal na starší společnosti a požadovali nově založenou společnost, na kterou měly být pozemky převedeny. Co se týká vázaného - jistotního účtu v souvislosti s budoucími kupujícími, svědek sdělil, že budoucí kupující si mohli vybrat, zda poskytnou peníze přímo investorovi, který je může hned v projektu využívat, nebo deponují peníze na vázaný účet podle dosažených uzlových bodů a po ukončení stavby a převedení bytových jednotek se zdroje uvolní ve prospěch klientova projektového účtu. Z vázaného - jistotního účtu se peníze na výstavbu nesmí používat. Svědek uvedl, že pokud by se všichni kupující rozhodli vkládat peníze na tento účet, bylo by nutné poskytnout zdroje financování ve výši nákladů a po odečtení vlastních zdrojů klienta projekt stoprocentně dofinancovat. Byl by poskytnutý kompletní úvěr na dofinancování projektu, mohlo by se využívat cash flow z vázaného účtu.
87. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi svědka učiněné v rámci přípravného řízení a před soudem, který se týkal časového zařazení svědkova zjištění o nesouladu stavěných nemovitostí se stavebním povolením a ohledně ceny stavby, kdy svědek v přípravném řízení uvedl jaro 2009 a v jednání před soudem rok 2008, svědek vypověděl, že si přesně časovou osu nepamatuje, ale výslech v přípravném řízení probíhal dříve, proto termín uvedený v přípravném řízení víc odpovídá realitě. V nesouladu byly předprodeje, tzn., že koncem roku 2008 se rozcházely předprodeje s plánem prodeje a došli k rozdílu stavebních nákladů mezi předloženými a očekávanými ze strany klienta. Co se týká vynaložení nákladů z vlastních zdrojů, svědek vypověděl, že banka nerozlišovala mezi obžalovaným R. jako fyzickou osobou a jeho společnostmi, vzhledem k tomu, že se jednalo o jedinou osobu ve společnosti. Podklady týkající se vlastních zdrojů klienta uváděl svědek v interní dokumentaci zasláné ke schválení. Před schválením se prověřovala ekonomická reálnost projektu. Na základě předložených podkladů došlo k ocenění nemovitosti a osoby, které se ve stavební branži pohybují, potvrdily, že je reálné to takto postavit. Po interním schválení obdržel klient indikativní, nezávaznou nabídku financování, v níž bylo uvedeno, že podléhá dalšímu schválení banky. Co se týká závazného úvěrového příslibu, svědek uvedl, že si nepamatuje, že by byl vydán. Obecně se takový příslib vydává po interním schválení banky s tím, že podmínkou poskytnutí financování na jeho základě je podepsaná úvěrová dokumentace, v níž jsou uvedeny další parametry projektu. Pokud byl takový příslib podepsán, na což si svědek nevzpomíná, tak byl podepsán svědkem a M.L.. Poté, co bylo svědkovi sděleno, že v úvěrové dokumentaci se nachází závazný příslib úvěru ze dne 7. 1. 2008, uvedl, že před tímto datem musel být úvěr schválen. U

další smlouvy o úvěru, uzavřené se společností XXXXX dne 11. 12. 2009 na 15 milionů Kč, už svědek nebyl, protože v červnu 2009 případ předal na jiný útvar banky. Vlastníkem stavebních nemovitostí byla společnost XXXXX, obžalovaný R.. O zpochybňování vlastnictví byl svědek informován pouze od policie v rámci přípravného řízení. Co se týká reklamního billboardu na stavbě, na kterém není uvedena společnost XXXXX jako investor, ale pouze společnost XXXXX jako zhotovitel, na němž svědek odsouhlasoval podobu použití loga, svědek vypověděl, že XXXXX bral jako jednoúčelovou společnost, která daný projekt zrealizuje a dále již nebude působit v oblasti nemovitostního developementu, proto nebyl důvod, proč by tam mělo být její jméno.

88. Svědek vypověděl, že si nevzpomíná a neví o tom, že by v rámci projektu proběhly cyklické platby mezi společností XXXXX, obžalovaným R., společností XXXXX a společností XXXXX a neví o tom, že by viděl výpisy z účtu o takových úhradách. O půjčkách ze strany společnosti XXXXX do společnosti XXXXX, neví. K čestným prohlášením, která se týkala úhrady faktur za stavební práce, svědek uvedl, že kromě nich by banka měla mít i faktury a souhlas obou stran, že úhrada proběhla. Při dílčím čerpání úvěru by banka měla vždy mít dostatečné zajištění svých vynaložených prostředků, podkladem k tomu je analýza nákladů a budoucích výnosů. V případě projektu XXXXX tuto analýzu dělal svědek. Předpokládané prodeje byly ve výši 400 až 440 milionů Kč. Analýza je součástí úvěrového návrhu, je to kapitola v tom dokumentu a svědek předpokládá, že je v bance, nebo je součástí interní bankové dokumentace. Při předání úvěrového případu na útvar rizikových úvěrů v Praze byla předána papírová písemná dokumentace a svědek i osobně vysvětlil vývoj případu. Zda se předávaly elektronické dokumenty, komunikace s klientem, si nepamatuje. Při odchodu z banky svou komunikaci nemazal, uvedl, že po nějakém čase je tato komunikace vymazána IT oddělením. O tom, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění nepovolených změn stavby, se svědek dozvěděl ke konci jeho angažmá v případě. Klient měl i v této době předkládat bance informace o prodeji bytů, měl uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích a měl inkasovat zálohy z uzavřených smluv. Svědek se k této skutečnosti vyjádřil tak, že část projektu tvořily byty před dokončením, které by kolaudační rozhodnutí obdržely, část by kolaudační rozhodnutí nedostala a měla být odstraněna. Předpokládalo se, že dojde k narovnání dokumentace vůči stavebnímu úřadu a budou pokračovat prodeje bytových jednotek a splácení úvěru. Za svědkova působení v projektu došlo k prodeji zkolaudovaných bytů, mělo se jednat o dva bytové domy. Kupní cena putovala na projektový účet, následně byly peníze použity na splácení úvěru, svědek předpokládá, že v plné výši. Na stavbu chodil svědek jednou za dva měsíce, většinou společně s P.. Regionální ředitel tam byl dvakrát, třikrát. V době uzavření úvěrové smlouvy byla výstavba již zahájena, svědek si nevzpomíná, zda se jednalo čistě o zdroje investora, nebo to byly pozdržené platby od subdodavatelů.
89. Svědek **J.P.** vypověděl, že v letech 2007 až 2010 pracoval v ČSOB na útvaru oceňování nemovitostí. Na stejné pozici pracuje i nyní, vzděláním je stavební inženýr. Jednání o sjednávání úvěrů se neúčastní. Popsal náplň své práce spočívající v tom, že při financování projektu ocení hodnotu majetku cenou stávající a cenou budoucí jako podklad pro schvalování úvěru. Cenu budoucí stanovuje na základě podkladů – studií, tabulek s byty apod.. V průběhu výstavby pak následně kontroluje faktury, které přijdou k proplacení – zda jsou práce provedeny, materiál zabudován apod.. Tuto kontrolu provádí fyzicky na místě stavby. Na dotaz, kdo mu projekt XXXXX přidělil, svědek odpověděl, že přiděluje to on nebo kolega, který s ním sedí v kanceláři, záleží na nich dvou, kdo si tu akci vezme. Dle jeho názoru si úvěr brala asi společnost XXXXX, nezná postavení společnosti XXXXX. Když svědek o tomto projektu jednal, jednal s obchodníkem S., komunikoval s ním ohledně všech podkladů. Hodnotu nemovitosti včetně pozemků po dokončení pro banku svědek stanovil na 400 milionů Kč. Svědek uvedl, že výnosnost projektu mohla být až 480 milionů, s tím počítal klient, ale podstatná byla hodnota, na kterou si banka projekt cenila, stanovování výnosnosti se svědek nezúčastňoval. Studie, ze které svědek vycházel, je v souladu s tím, co bylo reálně postaveno, počet podlaží souhlasí. O tom, že stavební povolení bylo původně vydáno na nižší počet podlaží, se svědek dozvěděl až po několika letech, v popisu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

jeho práce není porovnávat stavbu se stavebním povolením. Rovněž se až po několika letech dozvěděl, že tam vzniklo o 15 až 20 bytů víc. Z hlediska tržní ceny vyšší počet bytů nebyl problém, vznikl však problém s parkovacími místy, což svědek zjistil také s odstupem času. S odstupem času se svědek také dozvěděl, že existovaly dvě smlouvy o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, dozvěděl se to tehdy, když banka řešila, že byl problém, což bylo přibližně rok nebo dva poté, kdy byl svědek naposledy činný při čerpání. Se zástupci společností XXXXX a XXXXX se svědek viděl pouze na začátku, kdy se jednou všichni sešli na stavbě. Vztahy mezi oběma společnostmi a jejich zástupci svědek nebyl schopen relevantně popsat. Svědek popsal, že proběhlo asi 15 čerpání úvěru za rok, stavbu jel zkontrolovat vždy, když bylo čerpání. Ze začátku tam chodil se stavbyvedoucím, následně sám. Nekontroloval podrobnější věci jako počet bytů, kontroloval, zda tam jednotlivé komponenty stavby, jako například střecha, jsou či nejsou. Dvě z čerpání svědek nepustil, protože práce, které byly fakturovány, nebyly provedeny. Jednalo se o cihly a okna, dočerpány byly další měsíc po zabudování.

90. Svědek měl k dispozici pouze studii, nikoli podrobnější projektovou dokumentaci. Rovněž neměl k dispozici smlouvu o dílo ohledně daného projektu. Při prvním ocenění měl svědek k dispozici tabulku, kde byla cena celkových nákladů stanovena těsně pod 400 milionů, má za to, že cena o dílo byla stanovena okolo 398 milionů, byla téměř totožná s náklady. Svědek hodnotu nemovitosti stanovil prakticky v souladu s tímto. Rozpočet, který měl svědek k dispozici, měl přibližně 20 či 25 řádků, nebyl podrobný, jednalo se spíše o cenění dané ve stavebnictví v Česku. Svědek neměl k dispozici přesný harmonogram prací, má za to, že na začátku proběhl dotaz, zda se to dá zvládnout do 2 let, na což řekl, že ano. K dotazu ohledně tzv. uzlových bodů, které znamenají termíny, do kdy má být něco uděláno, svědek uvedl, že by to byla pravděpodobně věc developera, dle jeho názoru toto nestanovuje banka. Pokud by uzlové body někdo stanovoval a chtěl po svědkovi, aby se k nim vyjádřil, tak se k nim musí vyjádřit, zda jsou, či nejsou reálné, stanoveny však nebyly. Svědek potvrdil, že podle smlouvy o úvěru byl v pozici tzv. interního experta. K odsouhlasení celkového rozpočtu a harmonogramu interním expertem, které je ve smlouvě uvedeno, sdělil, že se tam jednalo o celkové náklady, ohledně harmonogramu si vybavuje dotaz na reálnost v určitém čase, kterou odsouhlasil, nevybavuje si však, že by měl k dispozici harmonogram podrobný. Náklady z vlastních zdrojů klienta řešil obchodník, nikoli svědek jako interní expert. Z hlediska kontroly prostavěnosti měl svědek excelovou tabulku, kterou sám sestavil, zde měl v procentech napsané, kolik ze které konstrukce je prostavěno a podle toho si to kontroloval. Tyto tabulky dostával vyplněné od S.. Cenu zde řešil z hlediska faktur, jestli zde je nebo není. Pokud to bylo sečteno, byla tam i celková cena, tu však neměl za úkol řešit, má za to, že celkové náklady nebyly překročeny. Pokud by byla prostavěnost vyšší než 100 procent, svědek by neměl pustit čerpání, z hlediska jednotlivých položek zde však nad 100 procent nic nebylo. V době, kdy byl svědek na stavbě naposled, byla většina objektů z 90 až 95 procent hotových, u objektu XXXXX mělo dokončení trvat 2 až 3 měsíce. Náklady na dokončení včetně objektu XXXXX svědek odhadl okolo 25 až 30 milionů, má však za to, že by se projekt dal dokončit za méně.
91. Ve své výpovědi v rámci přípravného řízení svědek uváděl, že pro něj byla závazná částka 270 - 275 milionů, k tomuto v řízení před soudem objasnil, že tím byly myšleny náklady na samotnou stavbu. Zbývající náklady do celkové odhadnuté částky se týkaly pozemku, právní činnosti, realitní činnosti, provize realitní kanceláři apod.. Následně už svědek neřešil navyšování, nezajímala ho hodnota toho, co bylo postaveno, kontroloval pouze prostavěnost. Pokud je v tabulce uvedena jiná cena, mohl by si jí svědek všimnout, není to však už jeho práce. On kontroluje jen prostavěnost. Ceny 345 milionů Kč si všimli až v poslední tabulce, když byl už problém, tak se tam podíval, předtím ne, neví, od kdy se tam to číslo objevilo. Nekontroloval cenu díla v tabulce, protože nemá k dispozici smlouvu o dílo, to má zřejmě na starost obchodník, ten má k dispozici smlouvu o dílo. Pokud došlo v tabulkách ke změnám, nekontroloval to, předpokládá, že když to dostává v bance, tak to odpovídá. V přípravném řízení svědek také uvedl, že se až následně dozvěděl, že stavba měla být předražena o nějakých 50 milionů korun, v hlavním líčení upřesnil, že toto za celou dobu

nezjistil. Důvod zastavení čerpání úvěru se tehdy nedozvěděl, z jeho pohledu stavba rychle rostla, neviděl problém.

92. **M.L.** v postavení svědka vypověděl, že od roku 2003 do konce roku 2008 pracoval jako ředitel regionální korporátní pobočky ČSOB v Brně. Zde se standardně obsluhovali větší klienti s větším obratem nebo většími úvěrovými potřebami. Od konce roku 2008 vedl útvar všech úvěrů v ČSOB až do konce roku 2014, nyní je v ČSOB na pozici vedoucího útvaru informačních systémů. Obžalované R. a T. zná osobně pouze v souvislosti s příslušným úvěrovým případem, obžalovanou A. nezná. Společnost XXXXX zná svědek jako dlužníka ČSOB, byl to subjekt, který banku žádal o poskytnutí developerského úvěru, společnost XXXXX stavbu pro společnost XXXXX dodavatelsky zabezpečovala. Manažerem ve svědkově týmu, který vedl jednání se společností XXXXX, byl S., ten byl se společnostmi XXXXX a XXXXX v kontaktu. K závaznému příslibu k poskytnutí úvěru založenému ve spise svědek uvedl, že standardním postupem je jednat o úvěru na základě nezávazné nabídky, pokud dojde ke schválení, nejčastěji se rovnou podepisuje úvěrová smlouva a v některých případech je možné vydat závazný příslib, to se však děje až na základě již schváleného úvěru. Svědek do jednání o úvěru nevstupoval od počátku, nicméně před podpisem smlouvy a poté byly určité okamžiky, kdy byl aktivní, do jednání vstupoval v roce 2008. Na jednáních, kterých se svědek účastnil, byl obžalovaný R., ve většině případů i za společnost XXXXX pan M., obžalovaná T. byla na jednáních, kterým byl svědek přítomen, snad jednou, maximálně třikrát, a to až v době podpisu smluv. Pana M. svědek znal z několika jednání, kterých se účastnil, jeho manželku, která pracovala v jiné části ČSOB, zná podle jména, nikoli však osobně, v souvislosti s daným případem ho nekontaktovala. Pan M. byl činný běžným způsobem, jakým bývají u obdobných případů činní zástupci zhotovitele, zodpovídal otázky týkající se lhůt, potenciálních problémů apod.. Na dotaz, proč pan M. ve své výpovědi uvedl, že svědka zná v souvislosti s jednáními týkajícími se společnosti XXXXX, svědek uvedl, že si nepamatuje, že by se pan M. účastnil těchto jednání, ani že by v této souvislosti znal společnost XXXXX. Svědek byl s projektem XXXXX seznámen z úvěrového návrhu, což je základní dokument, který sepisuje manažer za přispění analytika banky, obsahuje popis ekonomických parametrů, lokality apod.. Společnost XXXXX jako dlužník měla požadavky změnit některé parametry již schváleného případu, byla zde žádost o zmírnění požadavků předprodeje. V tu chvíli do jednání vstupoval svědek a na schůzce vysvětloval, proč banka požaduje, co požaduje, a není to možné změnit dle přání klienta, následně se zpracoval dodatek k úvěrovému návrhu, což byl určitý kompromis. S. měl před tím, než byl svědkovi předložen návrh, za úkol shromáždit standardní informace jako předmět úvěru, lokalita, právní forma dlužníka, složení projektu, časový horizont, rozpočet, plán prodeje. Požadována byla i smlouva o dílo mezi zhotovitelem a dodavatelem. Pokud úvěr přesahuje schvalovací pravomoc, která je stanovena v bance, role ředitele korporátní pobočky je vystupovat v roli tzv. sponZ., tedy posoudit reálnost případu a následně, pokud s reálností souhlasí, posunout návrh na schvalovací místo, kterým byl v tomto případě dvoučlenný úvěrový výbor v centrále ČSOB v Praze. Vypracovává se také další nezávislé stanovisko, které sepíše analytik úvěrového oddělení v Praze. Výši úvěru navrhne vztahový pracovník, po posouzení se souhlasem sponZ. jde návrh následně na úvěrový výbor ke schválení. Úvěr byl schválen v limitu 230 milionů korun. Smlouvu o úvěru podepisoval za banku svědek a S..
93. V čerpání úvěru nebyl svědek jakožto ředitel pobočky nijak zapojen, zabývá se tím vztahový pracovník ve spolupráci s analytikem a načerpání na účet klienta dělá útvar správy úvěrů. Svědek popsal podmínky, které by měly být v souvislosti s žádostí o čerpání úvěru kontrolovány. Jednalo se o doložení vlastních zdrojů, vydání stavebního povolení, doložení toho, že už nastaly předprodeje některých jednotek, které byly domluveny jako podmínka čerpání apod.. Svědek si nevzpomíná na problémy při samotném čerpání úvěru. Vysvětlil, že obecně v určitých případech může stačit, aby klient čerpání vlastních zdrojů doložil čestným prohlášením. Standardně se v takovém případě posuzuje, zda je hodnota, kterou klient prohlašuje, že utratil, v souladu s celkovým rozpočtem, nelze posoudit, zda skutečně peníze v tvrzené výši odešly ve všech

případech. Banka zjišťovala, za co konkrétně byly částky z vlastních zdrojů klienta uhrazeny, sám svědek však toto nekontroloval. Svědek neví o tom, že by po dobu, co pracoval na dané pobočce ČSOB, docházelo ke změně stavebního povolení, ví, že o několik let později se ukázal problém s počtem parkovacích míst. V době, kdy byl svědek na pobočce, nevěděl o tom, že byl v daných stavbách vyšší než sjednaný počet bytů a že byly byty jiné rozměrově, dozvěděl se to až následně při správě toho ohroženého úvěru. Je možné, že se podle smlouvy o úvěru už počítalo s vyšším počtem bytů, svědek si však nepamatuje, že by byl přímo informován, že počet bytů neodpovídal stavebnímu povolení. Může dojít ke změně projektu s ohledem na ekonomickou situaci, pokud by však bylo stavební povolení jiné než projekt v takovém smyslu, že by to ohrožovalo stavbu jako takovou, bance by to samozřejmě vadilo. Problém by nastal v momentě, kdy by navýšení nebylo uvedeno do pořádku ve správním řízení a mohlo tak ohrozit kolaudaci. V průběhu celého roku 2008 nenastal žádný problém. Z poloviny roku 2009 měl svědek informaci, že klient postupuje podle dvou smluv o dílo, z nichž jedna má rozpočet nižší a druhá vyšší. Rozdíl byl v řádech desítek milionů korun v ceně díla. Kvůli tomu začal být daný úvěr sledován útvarem ohrožených pohledávek v ČSOB. Tato situace mohla indikovat, že klient při jednání s bankou snížil očekávaný rozpočet, aby opticky zvýšil poměr svých vlastních zdrojů a předprodejů na projektu, v tuto chvíli není zřejmé, zda to tak skutečně je, či ne. Daná informace do úvěrového oddělení ČSOB přišla z pobočky, zprávu zpracoval S. s kolegy, kteří mají na starosti dohled nemovitostí, přišla tedy standardní cestou. Problém se vyřešil tak, že nechala banka spolu s klientem udělat posouzení toho, kolik by stála skutečně dostavba. Bylo to okolo 30 milionů korun a banka tehdy schválila, že je ochotna půjčit do daného projektu dalších 15 milionů korun za předpokladu, že dlužník z vlastních prostředků doplní stejnou částku. Bylo vyhodnoceno, že i při dostavbě projektu s dodatečnými 30 miliony Kč by návratnost úvěru byla pořád stoprocentní. Pokud by se bytové jednotky prodaly za minimální ceny, bylo by to pro dlužníka bez zisku, pokud za víc, byl by tam pro dlužníka i potenciální zisk. Poté vznikl spor dodavatele XXXXX s dlužníkem XXXXX týkající se toho, že dlužník odmítl platit prostředky, které požadoval XXXXX, protože byly v rozporu s původní smlouvou. Společnost XXXXX se následně musela vypořádat s tím, kdo dokončí stavbu. Dle svědkových informací se stavba dokončovala a dofinancovala za použití dodatečných prostředků dlužníka a dodatečného úvěru od ČSOB. Několik měsíců po prohlášení konkurzu na společnost XXXXX došlo k návrhu na zahrnutí zástavy banky do konkurzní podstaty. Za věřitelský výbor společnosti XXXXX jednal v té době pan B.. Ten se dostavil do banky a argumentoval, že v nejbližší době bude podán návrh na úpadek nebo na insolvenční společnost XXXXX, že on se stane jejím konkurzním správcem a nabízel bance, stejně jako několik zájemců, kteří volali v té době na útvar ohrožených úvěrů, odkoupit pohledávku banky s diskontem. Tato banka odmítla a fakt, že by se společnost XXXXX měla ocitnout v úpadku, ve spojení s tím, že by se právní zástupce společnosti XXXXX, která je ve sporu se společností XXXXX, měl stát konkurzním správcem společnosti XXXXX, vyvolal na útvaru ohrožených pohledávek zvýšenou pozornost. Jednání poté, co byly nemovitosti zahrnuty do majetkové podstaty společnosti XXXXX, se účastnil B., který tehdy vedl útvar ohrožených pohledávek.

94. Svědek v obecné rovině objasnil, že situace, kdy dojde k nárůstu nákladů na nějaký projekt oproti nákladům původně stanoveným, se řeší tak, že banka vypočítá, kolik peněz je potřeba na dostavbu. Pokud by v tomto výpočtu inkaso z prodeje nemělo stačit na úhradu úvěru, vytváří banka opravné položky, což znamená, že zaúčtovává výši rozdílu, který je expertně odhadnutý jako maximální inkaso na splátku úvěru a výši úvěru jako ztrátu v roce, kdy je toto zjištěno. Stavbu sám svědek nekontroloval, byl se na ni pouze jednou podívat, a to z čistě komerčního zájmu. Svědek dále v obecných R. popsal náplň činnosti P. pracujícího na útvaru oceňování nemovitostí, který je vlastním nadstavbovým kontrolním útvarem ČSOB. V rámci jeho činnosti je posuzována hodnota nemovitostí, vodítka pro jeho práci jsou výše úvěru, smlouva o dílo a cena díla a tabulky prostavěnosti. Pokud se v tabulkách prostavěnosti objevuje výrazně o desítky milionů jiná cena díla, než ve smlouvě o dílo, je to samozřejmě problém. Toto byla informace, která vedla k tomu, že se případ v polovině roku 2009 přeřadil na útvar ohrožených úvěrů. Pokud pracovník banky,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

který má na starosti daný projekt, dostane informaci o vyšší ceně z tabulky prostavěnosti a tuto informaci zaznamená, má to řešit hned. Svědek předpokládá, že S. a P. na tuto skutečnost přišli ve chvíli, kdy sepisovali zprávu, která přišla do útvaru úvěrů, zda na to mohli přijít dříve, nedokáže posoudit. K dotazu, zda se na schvalování úvěru podílel útvar specializovaného nemovitostního financování, odpověděl svědek záporně, S. s tímto útvarem konzultoval, svědek však neví, jakou formu konzultace měla. Zápis nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX měl pro banku zásadní dosah, neboť nebylo možno pokračovat v dokončení stavby, situaci bylo nutno řešit konkurzem společnosti XXXXX, budoucí kupující, pokud konkurzní správce nedeclaruje, že jejich platby bude brát v úvahu, tak se mohou přihlásit jen jako nezajištění věřitelé.

95. **L.K.** v postavení svědkyně vypověděla, že jména obžalovaných slyšela, jednou se setkala s obžalovaným R., bližší vztahy s ním nemá. Od roku 2004 je ředitelkou útvaru nemovitostního financování ČSOB, s případem XXXXX přišla do styku v roce 2008, 2009, v době, kdy se projekt dostal do problémů a její útvar byl požádán o návrh řešení, zda v něm pokračovat, či nikoliv. Na základě informací, které měli, se rozhodli, že dává smysl v projektu pokračovat. V tomto období byla svědkyně účastna na projektu, netrvalo to ani rok, poté byl případ předán do útvaru ohrožených úvěrů. Zúčastnila se asi 2 až 3 interních jednání v ČSOB, navštívila stavbu a setkala se určitě s obžalovaným R. za účasti technika a pracovníka banky, který měl případ na starosti. Není si jista, zda se potkala s obžalovanou T.. V souvislosti se schvalováním úvěru nebyla nikým oslovena, a to ani v případě prvního úvěru. Myslí si, že vyjádření útvaru, který vedla, bylo důležité pro sjednání druhého úvěru, připadalo jim rozumné a smysluplné projekt dokončit. Svědkyně se vyjádřila k postupům zavedeným v ČSOB a platným do roku 2010, 2011, kdy se útvar financování nemovitostí nemusel podílet na procesu poskytnutí úvěru v případě, že byly parametry projektu standardní, a mohla si jej procesovat sama pobočka za účasti interního technika, což byl v té době případ XXXXX. Neproblémový úvěrový případ měl útvar nemovitostního financování na starosti hned od začátku a celý ho procesovali, k jiným neproblémovým případům vedeným jinými útvary banky se nevyjadřovali. Ke spolupráci byli přizváni až u projektů, které měly problém, a těch nebylo mnoho. Kritériem pro to, aby se úvěrovým případem zabývali od počátku procesu, byla velikost úvěru a standardní podmínky a byl na to v té době platný interní předpis. Projektem se zabývali na základě vyžádání úvěrového výboru. Na jiné problémové projekty, ke kterým by byli přizváni, si nepamatuje.
96. A.S. zná, byl to klientský pracovník korporátní pobočky v Brně, v té době odpovědný za případ XXXXX. J.P. stále v bance pracuje, je pracovník útvaru oceňování. Když projednávali případ XXXXX, ptala se ho na názor. M.L. byl v té době ředitelem brněnské pobočky, zná ho, v souvislosti s projektem s ním nikdy nejednala. Určitě se na něm účastnil z pozice ředitele, ale neměl ho bezprostředně na starosti. Myslí si, že nepatřil mezi schvalovatele úvěru. Později potvrdila svou výpověď **z přípravného řízení**, kde uvedla, že pan L. je členem úvěrového výboru pro celou banku a je jedním ze schvalovatelů a že neví, zda rozhodoval i o navýšení úvěru pro společnost XXXXX. K standardnímu schvalovacímu procesu svědkyně uvedla, že spočívá v tom, že projekt jde na schvalovací útvar banky, který je kolektivním orgánem, v němž je účasten zástupce útvaru rizika a obchodu, nikdy se nejedná o jednoho pracovníka. Úvěr pro XXXXX byl podle ní určitě schválen standardní cestou přes úvěrový výbor. Na jméno P. M. si svědkyně nepamatuje, jméno M.Č. jí něco říká, má za to, že působil v projektu později. Svědkyně uvedla, že nevyklučuje, že se zúčastnila jednání, na kterých byl přítomen, ale neuvědomuje si, že by s ním separátně něco řešila. Pakliže byl její útvar dotazován na nějaký projekt, určitě to bylo z útvaru rizika. Výsledek měl podobu doporučení, které mělo písemnou formu, tištěnou nebo mailovou, vylučuje ústní nebo telefonickou. K dotazu, zda oslovil někdo útvar financování nemovitostí v době projednávání úvěru na projekt XXXXX s žádostí o stanovisko, svědkyně uvedla, že je možné, že probíhaly ústní komunikace, ale není si vědoma, že by dávali stanovisko. Obecně bývá předmětem nezávazných konzultací financovatelnost projektu. Později svědkyně potvrdila svou výpověď **z přípravného řízení**, v němž uvedla, že její útvar v kauze XXXXX nedával žádný souhlas, a to ani v písemné, ani

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

ústní podobě. Nepamatuje si, že by s někým hovořila o projektu v době, kdy ještě nebyly problémy, a že by měla v rámci konzultací k projektu negativní stanovisko. Svědkyně uvedla, že důvodem, proč došlo k situaci, že úvěr byl vyčerpán, ale nemovitosti ještě nebyly postaveny, byla skutečnost, že původně poskytnutý úvěr nestačil na profinancování dokončení. K čerpání úvěru řekla, že u případu nebyla, proto se k tomu může obtížně vyjádřit. Neví, co bylo kontrolováno, je obvyklé, že si banka prostavěnost kontroluje. O tom, že bylo více smluv o dílo, se dozvěděla až později, v době, kdy do případu vstupovali, o tom nevěděla. Když nastaly v projektu problémy a byla v něm účastna, vznikla pracovní skupina složená ze zástupců útvaru ohrožených úvěru, útvaru financování nemovitostí, útvaru oceňování, technika a klientského pracovníka, k takovému postupu dojde vždy, když je problém. Závěr, k němuž skupina dojde, je předložen ke schválení. K postavení zúčastněných společností svědkyně uvedla, že XXXXX byl dodavatel, účelem jmenování generálního dodavatele byla dodávka díla na klíč. Nepamatuje si, že by v té době u generálního dodavatele hrála roli zkušenost, nebo velikost, obrat. Následně byly interní předpisy pro procesování upravovány, děje se tak kontinuálně, určitě došlo ke zpřísnění požadavků.

97. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedla, že se účastnila dvou jednání, jednoho v Brně, kde se potkala s obžalovanou T. a obžalovaným R., druhého v Praze, v sídle ČSOB, kde byl jen obžalovaný R., přičemž na úvodním jednání se pracovníci útvaru ohrožených úvěrů, kteří již měli projekt na starosti, snažili zjistit, v čem je problém, na obsah jednání v Praze si nepamatuje, jistě byl obžalovaný R. požádán o předložení dokladů, jistě se jednalo o výstavbě a o prodeji, svědkyně před soudem vypověděla, že je možné, že proběhla dvě jednání, na jednání s obžalovanou T. si nepamatuje. Svědkyně si neuvědomuje, že by se dozvěděla o změně v projektové dokumentaci, nepamatuje si, že by se řešil soulad či nesoulad se stavebním povolením, že by věděla o řízení o odstranění staveb a zda byla dopracována dokumentace k dokončení. Uvedla, že řešili to, že úvěr nestačil na profinancování projektu a že za určitých podmínek bude dávat smysl dílo dokončit, aby se dokončené byty mohly prodat, úvěr se splatil a kupující byli uspokojeni. Následně svědkyně potvrdila svou výpověď **z přípravného řízení**, v níž uvedla, že se dozvěděla od útvaru ohrožených úvěrů až v průběhu procesování návazného úvěru, že se staví podle jiné projektové dokumentace, než která je uvedena ve smlouvě o dílo, a že v době, kdy se jí vedený útvar vyjadřoval k dodatečnému financování, určitě nevěděla o tom, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb, protože podmínkou poskytnutí úvěru je soulad stavby s platným stavebním povolením. Před soudem svědkyně uvedla, že by nedoporučili něco, co nemá platné stavební povolení, nikdy nebyla svědkem, že by banka takto něco financovala. V souvislosti s dotazem na řízení o odstranění stavby, svědkyně potvrdila svou výpověď **z přípravného řízení**, kdy uvedla, že vylučuje, že by banka odsouhlasila financování stavby, kdyby jí bylo známo, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby a že se bude financovat výstavba bez řádného stavebního povolení, ale bylo by to možné tehdy, když by byla stavba dodatečně povolena.
98. K práci technika, který kontroluje čerpání, svědkyně vypověděla, že nutně nemusí znát smlouvu o dílo a cenu díla, ani výši úvěru. Následně byla konfrontována se svou výpovědí **v přípravném řízení**, v němž na dotaz, zda je možné, aby v situaci, kdy se kontrolují faktury s prostavěností, byla překročena cena dle smlouvy o dílo, stavba nebyla dokončena a úvěr byl dál poskytován, uvedla, že se k tomu nemůže vyjádřit, ale že technik by měl znát cenu díla a nemusí nutně znát výši úvěru. Před soudem k tomu svědkyně vypověděla, že když kontroluje prostavěnost k ceně díla, tak by jí asi měl znát, ale není si jista, že v té době byly takové interní pokyny. Výši úvěru znát nemusí. Podle interních předpisů kontroluje prostavěnou práci, tj. výkaz výměr, objemy prací. Neví, podle čeho technický pracovník kontroloval prostavěnost. Svědkyně uvedla, že se domnívá, že není možné, aby banka z projektového účtu investora uvolnila vyšší částku, než je sjednaná cena díla, a stavba by stále nebyla dokončena. Svůj názor odůvodnila tím, že do projektu přispívá značnou částkou klient k profinancování úvodní fáze prostřednictvím svého vlastního kapitálu, a banka profinancovává práce, které již byly realizovány, platí za hotovou práci, proto se domnívá, že není

možné, aby platila víc, než je cena díla. Klientský pracovník, který dává pokyn k čerpání, měl přijít na to, že je požadavek na čerpání z projektového účtu, který převyšuje cenu díla, a dílo stále není hotové. K platbám mezi investorem a generálním dodavatelem ve vztahu k profinancování stavby svědkyně uvedla, že banka načerpá úvěr na účet generálního dodavatele, který vyplácí subdodavatele. Poskytování zálohových plateb záleží na daném případě, v zásadě banka proplácí vždy hotovou práci, tj. prostavenost, nedává peníze dopředu.

99. Co se týká stanoviska, o které byli požádáni v souvislosti s rozhodováním, zda se má pokračovat v projektu či ne, a podkladů, na základě kterých se rozhodli kladně, svědkyně vypověděla, že detaily už neví, ale pamatuje si, že stavba byla z podstatné části dokončena, orientačně asi z 80 až 85 procent, a v podobných případech dává vždy smysl stavbu dokončit, aby se byty dostaly ke kupujícím, kteří uhradili značnou část ve formě akontací. Její účast spočívala v posouzení, zda v projektu pokračovat, trvala několik měsíců, poté zase případ převzal útvar ohrožených úvěrů. Na dotaz, zda v tomto období byla nějakým způsobem v projektu činná, svědkyně odpověděla, že to nebývá zvykem, je to v samostatném řešení útvaru ohrožených úvěrů. Svědkyně si není vědoma toho, že by se zjistily nějaké nestandardní kroky při schvalování úvěru. V době, kdy se rozhodovali o pokračování projektu, měli určitě k dispozici názor interního znalce pana P., který se vyjadřoval k hodnotě nemovitostí. Na částku si nevzpomíná, uvedla, že je to nedílná část každého schvalovacího procesu.
100. **V.K.** v postavení svědka vypověděl, že se osobně setkal pouze s obžalovanou A.. Od roku 2012 pracuje v ČSOB jako vedoucí vymáhání korporátních pohledávek, většinou řeší sám ty nejsložitější případy, a tak se dostal i k případu XXXXX, kterým se zabývá od roku 2012 až doposud. K případu přišel poté, co byly nemovitosti zapsány do majetkové podstaty XXXXX. Zúčastnil se jednoho jednání na soudu za přítomnosti insolvenčních správkyn XXXXX a XXXXX, věřitelských výborů a státního zástupce. Byl přítomen i na jednom jednání insolvenčních správkyn a věřitelských výborů v hotelu Slovan, kde byly řešeny otázky týkající se zahrnutých nemovitostí. Na jednání u soudu hovořil zejména pan D., který se představil jako právní zástupce insolvenční správkyně, jež zahrnula 6 nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. Pan D. na jednání poprvé prezentoval ústupek, že by to insolvenční správkyně modifikovala, že by jí stačilo, pokud by správkyně a věřitelský výbor XXXXX souhlasili s tím, že dvě nemovitosti si nechá XXXXX, tak zbývající nemovitosti by XXXXX vrátil zpátky. To bylo velké překvapení, nerozuměli tomu, na základě čeho to počítá, proč by zrovna chtěl dvě nemovitosti a jaké by chtěl. S tímto postupem nesouhlasili ani banka jako zajištěný věřitel, ani věřitelský výbor a insolvenční správkyně. Na jednání v hotelu Slovan pan D., který byl hlavním mluvčím za XXXXX, upravil své požadavky. Když jim odmítli dát dvě nemovitosti, říkal, že chtějí 30 milionů Kč, pak 20 milionů Kč. Poté požádal spolu s obžalovanou A. a třemi zástupci věřitelského výboru o přerušení jednání, aby mohla proběhnout jejich porada. Následně navrhoval, aby insolvenční správkyně XXXXX uznala pohledávku XXXXX ve výši 55 milionů Kč s tím, že když ji uzná, tak může finanční úřad požádat o vratku DPH a po obdržení vratky DHP by částku za vratku XXXXX uhradila XXXXX a na základě toho by insolvenční správkyně XXXXX vrátila nemovitosti zpátky do konkurzní podstaty XXXXX. Na to svědek reagoval tak, že to není možné, že je to otázka případného trestného činu, kterého by se dopustila insolvenční správkyně tím, že by uznala pohledávku, kterou fakticky neuznává, navíc by se mohlo jednat i o daňový podvod, protože pokud je pohledávka popřena, jak zástupci XXXXX, tak i banka považovali tu pohledávku za neoprávněnou, nelze za ni chtít zpátky DPH. Svědek vypověděl, že jednání zástupců XXXXX vůči XXXXX na něho dělalo dojem vydírání, nemovitostmi je drželi v kleštích, věděli, že soudy se povlečou několik let a to bude překážka v dokončení projektu a jeho zpeněžení. Působilo to na něho tak, že pan D. chtěl výpalné za to, že vrátí nemovitosti, své požadavky modifikoval, postupně je snižoval. Svědek uvedl, že z jeho pohledu bylo zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX účelové a nebylo ničím podložené.

101. B. na jednáních nebyl přítomen, byl pouze na jednání v Praze. Svědek ho nikdy neviděl, ani s ním osobně nejednal, má však informace, že B. to s panem D. konzultoval. Slyšel, že se obžalovaná A., pan D. a B. před každým jednáním scházeli v hotelu na Husově, kde měli mít schůzku i před jednáním v hotelu Slovan. Nepamatuje si, kdo mu to řekl, říkal to někdo z Brna, informaci má i od policie. Před svou účastí na jednáních slyšel zvukovou nahrávku z jednání B. v ČSOB, jenž se prezentoval plnou mocí jako právní zástupce věřitelského výboru XXXXX. Svědek na jednání nebyl přítomen, slyšel pouze nahrávku. Jednání se uskutečnilo v době, kdy byla společnost XXXXX už v insolvenční, nepamatuje si, zda byl už i insolvenční návrh na XXXXX, nebo byl podán krátce poté. V té době ještě případ v bance na starosti neměl, předpokládal, že bude přidělen na jeho oddělení, proto ho monitoroval. B. na jednání říkal, že se to téměř nedá dokončit, že jediné možné řešení je, že se majetkové podstaty XXXXX a XXXXX prodají jednomu subjektu a že odhaduje, že banka může být uspokojena zhruba ve výši 50 až 60 milionů Kč. Uvedl, že se v budoucnu stane insolvenčním správcem XXXXX. Z pohledu banky jeho vystoupení působilo značně nestandardně, oznamoval bance, že pokud nepřistoupí na to, co chce on, přijde o všechny peníze. Říkal, že je tam všechno špatně, mluvil o sádrokartonech, požárních zprávách, že stavby budou asi odstraněny a že jediná možnost je pohledávku prodat. Na základě toho jednání, a když se skutečně insolvenčním správcem stal, banka informovala soud, dodala nahrávku, žádala o odvolání B. z funkce insolvenčního správce, a podala trestní oznámení.
102. Při sjednávání úvěrové smlouvy nebyl svědek činný. Informace o smlouvě měl, na jejím základě se dělá přihláška do insolvenčního řízení. Na základě písemných dokumentů se řeší pohledávka, vymáhá se a hledá se řešení případu, aby ztráta banky byla co nejnižší, což bylo úkolem oddělení, které svědek vedl. Jaké byly podmínky úvěrové smlouvy, zda byly splněny, jak byly hlídány, jak se kontrolovalo čerpání úvěru, nedokáže říct, ví, že to bylo řádně schváleno. Pro jeho činnost bylo podstatné, zda je smlouva platná, jestli je dobře zapsáno zástavní právo a jestli ho lze na základě dokumentů vymáhat, event. vymáhat celou pohledávku. Při sjednávání druhé úvěrové smlouvy rovněž nebyl činný, dělal to pan S., ale ví, proč se sjednávala. Byl zpracován znalecký posudek a udělal se návrh na dokončení projektu, které bylo odhadnuto na 30 milionů Kč. Nejdříve měl investovat obžalovaný R. vlastních 15 milionů Kč, poté měl být čerpán úvěr z banky do výše 15 milionů Kč. Na čerpání úvěru se nepodílel, ví, že byl vyčerpán jen částečně. Po zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX a poté, co bylo jasné, že obžalovaná A. je nevrátí, nemohla banka pokračovat ve financování, když majetek, z něhož XXXXX měla splácet úvěr, byl zahrnut do podstaty XXXXX. Došlo k zesplatnění úvěru, k částečnému splacení byly použity finanční prostředky na účtech XXXXX, zbytek byl přihlášen do insolvenčního řízení. První úvěr byl vyčerpán celý, druhý částečně, řádově ve výši 2,5 milionu Kč. První úvěr byl částečně splacen z prostředků na účtech XXXXX ve výši řádově kolem 50 milionů Kč. K čerpání úvěru svědek uvedl, že ví, že v posledním čerpání tvoří v tabulce prostavenosti, kterou viděl, součet položek vyšší částku, než byla v původní smlouvě o dílo, ale neví, v jaké době se to stalo. Na tuto nesrovnalost měl přijít jedině S.. Svědek neví, jestli to měl někdo v bance kontrolovat a jakým způsobem. V současné době je už monitorování v bance změněno, a to i díky případu XXXXX. Nemovitosti byly stavěny jednoznačně z prostředků XXXXX, společnost XXXXX postavenou část vyfakturovala XXXXX, která platila za vybudované stavby. Ví, že existují dvě verze smlouvy o dílo. Podle informací od kolegů a z písemné dokumentace, která je v bance, druhou smlouvu přinesl pan M.S. na konci roku 2009. Později svědek uvedl, že neví, od kdy byla bance známa vyšší cena díla, tuto informaci se dozvěděl v době, kdy případ převzal. V souvislosti s projektem XXXXX nabízela ČSOB hypoteční banka financování hypotečních úvěrů, nabízela i odkup pohledávek.
103. Svědek popsal postavení jednotlivých osob v ČSOB vzhledem k úvěru. S. byl klientský pracovník, měl XXXXX osobně na starost. V době živého úvěru na korporátní pobočce spravoval klienta, kontroloval čerpání úvěru, byl za něj zodpovědný. P. pracuje v oddělení oceňování, pokud probíhá nějaká stavba nemovitostí, kontroluje věcnou stránku věci, tzn., pokud firma žádá, že chce proplatit

základy stavby, tak on zkontroluje, jestli tam jsou základy, a dá klientskému pracovníkovi informaci, že základy jsou na místě a fakturu je možné proplatit. Provádí zevrubnou kontrolu prostavěnosti a zároveň je zodpovědný za oceňování nemovitostí. L.K. je ředitelka oddělení real estate financial, korporátního financování nemovitostí. V rámci druhé smlouvy o úvěru pomáhala posuzovat, jestli se dá projekt dokončit za 30 milionů Kč, jestli je to adekvátní částka. M. L. byl ředitelem korporátní pobočky v Brně, byl nadřízeným S., později byl ředitelem útvaru úV., tzn., měl nejvyšší postavení z pohledu úvěru. Při schvalování smlouvy o úvěru byl spoluschvalovatel, protože banka má různé stupně schvalování podle výšky úvěru a v případě XXXXX se jednalo o úroveň LSC, což je ředitel pobočky a spolu s ním ještě jeden schvalovatel za Credits. Později svědek uvedl, že si není jist, zda byl pan L. jedním ze schvalovatelů. Případ převzal svědek po J.B. v roce 2012.

104. Ví, že stavební povolení bylo vydáno jinak, než se stavělo, a řešilo se, jak kolaudovat změny. Stavební povolení bylo na původní projekt, je stále platné. Banka od začátku pracovala s jedním projektem, s tím větším o jedno patro, který dnes stojí na místě. Neví, zda bylo řešeno předložení pravomocného rozhodnutí o dodatečném povolení změny stavby. Situaci ohledně řízení o odstranění staveb řešil v rámci hledání řešení dokončení staveb. Nebyl to pro něho problém, s advokáty si vysvětlil, že se jedná o procesní úkon stavebního úřadu, který se chce domoci vybudování parkovacích míst a tímto úkonem dává najevo, že bez toho nemůže být stavba zkolaudována. Řešil to i s paní P., uvedl, že ve chvíli kdy se parkovací místa zajistí, bude po problému. Ví, že policie má analýzu ohledně řízení o odstraňování staveb v kraji a že k odstraňování staveb nedochází. Svědek analýzu nemá, pouze o ní slyšel, nepamatuje si od koho. S insolvenční správkyní hledali partnery, zhotovitele, kteří by byli schopni stavbu dokončit, kteří nabídnou konkrétní řešení dostavby. U klíčového problému s parkovacími místy existuje v současné době 10 variant s různými náklady. Bylo vyhlášeno výběrové řízení na prodej nedokončených nemovitostí, v němž byli tři zájemci. Nejvyšší nabídka je 227 030 000 Kč od společnosti XXXXX, je to dceřiná společnost firmy XXXXX. Nemovitosti prodává za XXXXX insolvenční správkyně. Z kupní ceny budou uspokojeni všichni věřitelé, zajištění by měli dostat 100 procent, nezajištění 25 procent. K postavení pana Č. svědek vypověděl, že byl zaměstnancem XXXXX a vykonával dozor na stavbě v době, kdy stavěla společnost XXXXX. Jednalo se o podmínku banky, byl na jejím listu odborníků. Bylo to v době poskytnutí druhého úvěru, předtím, než svědek případ převzal. Jeho mandát skončil úpadkem XXXXX. K otázce prodeje bytů budoucím kupujícím v průběhu insolvenčního řízení svědek uvedl, že banka nemá možnost někoho v insolvenčním řízení zvýhodnit. Předpokládá, že jediná možnost tehdy byla, aby insolvenční správce XXXXX B. v době svého mandátu potvrdil budoucím kupujícím, že bude pokračovat v uzavřených smlouvách, oni by své pohledávky nepřihlašovali do insolvenčního řízení, ale jejich právní vztah by pokračoval. Lhůta na takové řešení byla 30 nebo 60 dnů. Aktuální hodnota nesplaceného velkého úvěru bez úroků je 88 milionů Kč. Nedokáže se vyjádřit k situaci, kdy banka inkasovala z projektového účtu XXXXX splatnou část úvěru, svědek uvedl, že nejdříve se úvěr zesplatnil, poté se inkasovalo. K dodatku k úvěrové smlouvě uzavřenému v prosinci 2009, v němž bylo uvedeno oprávnění banky strhnout si i nesplacnou část úvěru, a ke skutečnosti, že do začátku roku 2010 došlo poté ke strhnutí celkem cca 55 milionů Kč, svědek uvedl, že se jednalo o velmi nestandardní úvěrový případ a tehdy banka vyžaduje určité věci tak, aby mohla svá práva uplatnit. Neexistuje podle něho žádná obecná situace, kdy se k tomu přistupuje. Svědek se nedokázal vyjádřit ani k tomu, zda došlo k porušení ujednání uvedených v čl. 8 odst. 1 písm. x) úvěrové smlouvy, ve znění dodatku č. 4 ze dne 11. 12. 2009, ani k dotazu, proč při vypracování odpovědi na výzvu státního zástupce, v níž je podepsán jako osoba, která odpověď vypracovávala, neodpověděl na otázku, zda banka zjistila nějaké porušení úvěrové smlouvy. Svědek uvedl, že vypracování odpovědi nedělal rozhodně sám, dával k odpovědi podklady, které dohledal v dokumentaci. Odpověď, podepsanou panem A.B., ředitelem útvaru právní služby, mohl koncipovat částečně sám, částečně ji mohl koncipovat někdo z jeho útvaru.

105. **J.B.** v postavení svědka vypověděl, že obžalované R., T. a A. zná pouze v souvislosti s tímto projektem. Pracoval v ČSOB jako pracovník vymáhání pohledávek a tento obchodní případ dostal do své správy. V době, kdy se projektem začal zabývat, byl už tzv. zhavarovaný, banka odmítla poskytnout další čerpání a jednalo se o tom, co dál, zda restrukturalizace, nebo tvrdé vymáhání právní cestou. V té době již byly vyřešeny oba úV., v rámci jejich uzavírání nebyl činný. Svědkova činnost v bance spočívala ve vyhodnocení stavu projektu a stanovení dalšího postupu. Seznámil se s veškerou dokumentací, která byla s úvěrem spojená, na podrobnosti si už nepamatuje. Důvod zhavarování projektu vidí ve špatně nastaveném cash flow a ve skutečnosti, že se nedařilo realizovat stavební práce tak, jak byly původně plánovány a jak byl nastaven prodej. Detaily si už nepamatuje, ale myslí si, že se nepotkávaly v čase realizované stavební práce s tím, jak běžel prodej bytů a jak se získávaly peníze z prodeje bytových jednotek a skutečnost, že se stavební práce zpožďovaly a ne všechny byly odvedeny tak, jak být měly, znamenala problémy, které investor nebyl schopný řešit ze svých vlastních prostředků. Co se týká nákladů, ví, že tam byly vícenáklady spojené se stavbou, myslí si, že už při zakládání stavby, detaily si nepamatuje. Banka hledala způsob, jak projekt restrukturalizovat tak, aby jej bylo možné smysluplně dokončit, aby došlo k úplnému splacení úvěru anebo aby částka, o kterou banka přijde, byla minimalizována. Přípravovali modifikaci projektu tak, aby ho bylo možné dokončit. Realizace tohoto záměru nebyla možná, protože insolvenční správkyňe společnosti XXXXX majetek zahrnuje do majetkové podstaty úpadce, a tím veškerá aktivita banky na poli restrukturalizace projektu skončila.
106. Vyjádřil se, že si neumí představit, že by banka poskytla nebo nechala čerpat úvěr na projekt, který by neměl stavební povolení. Zpravidla to není možné, protože většina úvěrových smluv tohoto typu má jako jednu z odkládacích podmínek čerpání platné stavební povolení. Pamatuje si, že v průběhu stavby docházelo ke změnám, ví, že byla změna v dispozicích stavby, ale není schopen říct, zda byly změny promítnuty do stavebního povolení a jestli k tomu byla potřeba jeho změna. Vzpomíná si, že v projektu byl problém s parkovacími místy, zástupci městské části nechtěli povolit změnu stavby, protože tam nebyl dostatek parkovacích míst, byl to jeden z problémů, na další si nevzpomíná. Neví, zda probíhala nějaká řízení o odstranění staveb. Se zástupcem stavebního úřadu osobně jednal na stavbě. Co se týká vydání nějakých rozhodnutí v rámci stavebních řízení u jednotlivých budov, svědek si myslí, že byla vydávána na některé byty práva předčasného užívání, nebo něco podobného, dál už si nevzpomíná.
107. Při uzavírání úvěrové smlouvy ani při čerpání úvěru svědek nebyl, proto se nedokáže vyjádřit, zda vše probíhalo standardně. Úkolem svědka bylo hledat řešení problému do budoucna, nikoliv hledání chyb v minulosti. V obecné rovině svědek vypověděl, že banka měla svého člověka, který čerpání kontroloval, takže než úvěrový pracovník čerpání pustil, tak dostal dobrozdání od člověka, který to kontroloval. Vlastní investice prokazoval klient, buď prostředky na účtu, nebo jinými hodnotami, které dokládaly jeho vlastní podíl, mohl to být pozemek, projektová dokumentace, část už rozestavěné stavby, nebo něco podobného. Zda jako doklad vlastních investic mohlo sloužit jen čestné prohlášení, svědek neumí říct, dokáže si představit, že v některých případech ano. Pakliže by podmínkou čerpání úvěru bylo prokázání vlastních investic a podmínka by nebyla splněna, nemohl být úvěr čerpán, pokud by podmínku někdo neoznačil jako splněnou, aniž by to tak bylo. V případě, kdy by klient prokázal vlastní investice nižší, by rovněž nemohlo dojít k čerpání úvěru. Měla-li by banka zájem situaci řešit, musela by se uzavřít dodatková smlouva a podmínka vlastních investic by musela být modifikována, což by mohlo mít vliv na výši úvěru. Bylo by požadováno buď jeho dozajištění, nebo by byl snížen tak, aby zůstala zachována proporcionalita mezi vlastními zdroji a výší úvěru. Pokud klient v průběhu čerpání úvěru zjistil, že náklady na projekt jsou vyšší, měl oslovit banku a spolu s ní hledat řešení vedoucí k jeho dokončení. Řešením je buď dodatečné douvěrování, nebo vklad vlastních prostředků klienta, nebo kombinace těchto variant.
108. Co se týká postavení společností, svědek uvedl, že společnost XXXXX byla investorem a XXXXX dodavatelem stavby. Podle názoru banky byla vlastníkem stavěných nemovitostí společnost

XXXXX. Toto vlastnictví zpochybnila insolvenční správkyň XXXXX, která majetek zapsala do podstaty XXXXX. Z čeho vycházela, není svědkovi jasné, odůvodnění, které od ní slyšeli, nepovažovali jako banka za správné. V souvislosti s insolvenčním řízením společnosti XXXXX se účastnil jednoho nebo dvou jednání s obžalovanou A.. Na jednáních se probíral její další postup, co s majetkem hodlá dělat, aby nebyl znehodnocován, protože byl stále zastaven ve prospěch banky. Řešili taky, na základě čeho a proč majetek do podstaty zapsala, a jak ze situace ven, protože pro banku to byla situace úplně nová, do dnešního dne se svědek s takovým postupem nesetkal. Diskuse o zapsání majetku do podstaty nikam nevedla, z požadovaných udržovacích prací byly některé provedeny. Co se týká osoby P.B., předtím, než se stal insolvenčním správcem společnosti XXXXX, byl v bance a snažil se s ní uzavřít dohodu o společném postupu. Takovou dohodu banka odmítla uzavřít. Svědek neví, v čem dohoda měla spočívat, uvedl, že pan B. nabízel formu nespécifikované spolupráce z titulu funkce, kterou tvrdil, že mít bude, a nakonec ji i získal. Neprokazoval se žádným zmocněním, svědek si myslí, že vystupoval sám za sebe. Jeho jmenování do role insolvenčního správce XXXXX bylo pro banku překvapením, reagovali tak, že požádali o jeho odvolání s ohledem na to, že banku předem informoval, že do funkce insolvenčního správce bude ustanoven, což považovali za neobvyklé. Z jednání, které s ním měli, byl porízen zvukový záznam, jenž byl předán tehdejší soudkyni, která měla na starost insolvenční XXXXX. Svědek neví o tom, zda se P.B. s obžalovanou A. znali a zda měli přátelský vztah.

109. M.L. byl bývalý ředitel pobočky ČSOB v době, kdy byl na projekt poskytován úvěr. V.K. byl kolega z banky. V době, ve které svědek v bance byl, neměl s projektem nic společného, dělal v rámci vymáhání jinou činnost. A.S. byl úvěrový pracovník, který úvěr zpracovával, ve chvíli, kdy svědek do banky nastoupil, tak v ní už nepracoval. L.K. byla ředitelka odboru financování nemovitostí v ČSOB. Svědek uvedl, že podle jeho informací projekt před uzavřením smlouvy o úvěru posuzovala, a to sama, nebo lidé z jejího odboru. Za jeho působení v bance už nebyla v projektu činná. M. Č. byl majitel stavební firmy, která se podílela na dokončovacích pracích. Svědek pracoval v ČSOB asi od roku 2010 do 2012, odešel po vzájemné dohodě. V projektu byl činný po celou dobu působení v ČSOB. Za jeho působení v bance došlo k zesplatnění úvěru, jedním z důvodů bylo zahrnutí majetku do majetkové podstaty úpadce XXXXX, druhým insolvenční společnosti XXXXX. Co se týká pokračování v projektu ze strany banky, svědek uvedl, že banka požadovala po obžalovaném R. zajistit někoho, kdo má manažerské schopnosti na velkých projektech, aby byl za investora za stavbu zodpovědný. Dále uvedl, že možná mělo dojít k prodeji bytů, z jehož výtěžku se projekt měl částečně financovat, ale to si už nepamatuje. Později uvedl, že hledali způsob, jak do projektu dostat peníze vygenerované samotným projektem, tzn., jak dokončit nebo prodat aspoň některé rozestavěné byty tak, aby investor získal peníze, a měl zdroje na dokončovací práce. K tomu sloužil i druhý úvěr ve výši 15 milionů Kč, který měl být použit na dokončení projektu v takovém rozsahu, aby se domy daly zkolaudovat. Myslí si, že společnost XXXXX neplnila, v době, kdy byl činný v projektu, plán předprodeje podle úvěrové smlouvy. K dotazu na společnost XXXXX & XXXXX, nebo znalecký posudek, který by si nechala vypracovat banka, svědek uvedl, že si myslí, že si banka od této společnosti nechala vypracovat znalecké posouzení projektového záměru, a že měl tento posudek k dispozici.
110. Svědek **R.K.** vypověděl, že pracuje na pobočce banky ČSOB na ulici Milady Horákové jako ředitel pro soukromou klientelu, a to asi od roku 2001. Korporátními společnostmi jako XXXXX se nikdy nezabýval, financování projektu XXXXX řešil jiný útvar v rámci ČSOB. Žádné jednání týkající se XXXXX svědek nikdy nezprostředkoval, a to ani P... K němu svědek uvedl, že to je manžel jeho bývalé spolupracovnice M.M., která byla jeho podřízenou, pracovala na pokladní službě. Nezná ho. Na žádnou schůzku s ním si nepamatuje.
111. Následují svědecké výpovědi **zájemců o koupi bytových jednotek (v odstavci č. 112 až 144).**

112. Svědek **O.A.** vypověděl, že koupí bytu č. 0628 v komplexu XXXXX vyřizoval přes realitní kancelář XXXXX na přelomu roku 2008, 2009. Po uzavření rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí se společností XXXXX zaplatil částku 60 000 Kč, následně prováděl dle smlouvy další platby na úhradu kupní ceny bytu až do výše asi 1,9 milionů Kč. Docházelo k neustálému odsouvání termínu kolaudace, údajně z důvodu jiného množství parkovacích míst. Svědek nebyl informován, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb, nevěděl o zástavním právu ČSOB. Svědkovi nebyla nabídnuta možnost skládat peníze na tzv. jistotní účet. Ví o tom, že došlo ke změně projektu. V bytě po určitou dobu bydlel, a to do doby, než byly nemovitosti zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX. V rámci insolvenčního řízení XXXXX přihlásil svoji pohledávku, nic mu vráceno nebylo.
113. Svědkyně **V.B.** vypověděla, že koupí bytu v komplexu XXXXX v objektu XXXXX jí zprostředkovala v roce 2008 realitní kancelář XXXXX. Uzavřela s XXXXX dohodu o rezervaci, zaplatila rezervační zálohu ve výši 60 000 Kč a následně uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí, v návaznosti na kterou hradila zálohy kupní ceny dle harmonogramu, který byl uveden na smlouvě, celkem 1 141 615 Kč. Celkově uhradila 95% z kupní ceny bytu. Následně docházelo k neustálému posouvání kolaudace, údajně kvůli problémům s parkováním, ke kolaudaci následně nikdy nedošlo, o termínech kolaudace byla informována společnostmi XXXXX, XXXXX, panem Š. z realitní kanceláře, ten jí také informoval o důvodech, proč není kolaudace. Ve druhé polovině roku 2009 převzala svědkyně klíče od nezkolaudovaného bytu s tím, že si tam zatím může nechat zbudovat kuchyň. Svědkyně nevěděla, že se byty staví v rozporu se stavebním povolením, nebyla informována, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb. Nikdo ji neinformoval o možnosti koupit nezkolaudovanou bytovou jednotku a nebylo jí nabídnuto skládání peněz na jistotní účet.
114. Svědek **M.B.** vypověděl, že osobně nezná nikoho z obžalovaných. K projektu XXXXX se dostal přes reklamu, jednal s panem Š. z realitní kanceláře XXXXX, a to na přelomu roku 2007 a 2008. V březnu 2008 uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí ohledně bytu č. 406 v objektu XXXXX, sepsána byla i dohoda o rezervaci. Svědek uhradil rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč, dále byla placena celková cena, něco přes 1,7 mil. Kč, s výjimkou posledních 5 procent. Tato cena byla hrazena z účtu Českomoravské stavební spořitelny, u které měl svědek úvěr. Ke kolaudaci bytu a převedení vlastnictví na svědka tak, jak bylo ujednáno ve smlouvě, nedošlo. Předali mu klíče a v bytě nějakou dobu přebýval, má za to, že to bylo do roku 2012 nebo 2013, byt nebyl zkolaudovaný. Praktické věci jako předání klíčů, technické připomínky atd. svědek řešil s panem C.. To, že stavba není zkolaudována, řešil se panem Š. i C., jako důvody mu byly řečeny vesměs výmluvy nebo technické záležitosti. V přípravném řízení svědek k tomuto specifikoval, že se mluvilo o problémech s parkovacími místy. Věděl o tom, že se staví více bytů. Nevěděl však, že je to o 100 bytů více. Smlouvu svědek uzavíral se společností XXXXX, společnost XXXXX v té době neznal, až následně se dozvěděl, že byli najati na stavbu a že je tam z jejich strany pohledávka, o kterou se soudili, která nebyla v té době vyřešena. Svědek přihlašoval svoji pohledávku vůči společnosti XXXXX, došlo k jejímu částečnému uznání, následně byl uznán i zbytek. Nyní splácí Českomoravské stavební spořitelně úvěr, v předmětném bytě nebydlí. Svědek má za to, že věděl o problému s parkovacími místy, nevěděl o tom, že probíhá řízení o odstranění stavby, nevěděl ani o změnách v projektu. K rozporu s výpovědí v přípravném řízení, kdy uvedl, že pan C. byl pracovníkem XXXXX, sdělil, že si to myslel. Svědek sdělil, že krátce poté, co se dozvěděl o insolvenčním řízení týkajícím se společnosti XXXXX, dozvěděl se i o insolvenčním řízení týkajícím se společnosti XXXXX. Realitní kanceláři mu nebylo nabídnuto skládání peněz na jistotní účet. Uvedl, že o tom, že na bytu bude váznout zástavní právo v ČSOB, pravděpodobně musel vědět. K rozporu s výpovědí v přípravném řízení, kde v tomto smyslu uváděl, že o váznoucím zástavním právu mu nikdo neřekl, sdělil, že mu to nejspíš nikdo neřikal explicitně, je možné, že v momentě, kdy začal řešit zástavní právo s Českomoravskou stavební spořitelnou, se tím, že bylo až na druhém místě, dozvěděl, že na prvním místě je ČSOB.

115. Ze svědecké výpovědi **A.B.** bylo zjištěno, že se za účelem koupě bytu v komplexu XXXXX obrátila v roce 2008 na realitní kancelář XXXXX. Na základě smlouvy o rezervaci jí byla následně zaplacená částka 60 000 Kč. Poté uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí na byt v domě 03. Smlouvy uzavírala se společností XXXXX. Na účet zapsaný v této smlouvě uhradila svědkyně celou požadovanou kupní cenu ve výši 1 218 000 Kč. Když byla tato částka zaplacená, svědkyně dostala klíče od příslušného bytu s tím, že si jej už může zařídit a obývat ho. V daném bytě však došlo k závadě ve vodoinstalaci a zatékalo do něj, svědkyně se ho proto rozhodla vyměnit za větší a rozdíl v ceně doplatit, nový byt byl v budově 05. Bylo to v roce 2010 a ohledně výměny jednala s panem Č. který jí uvedl, že to musí schválit obžalovaný R.. Podepsala další smlouvu o smlouvě budoucí, která již byla podepsaná obžalovaným R., a ve které bylo uvedeno jiné číslo účtu než v původní smlouvě o rezervaci a původní smlouvě o smlouvě budoucí, bylo tam číslo XXXXX. Přišlo jí to divné, nelíbilo se jí to, ale pan Š. z realitní kanceláře jí k opakovanému dotazu ujistil, že je vše v pořádku. Na toto číslo účtu tedy převedla doplatek ve výši 535 100 Kč. Dnes již ví, že se jednalo o soukromý účet obžalovaného. I od druhého bytu dostala svědkyně klíče a bylo umožněno nastěhování. Kolaudace však neproběhla. Následně došlo k zahrnutí budov do majetkové podstaty XXXXX. Svědkyně nevěděla o rozporu se stavebním povolením, nevěděla, že bylo zahájeno řízení o odstranění změn staveb. O možnosti vkládat peníze na jistotní účet ji nikdo neinformoval, nevěděla o zástavním právu ČSOB. Do insolvenčního řízení XXXXX svoji pohledávku přihlásila.
116. **Z.B.** v postavení svědka vypověděl, že si v realitní kanceláři XXXXX v roce 2007 zarezervoval bytovou jednotku v komplexu XXXXX v domě 04, byt č. 420. Podepsal se společností XXXXX rezervační smlouvu a na jejím základě složil částku 60 000 Kč. Poté podepsal smlouvu o smlouvě budoucí, na základě této smlouvy zaplatil ve třech platbách celkem 95% kupní ceny. Zbývajících 5% mělo být doplaceno při uzavření kupní smlouvy a převzetí bytu. Celková kupní cena činila 1 089 840 Kč. Svědek popsal, že v roce 2009 začaly komplikace ohledně dokončení a předání bytu v daném termínu, setkal se tehdy s obžalovaným R., který mu doporučil, aby počkal a nepodnikal žádné kroky. Následně svědka telefonicky kontaktoval pan Č., který mu sdělil, že je možnost zařídit byt, k tomu nedošlo a svědkovi bylo v roce 2010 sděleno, že byt byl zahrnut do konkursní podstaty společnosti XXXXX, proto na něj nebyl převeden. Svědek věděl o problémech s kolaudacemi, nevěděl, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb, nevěděl, že se staví v rozporu se stavebním povolením, protože to by smlouvu neuzavřel. Byl dopisy od XXXXX a XXXXX informován o oddálení kolaudace. Nebylo mu nikdy sděleno, že by zálohy na koupi bytu mohl skládat na tzv. jistotní účet. Svoji pohledávku uplatnil v insolvenčním řízení společnosti XXXXX.
117. Z výpovědi svědka **T.B.** bylo zjištěno, že koupi bytu č. 30 v XXXXX v komplexu XXXXX mu zprostředkovala realitní kancelář XXXXX v roce 2009. Uzavřel rezervační smlouvu, na jejímž základě uhradil 60 000 Kč a smlouvu o uzavření budoucí smlouvy se společností XXXXX. Celkem uhradil asi 1,9 milionů Kč, čerpal na to úvěr. Následovalo první insolvenční řízení společnosti XXXXX a následně druhé. Dostal od společnosti XXXXX souhlas s užíváním bytu a nějakou dobu v něm bydlel, i když nebyl zkolaudovaný. Jako důvod, proč na něj daná bytová jednotka nebyla převedena, uvedl insolvenční řízení společnosti XXXXX a to, že v domě nebyla dokončena parkoviště. Problémy s kolaudacemi nastaly dle názoru svědka kvůli problémům s parkováním a kvůli tomu, že domy měly o poschodí navíc. Svědek nebyl informován, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb v rámci projektu XXXXX, nevěděl o stavbě v rozporu se stavebním povolením. Nevěděl rovněž, že na bytové jednotce, kterou kupuje, bude váznout zástavní právo k zajištění úvěru poskytnutého bankou ČSOB. Svoji pohledávku uplatnil v insolvenčním řízení společnosti XXXXX.
118. Svědek **M.C.** uvedl, že obžalovaného R. viděl dvakrát či třikrát, obžalovanou A. jednou. Bydlení v komplexu XXXXX mu doporučila realitní kancelář XXXXX, která rovněž zajistila veškerou agendu týkající se koupě bytu. Svědek měl za to, že nemovitost mu prodává společnost XXXXX.

Realitní kancelář svědek kontaktoval v květnu roku 2008, smlouva se dělala v roce 2009. S manželkou si vybrali byt XXXXX, v objektu XXXXX o dispozici 2 + KK. Uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí a plombu pro Českomoravskou stavební spořitelnu, byla tam dohoda o rezervaci. Uhradili celou kupní cenu, tzn. 2 023 000 Kč a dále 60 000 Kč realitní kanceláři za zprostředkování, vzali si na to úvěr od Českomoravské stavební spořitelny. Svědek nevěděl, že na účtu ČSOB napsaném ve smlouvě bude váznout zástavní právo ve prospěch ČSOB. Následně byl den otevřených dveří, zde se jako zástupce ČSOB představil pan Č. a ubezpečoval je, že peníze půjdou na účet banky, takže na ně bude pan R. moci sáhnout až v momentě, kdy bude hotová kolaudace. Následně jim pan C. předal klíče od nedokončeného bytu, do kterého se nastěhovali, podepsali k tomu dokument, že bydlí na staveništi. Toto se událo v roce 2009. Před nastěhováním jim bylo panem C. řečeno, že kolaudace bytů by měly proběhnout během dvou až tří měsíců. V roce 2012 se dozvěděli o insolvenčním řízení, do kterého se přihlásili. V tomto insolvenčním řízení jim byla přiznána celá částka 2 023 000 Kč, od té doby běží soud, víc svědek neví. Má informaci, že celý projekt XXXXX se bude prodávat, takže o nedokončený a nezkolaudovaný byt, ve kterém nyní bydlí, přijdou. V době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí byl stanoven termín, do kterého měl být byt zkolaudován, svědek má za to, že to mělo být v roce 2008, neboť tehdy předkládal soudu požadavek na uplatnění nároku z prodlení nepředání bytu, ten však nebyl uznán. Ze strany obžalovaného R. a pana C. bylo svědkovi řečeno, že jdou XXXXX do insolvence, nebylo mu řečeno, proč nedošlo k předání bytu. Svědek aktuálně splácí úvěr Českomoravské stavební spořitelně O společnosti XXXXX svědek ví, že zakázku XXXXX stavěla, nikdy s ní však nejednal. Nemá povolení užívání předmětné bytové jednotky. Přibližně 5 až 6 let zpátky se uskutečnila schůzka s obžalovanou A., jednalo se tam o to, že byty se budou prodávat a lidé byli vyzváni, aby je za účelem zkolaudování ještě jednou uhradili, na to se spustil křik zúčastněných. Poté, co zjistil, že společnost XXXXX je v úpadku, dozvěděl se svědek i o problému s parkovacími místy, předtím ho nikdo neinformoval. Nevěděl, že probíhá řízení o odstranění staveb. Rovněž ho nikdo neinformoval, že může peníze skládat na jistotní účet. V době insolvenčního řízení svědek slyšel rovněž, že se nestavělo podle stavebního povolení, podrobnosti však neví.

119. Z výpovědi svědka **M.Č.** bylo zjištěno, že koupí bytu XXXXX v XXXXX v komplexu XXXXX mu v roce 2009 zprostředkovala realitní kancelář XXXXX, svědek ji financoval z úvěru, který si za tím účelem vzal. Uhradil rezervační poplatek 60 tisíc Kč a po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se společností XXXXX uhradil částku 1 250 000 Kč. Po uhrazení zálohy byl svědkův byt dokončen a byl mu předán do užívání, a to panem C., který měl stavbu na starosti. On do bytu investoval další finance na zařizování. Ke kolaudaci doposud nedošlo, z důvodu, že k ní nedošlo, nebyl byt ani převeden na svědka. Svědek popsál, že měl informace o tom, že chybějí parkovací místa, neboť bylo postaveno o poschodí navíc. Hlavním problémem bylo zapsání nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. Nebyl informován, že bylo zahájeno řízení o odstranění staveb, že se nestaví dle platného stavebního povolení, nebyla mu nabídnuta možnost skládat peníze na tzv. jistotní účet a nevěděl, že na bytové jednotce, kterou kupuje, bude váznout zástavní právo. V probíhajícím insolvenčním řízení XXXXX přihlásil svoji pohledávku.
120. Svědkyně **K.Ď.** vypověděla, že koupí bytu v XXXXX jí zprostředkovala realitní kancelář XXXXX v roce 2008. Svědkyně uhradila po uzavření rezervační smlouvy rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč a po uzavření smlouvy o uzavření budoucí smlouvy hradila zálohy na kupní cenu dle harmonogramu, celkem částku 1 620 075 Kč, částky hradila z vlastních zdrojů a hypotečního úvěru. Po dokončení se do nezkolaudovaného bytu, který na ni nebyl převeden, nastěhovala. Po nějaké době se však dozvěděla, že je společnost XXXXX v insolvenční, proto přihlásila do insolvenčního řízení svoji pohledávku. Svědkyně nezná důvod, proč na ni byt nebyl převeden, nevěděla o problémech s kolaudacemi, nevěděla, že se stavělo v rozporu se stavebním povolením, a rovněž nevěděla, že bylo zahájeno řízení o odstranění staveb. Nebyl jí nabídnut převod vlastnického práva k nezkolaudované bytové jednotce. Rovněž jí nebyla nabídnuta možnost

vkládat peníze na tzv. jistotní účet. Neměla informace, že na bytové jednotce bude váznout zástavní právo k zajištění úvěru.

121. Svědkyně **J. D.** vypověděla, že obžalovaného R. zná z osobních jednání. Asi v polovině roku 2008 si našla na internetu volný byt k prodeji na XXXXX, kontaktovala realitní kancelář XXXXX a začala komunikovat s panem Š. o uzavření rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí. Do smlouvy o smlouvě budoucí chtěla zapracovat penalizaci pro prodávajícího, na základě jejího požadavku byla smlouva takto upravená a ke konci roku 2008 došlo k jejímu uzavření se společností XXXXX. Zkolaudováno mělo být v březnu 2009, kolaudace byla odložena na květen. Realitní kancelář ji o změnách termínu informovala, svědkyně se na kolaudační termín vypytovala hlavně kvůli čerpání úvěru, který měla v stavební spořitelně Raiffeisen. Ke konci roku 2009 kontaktovala Stavební úřad v Řečkovících, osobně ho navštívila a ptala se na problémy s kolaudací. Řekli jí, že stavebník nedodržel stavební povolení, navýšil počet bytových jednotek, a tím nedodržel normu o počtu parkovacích stání, takže musí řešit parkování. Ptala se, jestli má odstoupit od smlouvy, jestli je projekt nerealizovatelný. Paní na stavebním úřadě jí řekla, že pokud se stavebník bude snažit, tak to dotáhne k úspěšnému konci, spíš ji uklidnila. V průběhu roku 2010 obeslala asi dvěma dopisy stavební úřad, aby se vyjádřil, jak stavba pokračuje a co stavebník dělá, jaké dokumenty vyřizuje, tyto informace následně předávala své stavební spořitelně. Ke konci roku 2010 jí došla tpěll.st a kontaktovala obžalovaného R., který na první schůzku nepřišel. Byl tam pouze Č., jenž jí popsal celou situaci s tím, že obžalovaný R. se jí určitě bude věnovat. Svědkyně uvedla, že k setkání s obžalovaným R. nedošlo, proto se naštvála a poslala odstoupení od kupní smlouvy, později upřesnila, že se jednalo o smlouvu o smlouvě budoucí. V prosinci 2010 se schůzka s obžalovaným R. uskutečnila, přemlouval ji, aby si to rozmyslela. Svědkyně poukázala na skutečnost, že jí dluží i s penále hodně peněz a nabízela mu odpuštění všech dluhů za to, že přepíše bytovou jednotku na ni, i když ji kompletně nedoplatila. Obžalovaný jí sdělil, že podle smlouvy, kterou má s bankou, to nemůže udělat. Svědkyni bylo jedno, jakým způsobem jí to vyrovná, trvala na tom, obžalovaný jí měl poslat návrh dodatku ke smlouvě, což se do konce roku 2010 nestalo. V lednu 2011 poslala obžalovanému první upomínku na vrácení peněz z důvodu odstoupení od smlouvy. Následně kontaktovala emailem Č. bavili se o vrácení peněz, podal jí informaci o jednání s bankou a o jejím stanovisku, že si obžalovaný R. má tyto záležitosti vyřešit ze svých prostředků. Poté probíhala komunikace o skutečnosti, že obžalovaná A. zapsala domy do vlastnictví společnosti XXXXX. V březnu 2011 se svědkyně naposledy sešla s obžalovaným R., který jí vysvětloval, že zahrnutím domů do majetkové podstaty jiné společnosti ztratil možnost s nimi nakládat, že bude žalobou žádat o vrácení majetku, ale může to trvat, ať mu počká s vrácením finančních prostředků. Svědkyně začala sledovat justici, pak zjistila, že společnost XXXXX upadla do insolvence. Peníze jí vráceny nebyly. Na základě rezervační smlouvy zaplatila rezervační poplatek ve výši 60 tisíc Kč. Zálohy na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí platila na výzvu stavebníka, protože financování probíhalo podle rozestavenosti. První splátky platila v prvním kvartále 2009 z Raiffeisen stavební spořitelny, na zálohách uhradila asi 1,5 milionu Kč. Kupní cena bytu byla asi 1 980 000 Kč. XXXXX zaplatila i s rezervačním poplatkem asi 1,6 milionu Kč. Byt se nacházel v objektu XXXXX. Byla se na něj podívat v první polovině roku 2009, byl už hodně hotový. Po bytě jí provázal pan C., který jí ho rovněž zpřístupnil. Do nezkolaudovaného bytu se nenastěhovala. O důvodech, proč není byt zkolaudovaný, jednala s panem Š., který jí řekl, že je to kvůli parkovacím stáním, poté se dotazovala na Stavebním úřadě v Řečkovících. O skutečnosti, že probíhá řízení o odstranění staveb, se dozvěděla z písemné informace stavebního úřadu. Často komunikovala i s Č., který odpovídal i na její dopisy adresované obžalovanému R..Č. potvrdil, že se nestavělo podle schválené projektové dokumentace, k řízení o odstranění staveb se vyjádřil, že se jedná o standardní stavební proces. Informoval ji, že jsou činěny kroky k tomu, aby vyhověli stavebnímu úřadu. Hledají se parkovací místa, pozemek, aby se naplnil normativ na parkovací stání. Stavební řízení se prodlužuje tím, že se obyvatelé okolních domů odvolávají proti výšce stavby. Ke konci se dozvěděla, že obžalovaná A. uvedla bytové jednotky do jmění firmy XXXXX, do té doby o společnosti nevěděla. V době, kdy platila zálohy na kupní cenu, neměla žádné informace ze

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

stavebního úřadu, ty měla asi až po půl roce, co zaplatila za byt. Do insolvenčního řízení se přihlásila s pohledávkou přes 3 miliony Kč s tím, že polovina pohledávky bylo penále z prodlení kolaudace a odstoupení od smlouvy. Uznána byla částka 1,4 milionu Kč a nějaké drobné. Popřeny byly všechny penalizace i část záloh zaplacených XXXXX. Na základě schůzky s insolvenční správkyní R. ví o současném stavu insolvenčního řízení, že byla vybrána firma, které se nemovitosti prodají. Zajištěné pohledávky budou zaplacené ve výši 100 procent, zbývající pohledávky asi ve výši 25 procent. V souvislosti s úhradou zálohy na kupní cenu bytové jednotky podávala svědkyně žalobu na obžalovanou A., že zapsala byty do majetku XXXXX. Zaplatila soudní poplatek, ale sdělila soudu, že je vážně nemocná, takže řízení bylo pozastaveno a nic se neděje. V současně vedeném trestním řízení se připojovala s nárokem na náhradu škody. Co se týče tzv. jistotního účtu není si vědoma, že by jí ho někdo nabídl. Při uvolňování peněz na rok 2009 v Raiffeisen stavební spořitelně tam byla možnost volby jistotního účtu, ale protože už měla uzavřenou smlouvu se společností XXXXX, tak poslala peníze podle smlouvy. V době uzavírání smluv nevěděla o skutečnosti, že její bytová jednotka bude zatížena zástavním právem ČSOB. Tuto informaci zjistila až z výpisu z katastru nemovitostí, který zajišťovala pro stavební spořitelnu a pro uvolnění peněz. V době, kdy odstoupila od smlouvy o smlouvě budoucí a chtěla vrátit peníze, jí nikdo neřekl, že společnost XXXXX nemá peníze na vrácení jejích záloh. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, kdy svědkyně uvedla, že pan Č. jí sdělil, že společnost XXXXX není v dané době solventní, aby jí vrátila peníze, ale rozprodávají bytové jednotky a z těchto peněz jí vložené peníze vrátí, svědkyně potvrdila svou výpověď z přípravného řízení.

122. Z výpovědi svědka **Z. H.** bylo zjištěno, že koupí bytu v komplexu XXXXX mu v roce 2010 zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Svědek podepsal rezervační smlouvu, na jejím základě uhradil částku 60 000 Kč, následně uhradil 95% kupní ceny, a to částečně z vlastních zdrojů, částečně z hypotečního úvěru, kdy popsal jednotlivé splátky. Následně dostal svědek klíče a do bytu se nastěhoval, byt byl pak byt zahrnut do konkursní podstaty společnosti XXXXX. K bytu má svědek doposud přístup, má v něm majetek, hradí energie, avšak nemůže jej oficiálně využívat jako bytovou jednotku, chtěl jej převést do osobního vlastnictví, což nebylo možné, protože byl v majetkové podstatě společnosti XXXXX. Jako důvod nezkolaudování budov bylo svědkovi sděleno to, že není dostavěno parkoviště, až asi rok poté se dozvěděl, že nedošlo ani k vydání stavebního povolení. Nikdo ho neinformoval, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb v rámci projektu XXXXX. Věděl následně o žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení. Svědek věděl, že celý obchodní podíl společnosti XXXXX je zastaven k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru. Nebyla mu nabídnuta možnost skládat peníze na tzv. jistotní účet. S pohledávkou se přihlásil do insolvenčního řízení společnosti XXXXX. Věděl o problémech společnosti XXXXX, když s ní uzavíral smlouvy, bylo tehdy zahájeno insolvenční řízení, ale v realitní kanceláři mu řekli, že se nic neděje a skutečně pak insolvenční řízení bylo ukončeno.
123. **P.H.** jako svědek vypověděl, že koupí bytu 527 v XXXXX zařizoval v realitní kanceláři XXXXX v roce 2008. Uhradil rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč po uzavření rezervační smlouvy, financování celé koupě si zajistil prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření. Podepsal smlouvu o smlouvě budoucí se společností XXXXX a na jejím základě uhradil 95% kupní ceny bytu (1 890 168 Kč). Termín kolaudace se stále odsouval, následně se svědek do bytu neoficiálně nastěhoval, stále byl ujišťován, že vše dobře dopadne. Řešil s obžalovanou T. clientské změny. Pak došlo k zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Svědek nevěděl, že se stavělo v rozporu se stavebním povolením a že bylo následně zahájeno řízení o odstranění stavby, dozvěděl se to až později. Svědkovi byla nabídnuta možnost odkoupit bytovou jednotku jako nezkolaudovanou, bylo mu však řečeno, že je to rizikové, neboť v takovém případě po něm mohou chtít uhradit část nákladů na kolaudaci a na vybudování parkovacích míst. Nikdo mu nenabídl možnost vkládat peníze na jistotní účet. Svědek věděl o tom, že na bytové jednotce vážně zástavní právo banky ČSOB, měl informace o tom, že po doplacení 100% kupní ceny bytu by toto zástavní právo přešlo na jeho úvěrující banku Wüstenrot.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

124. Svědek **M.C.** uvedl, že koupil bytu č. 24 v budově XXXXX na XXXXX v roce 2010 mu zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Svědek podepsal rezervační smlouvu, složil částku 60 000 Kč na účet v rezervační smlouvě uvedený č. XXXXX, následně se uzavírala smlouva o smlouvě budoucí. Smlouvy byly již podepsány za XXXXX obžalovaným R. předem. Svědek popsal, že když probíral s panem Š. z realitní kanceláře něco ohledně podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, kterou měl od něj předem k dispozici, tak se v hovoru zmínil, že koupil bytu bude financovat prostřednictvím úvěru poskytnutého bankou ČSOB. Pan Š. se zarazil, následně asi 5 minut telefonoval, svědek má za to, že hovořil s obžalovaným R.. Po skončení hovoru pan Š. řekl svědkovi, že ve smlouvě musí něco změnit, a z počítače vytiskl jednu stránku smlouvy nově, v tomto novém výtisku bylo jiné číslo účtu. Pak z původní smlouvy odštíhl stranu 5, kdy na původní smlouvě již byl ověřen podpis obžalovaného R., a vložil do ní novou stranu 5, což je na smlouvě nyní poznat. Dle svědka v původní smlouvě bylo číslo účtu jako v rezervační smlouvě. Následkem toho svědek odmítl smlouvu podepsat a chtěl se o ní nejdříve poradit se svým právníkem. Ten vypracoval vlastní návrh smlouvy, který předložili panu Č.. V této nové smlouvě bylo uvedeno, že svědek nejprve uhradí zálohu ve výši 10% a pokud nebude prohlášen úpadek, který v té době společnosti XXXXX akutně hrozil, po podpisu kupní smlouvy a zavkládání bytu na katastru nemovitostí bude doplacen zbytek kupní ceny. Pan Č. následně svědkovi říkal, že žádné peníze posílat nemá, neboť by o ně přišel, protože v té době zapsala obžalovaná A. předmětné nemovitosti do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Svědek dále konstatoval, že po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí dostal nezkolaudovaný byt k užívání.
125. Výslechem svědka **J.K.** bylo zjištěno, že koupil bytu č. 23 v XXXXX na XXXXX mu v roce 2010 zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Svědek podepsal dohodu o rezervaci a současně v realitní kanceláři složil v hotovosti částku 80 000 Kč na kuchyňskou linku a spotřebiče, které v bytě byly po předchozích majitelích. Tuto skutečnost se svědek dozvěděl asi po půl roce tak, že zazvonili nějaký muž a žena, tito se svědka zeptali, zda platil peníze za kuchyňskou linku, protože linka je jejich. Svědek jim řekl, že zaplatil 80 000 Kč panu Š., oni reagovali tak, že od pana Š. žádné peníze v hotovosti nedostali. Dále svědkovi řekli, že původně koupili daný byt, vybavili ho linkou a následně odstoupili od smlouvy, protože tam byly nějaké problémy s kolaudací. Na základě dohody o rezervaci svědek složil částku 60 000 Kč na účet v ní uvedený č. XXXXX. Následně podepsal smlouvu o smlouvě budoucí, kdy peníze dle smlouvy byly zasílány opět na účet č. XXXXX. Celou koupil ve výši 1 945 932 Kč financoval ze dvou úvěrů. Po zaplacení celé sumy svědkovi pan C. na předávací protokol předal k užívání jeho byt. V době, kdy svědek převzal byt k užívání, měla být kolaudace do dvou týdnů, proto svědek byt začal vybavovat. Následně se kolaudace odsunula, údajně kvůli problémům s parkovištěm. Tato situace se následně několikrát opakovala, proto svědek odstoupil od smlouvy. V současné době svědek splácí úvěr.
126. Výpovědí svědka **O.K.** bylo zjištěno, že mu v roce 2008 prodej bytu XXXXX v domě XXXXX zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Na základě dohody o rezervaci svědek zaplatil rezervační poplatek 60 000 Kč. Následně svědek uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí se společností XXXXX, na základě které uhradil zálohu na byt ve výši 500 000 Kč, a to prostřednictvím úvěru. Následně uhradil ještě několik částek v celkové výši 1 720 078 Kč, do celkové ceny zbývalo uhradit pouze 51 572 Kč. Termín kolaudace se opakovaně odsouval, bylo to odůvodněno problémy s parkováním. Následně proběhla schůze, kde se kupující dozvěděli, že jejich byty byly sepsány do konkursní podstaty společnosti XXXXX. Předmětný byt byl svědkovi předán do užívání v květnu 2008. Svědek nebyl informován, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby, že se staví v rozporu se stavebním povolením. Nebylo mu nabídnuto skládání záloh na jistotní účet. Neví o tom, že mělo na bytové jednotce váznout zástavní právo k zajištění úvěru poskytnutého společností XXXXX ze strany ČSOB. Přihlásil se s pohledávkou do insolvenčního řízení společnosti XXXXX.

127. **M.K.** v postavení svědka vypověděl, že v souvislosti s výstavbou bytů v Řečkovících zná obžalované R. a A.. V roce 2010 viděl na internetu inzerát nabízející k prodeji byty v Řečkovících, v projektu XXXXX. Kontaktoval realitní kancelář XXXXX, která byty nabízela, domluvil si schůzku, potkal se v ní s panem Š., domluvili si prohlídku, byl na místě a viděl skutečný stav bytu o velikosti 2 + KK, který byl před dokončením, hrubá stavba stála, chyběly podlahy, v interiéru nějaké dveře, apod.. Měl známou, která zná majitele realitní kanceláře, a i díky tomu projektu důvěřoval. Následně vyjednával s majitelem realitní kanceláře panem B. o slevě, kterou dosáhl, potom podepsali rezervační smlouvu a zaplatil rezervační poplatek 50 tisíc Kč na účet uvedený ve smlouvě. Poté podepsal v realitní kanceláři se společností XXXXX smlouvu o smlouvě budoucí, v níž byly rozepsány další platby, měly tam být tři splátky, a zaplatil asi 0,5 milionu Kč jako část z celkové ceny. Ve smlouvě byl termín kolaudace, svědek si myslí, že to byl červen roku 2011, možná 2012. Termín uplynul, nic se nedělo, nikdo ho nekontaktoval, ani z realitní kanceláře, ani z XXXXX, aby ho informoval, jak to s kolaudací vypadá. Proto je svědek sám kontaktoval, měl jednu schůzku s panem Č. z ČSOB přímo na stavbě. Asi následně se potkal i s obžalovaným R.. Oba dva ho ujšťovali, že se kolaudace jenom posouvá z důvodu parkovacích míst, že to bude dokončeno a kolaudace proběhne, případně, že mu dají nějakou slevu. Svědek uvedl, že chvíli počkal, a když se nic nedělo, poslal na adresu XXXXX odstoupení od smlouvy s tím, že požadoval vrácení zaplacených peněz. Poté zjistil, že XXXXX padla do insolvence, takže přihlásil pohledávku v rámci insolvenčního řízení. Potom už měl informace, že projekt zkolaudovaný nebude, protože v průběhu stavby byl navýšen počet pater a z tohoto důvodu neodpovídala parkovací místa, která tam byla navržena, a stavební úřad to nechtěl zkolaudovat. Byt se nacházel v krajní budově, na níž visela velká reklama, v posledním objektu, v pátém, předposledním patře. Celková kupní cena byla zhruba 1 980 000 Kč za byt o velikosti 2 + KK. Svědek uhradil 550 tisíc Kč. V smluvních podmínkách bylo, že se má uhradit nějaké procento do nějakého data, další část později. Uvedl, že potom tušil, že tam budou nějaké problémy, a proto dál už nehradil. Na úhradu použil peníze ze stavebního spoření od dvou spořitelny, 350 tisíc Kč od Českomoravské stavební spořitelny a 200 tisíc Kč od Wüstenrot, které splácí měsíčně částkou ve výši 24 400 Kč. Co se týče osob, s kterými jednal, kromě pana Č., pana R. a realitní kanceláře existoval ještě pán, který měl klíče a zajišťoval na stavbě prohlídky, jeho jméno si svědek nepamatuje. V době, kdy uzavíral rezervační smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí, mu nikdo neřekl, že se staví v rozporu s vydaným stavebním povolením, tuto informaci se dozvěděl až následně, nikoliv u podpisu smlouvy. O skutečnosti, že bylo vedeno řízení o odstranění staveb, nevěděl. O dodatečných stavebních povoleních se dozvěděl na jednání s obžalovaným R. a panem Č.. Jako důvod, proč nedochází ke kolaudacím, mu bylo sděleno, že hlavním problémem jsou parkovací místa, že to budou řešit, zkusí další pozemky, rozšíření a projekty. Dalším důvodem byly problémy s dodavatelem, společností XXXXX, že řeší platby a shání někoho jiného na dokončení. Na tomto jednání byla firma XXXXX poprvé zmíněna, předtím o ní svědek nevěděl. Uvedl, že před jednáním o problémech s kolaudací už měl zaplacené zálohy, tehdy nepředpokládal, že kolaudace neproběhne. Při uzavírání smlouvy v realitní kanceláři mu nebylo nabídnuto, že může skládat peníze na jistotní účet. Neověřoval si, zda číslo účtu uvedené ve smlouvě patří společnosti XXXXX, přepokládal, že se jedná o účet této společnosti, protože smlouva byla uzavřena s ní. Určitě mu nebylo sděleno, že je to soukromý účet obžalovaného R., pokud by to věděl, peníze by asi na soukromý účet neposlal. Že je společnost XXXXX v insolvenčním řízení se svědek dozvěděl až po termínu kolaudace, který byl uveden ve smlouvě, a poté, co odstoupil od smlouvy. O tom, že v roce 2010 proběhlo insolvenční řízení proti společnosti XXXXX, které bylo později zastaveno, se dozvěděl až zpětně v roce 2011 nebo 2012.
128. Ze svědecké výpovědi **R.K.** bylo zjištěno, že obžalovaného R. zná, potkali se na jednání ohledně předání bytu. V roce 2008, 2009 chtěl koupit byt, na internetu našel nabídku a v realitní kanceláři, jejíž název si nepamatuje, začal jednat s panem Š.. Jednalo se o byt o velikosti 1 + KK, původně v budově 5, dnes v budově 8. V době jeho jednání v realitní kanceláři dům ani byt neexistovaly, byl pouze záměr. Uzavřel rezervační smlouvu, na jejímž základě zaplatil zálohu 60 tisíc Kč. Dále

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí a smlouvu, o níž neví přesně, jak se jmenovala, má za to, že kupní. Na datum, kdy měly být byty zkolaudovány, si nevzpomíná, uvedl, že to mohlo být v roce 2011 nebo 2012. Na základě rozpisu záloh uvedených ve smlouvě o smlouvě budoucí, zaplatil 1 milion Kč, při předání bytu se mělo platit 60 tisíc Kč. Celkem zaplatil 1 060 000 Kč. Na koupi bytu měl jednak vlastní úspory a jednak si vzal úvěr ze stavebního spoření u Komerční banky ve výši cca 700 tisíc Kč, který splácí. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, svědek potvrdil svou výpověď z přípravného řízení, v níž uvedl, že uzavřel rezervační smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí, realitní kancelář se jmenovala MAX a Partner, rezervační zálohu složil ve výši 60 tisíc Kč, zálohy dle smlouvy o smlouvě budoucí zaplatil v celkové výši cca 950 tisíc Kč s tím, že první zálohu ve výši 311 tisíc Kč uhradil bankovním převodem ze svých prostředků dne 29. 4. 2008, dvě zálohy, každou ve výši 318 tisíc Kč, uhradil prostřednictvím úvěru u Modré pyramidy. Dále ve svých výpovědích shodně popsal, že v průběhu výstavby došlo ke zpoždění, proto se svědek informoval v realitní kanceláři o důvodech. Od pana Š. se dozvěděl, že je problém s kolaudací celých budov, které tam jsou. Byl ubezpečován, že se dělá vše pro to, aby se to zkolaudovalo, že to závisí na paní P. ze stavebního úřadu, která nedala svolení ke konečné kolaudaci a že je potřeba dobudovat parkovací místa. Tehdy měl již všechny zálohy podle smlouvy zaplacené. V době řešení problémů s kolaudací obdržel od pána, pověřeného ČSOB, klíče od bytu, který byl dokončený, chyběly v něm pouze dvoje dveře, světlo a sklepní kóje. Byt kompletně vybavil, do vybavení investoval cca 100 tisíc Kč. Parkovací místa se budovala, a to ho uklidnilo. Po nějaké době se dozvěděl, že byty nebudou dokončeny a zkolaudovány, že stavební firma XXXXX zkrachovala, že si budovy obžalovaná A. stáhla pod sebe. Svou pohledávku ve výši 1 milion Kč včas přihlásil do insolvenčního řízení společnosti XXXXX. Od smlouvy odstoupil a požadoval vrácení peněz. Kromě zaplacení prvních 60 tisíc Kč, kvůli propadnutí z důvodu překročení pětileté lhůty, mu bylo v insolvenčním řízení všechno uznáno. Na schůzkách s insolvenční správkyní se dozvěděl, že jeho pohledávka by měla být uspokojena ve výši 24 procent. O insolvenční společnosti XXXXX se dozvěděl z internetu, datum si nepamatuje, bylo to v době, kdy se budovala parkoviště. O skutečnosti, že se staví v rozporu se stavebním povolením, se svědek dozvěděl až v době, kdy se zajímal, proč parkovací místa nejsou, a to od pana Š.. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné v přípravném řízení a před soudem, kdy v přípravném řízení svědek vypověděl, že se dozvěděl o rozporu se stavebním povolením ve fázi, kdy byty byly již dokončeny, v době uzavření smlouvy to nevěděl, a informaci mu podal jiný kupující, uvedl, že v průběhu uzavření smlouvy to rozhodně nevěděl, měl za to, že informaci mu podal pan Š., ale je možné, že to byl někdo jiný. Bylo to v okamžiku, kdy mu byt nebyl předán v řádné době podle smlouvy. Svědek potvrdil, že věděl, že potom probíhala řízení o dodatečném povolení změny stavby, časově není schopný informaci upřesnit. Má za to, že informaci měl od pana Š.. Později se dozvěděl i o řízení o odstranění staveb. Na jednání s obžalovaným R., kdy požadoval finanční částku jako kompenzaci za zpoždění, byl ujištěn, že byty budou dostavěny, o rozporu se stavebním povolením ho obžalovaný R. neinformoval. Kompenzace mu byla přislíbena, jednalo se pouze o ústní příslib. S panem C. asi jednal a možná to byl on, kdo mu předával klíče od bytu. Pan Č., který říkal, že je pověřený zástupce ČSOB, se na jednání se svědkem snažil situaci uklidnit, sdělil mu, že banka uvolnila další částku na dobudování parkoviště a hned po jeho dobudování dojde ke zkolaudování bytů. Řekl, že ho banka pověřila úkolem dokončit zdárně kolaudaci. Má za to, že oba pánové spolupracovali, že měli společnou kancelář. Na jednání v realitní kanceláři v době uzavírání rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí svědkovi nebylo nabídnuto, aby peníze skládal na jistotní (vázaný) účet a tato možnost mu nebyla vysvětlena. Možnost převodu nezkolaudované jednotky mu nikdo nenabídl. O zástavním právu ČSOB k jeho bytu se dozvěděl až v době, kdy mu nebyl řádně předán. V době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí se o tyto věci nezajímal. Co se týká bytu, svědek ho využívá, stále má od něho klíče. Platí elektřinu přímo dodavateli, vodu a popelnice platí pánovi, kterého určila insolvenční správkyně. V současné době byty koupila firma, má za to, že je to XXXXX, s níž je svědek v kontaktu a má naplánované jednání týkající se toho, co bude dál s bytem.

129. Svědek **J. K.** jako svědek vypověděl, že mu v roce 2008 koupí bytu 11 v XXXXX v komplexu XXXXX zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Podepsal rezervační smlouvu, na základě které uhradil rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč. Následně uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí se společností XXXXX. Postupně uhradil 100 % kupní ceny bytu ve výši 1 812 100 Kč. Na pořízení bytu si vzal hypotéku, kterou měsíčně splácí. Byt měl být zkolaudován v průběhu roku 2009, k tomu však nedošlo. Koncem roku 2009 obdržel dopis, kterým mu bylo sděleno, že kolaudace bude nejpozději do konce dubna 2010. Když nebyl termín kolaudace dodržen, byl informován panem Č., že je třeba vybudovat parkovací místa. Pak došlo k soupisu nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX a následně došlo k insolvenčnímu řízení společnosti XXXXX. Má klíče od bytu, který ale k bydlení nevyužívá. Svědek nevěděl, že bylo zahájeno řízení o odstranění staveb, že bylo stavěno v rozporu se stavebním povolením, nikdo mu nenabídl možnost vkládat peníze na tzv. jistotní účet. O zástavním právu ČSOB věděl.
130. Ze svědecké výpovědi **M.M.** bylo zjištěno, že pořízení bytu 0409 v XXXXX na XXXXX si zařizovala prostřednictvím realitní kanceláře XXXXX. Uzavřela rezervační smlouvu, a poté uhradila rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč. Smlouva o smlouvě budoucí, kterou podepsala v roce 2008 se společností XXXXX, byla upravena na základě požadavků GE Money Bank, v níž si svědkyně vyřizovala úvěr, jednalo se o zástavu bytu a zřízení vázaného účtu v ČSOB, ke kterému nakonec nedošlo. Svědkyně uhradila 967 710 Kč, což bylo 95 % z kupní ceny bytu, a rezervační poplatek, vše prostřednictvím hypotéky, kterou stále splácí. Zbytek kupní ceny měl být uhrazen po kolaudaci bytu, ke které nedošlo. Jako důvod odkládání kolaudace jí byl uveden nedostatek parkovacích míst kvůli tomu, že bylo postaveno patro navíc. Společnost XXXXX jí nabídla možnost bydlení v nezkolaudovaném bytě, v roce 2010 se do něj svědkyně nastěhovala. Svědkyně ví, že někteří kupující doplatili 100 % ceny bytu a byt jim byl převeden do vlastnictví, jí to nikdo nenabídl. O řízení, které zahájil stavební úřad k odstranění staveb nevěděla, nevěděla o rozporu se stavebním povolením, vkládání peněz na tzv. jistotní účet jí nebylo nabídnuto, o zástavním právu ČSOB věděla. Nemovitosti byly zahrnuty do majetkové podstaty XXXXX.
131. Z výpovědi svědka **M.M.** bylo zjištěno, že k zakoupení bytu na XXXXX v budově XXXXX využil služeb realitní kanceláře XXXXX, jednalo se o rok 2010. Podepsal rezervační dohodu a ve třech splátkách zaplatil rezervační poplatek, celkem 60 000 Kč na účet č. XXXXX, který byl uveden ve smlouvě. Následně došlo k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí. Smlouvy podepisovaly v realitní kanceláři, byly již vždy podepsány obžalovaným R.. Kupní cenu chtěl financovat z úvěru u Českomoravské stavební spořitelny, která odmítla uvolnit peníze na číslo účtu uvedené ve smlouvě č. ú. XXXXX, protože bylo jiné, než v rezervační smlouvě. Z tohoto důvodu byl vyhotoven ke smlouvě o smlouvě budoucí dodatek s uvedením projektového účtu u ČSOB XXXXX/, na který bylo uhrazeno 95 % z celkové kupní ceny bytu, celkem 1 791 000 Kč. Poté byl svědek informován, že když doplatí zbývající část kupní ceny ve výši 138 650 Kč, dostane k bytu dispoziční právo, což udělal. Následně mu byl byt předán a svědek si ho začal zařizovat, ale nebydlel v něm, protože nebyl zkolaudovaný. Kolaudace se stále odkládala, od obžalovaného R. se svědek dověděl, že bylo postaveno jedno patro navíc a sdružení Zelená iniciativa blokuje kolaudaci. Svědek chtěl převést byt do osobního vlastnictví, došlo k podpisu kupní smlouvy, ale podpis obžalovaného na ní nebyl ověřen, proto nebyl byt převeden, a poté byl sepsán do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Došlo k insolvenční XXXXX. Svědek nebyl informován, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb. Zaplacených 100 % kupní ceny ve výši 1 989 650 Kč uhradil spolu s manželkou ze dvou úvěrů, které stále splácí, a z vlastních úspor.
132. Svědkyně **P.**, roz. V. vypověděla, že koupí bytu č. 17 v XXXXX řešila na jaře 2010 s manželem přes realitní kancelář XXXXX. Po prohlídce bytu podepsala dohodu o rezervaci a ve třech splátkách uhradila rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč na v ní uvedený účet. č. XXXXX. Následně podepsali smlouvu o smlouvě budoucí, kdy byl uveden účet č. XXXXX. Pak si začali vyřizovat úvěru u Českomoravské stavební spořitelny, kde zjistili, že účet uvedený ve smlouvě o

smlouvě budoucí není projektovým účtem u ČSOB, proto šli zpět do realitní kanceláře, kde požádali o uzavření dodatku ke smlouvě, kde již byl uveden projektový účet u ČSOB XXXXX/. Spolu s manželem zaplatili 100 % ceny bytu. Kromě rezervačního poplatku byla cena uhrazena ve třech splátkách, jednou 900 000 Kč, podruhé 891 000 Kč, potřetí 138 650 Kč. Na zaplacení byly použity dva úV. ze stavebního spoření, které stále splácejí, a vlastní úspory. K převzetí bytu došlo po zaplacení třetí splátky, jeho kolaudace měla být ještě před jeho převzetím, ale stále se oddalovala. Jako důvod jí bylo sděleno, že je stavba vyšší, než měla původně být, a prostřednictvím sdružení je kolaudace blokována, to jim zřejmě sděloval obžalovaný R.. Manžel podepsal s obžalovaným R. smlouvu o převodu bytu, k faktickému převodu však již nedošlo, kvůli jeho zahrnutí do majetkové podstaty XXXXX. Pak byla vyhlášena insolvence na XXXXX, svoji pohledávku přihlásila, původní insolvenční správce odmítl pokračovat v jejich smlouvách. Účastnila se i jednání s obžalovanou A., která jim vysvětlovala svoje postoje. Svědkyně nebyla informována o tom, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb.

133. Z výpovědi svědka **D.N.** bylo zjištěno, že koupí bytu 408 v budově XXXXX na XXXXX mu zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Svědek podepsal rezervační smlouvu, na jejím základě uhradil částku 60 000 Kč. Následně uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí s XXXXX a ve třech splátkách uhradil 95% kupní ceny, a to částečně z vlastních zdrojů, částečně z hypotečního úvěru. Poté, co nastaly problémy s kolaudací, chtěl svědek od smlouvy odstoupit, bylo mu však řečeno, že to není možné. Jako důvod těchto problémů mu obžalovaný R. řekl, že se postavilo více bytů, než mělo být, a je málo parkovacích míst. Nikdo svědka neinformoval, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb, nebyla mu nabídnuta možnost skládat peníze na tzv. jistotní účet. Nevěděl o zástavním právu banky k jeho bytové jednotce. Probíhali následně insolvenční řízení XXXXX i XXXXX, svoji pohledávku přihlásil.
134. Z výpovědi **I.O.** bylo zjištěno, že koupí bytu v roce 2008 v XXXXX v projektu XXXXX jí zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Podepsala dohodu o rezervaci, na jejím základě zaplatila rezervační poplatek 60 000 Kč. Poté uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí a v několika splátkách zaplatila celkem 1 070 000 Kč. V termínu kolaudace dostala informaci, že se kvůli chybějícím parkovacím místům kolaudace odkládá, což se několikrát opakovalo. Kontaktovala stavební úřad, kde se dozvěděla, že investor přes jeho upozornění provedl změny oproti původnímu projektu. Vedla emailovou komunikaci s Č., po ukončení jeho působení se obrátila na právničku, která zastupovala sousedy, a jež za ně podala trestní oznámení. Domy pak byly sepsány v majetkové podstatě XXXXX, v insolvenční pak byla i společnost XXXXX .
135. **J. P., roz. V.** v postavení svědkyně vypověděla, že koupí bytu č. 517 na XXXXX vyřizovala v roce 2007 prostřednictvím realitní kanceláře XXXXX. Uzavřela rezervační smlouvu a uhradila rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč, po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí uhradila v několika splátkách zálohy ve výši 1 762 915 Kč XXXXX, což představovalo 95 % kupní ceny bytu. Zbývajících 5 % se mělo uhradit po kolaudaci. K zaplacení využila hypotéku a prostředky od rodičů. Z vlastních prostředků si v bytě nainstalovala kuchyňskou linku a vestavěné skříně. O kolaudačních problémech byla informována zejména prostřednictvím dopisů, ví, že problém spočíval v nedostatku parkovacích stání vzhledem k počtu bytů, ty informace pocházely od obžalovaného R.. O skutečnosti, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění staveb, nebyla informována. Bylo jí nabídnuto uzavření kupní smlouvy na nezkolaudovanou bytovou jednotku, které se ale nestihlo. V době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí jí nebylo nabídnuto skládání záloh na tzv. jistotní účet a nebyla informována o zástavním právu ČSOB vůči její bytové jednotce. Když došlo k zahrnutí budov do majetkové podstaty XXXXX, měli od pana B. slíbeno pokračování ve smlouvách, tak se ale nestalo. Byla pak i na jednání s obžalovanou A.. Do insolvenčního řízení XXXXX se se svojí pohledávkou přihlásila.

136. Ze svědecké výpovědi **Z.P.** bylo zjištěno, že koupí bytu 12 v XXXXX na XXXXX jí v roce 2008 zařizovala realitní kancelář XXXXX, financovala ji z půjčky od stavební spořitelny. Podepsala dohodu o rezervaci a uhradila rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč. Po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatila v jedné splátce 1 691 500 Kč, což představovalo asi 95 % z kupní ceny, která byla cca 1 850 000 Kč. Byt měl být zkolaudovaný koncem roku 2008, když k tomu nedošlo, byla informována, že kvůli technickým problémům na stavbě se termín posouvá, jeho další nedodržení bylo zdůvodněno právními problémy. Přesto, že se kolaudace neuskutečnila, byly jí předány klíče od bytu s možností nastěhování, užívá ho dodnes. Následně zjistila soupis nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. Svědkyně nebyla při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí informována, že na jejím bytě bude váznout zástavní právo ČSOB a nebyl jí nabídnut tzv. jistotní účet. K zahájení řízení o odstranění staveb stavebním úřadem uvedla, že nějaké informace měla, neví, zda se týkaly přesně tohoto řízení. O stavbě v rozporu se stavebním povolením nevěděla.
137. Ze svědecké výpovědi **D.P.** bylo zjištěno, že zná obžalovaného R., se kterým osobně jednal, obžalovanou A. viděl v souvislosti s projektem XXXXX. S manželkou chtěli koupit byt, na štítě domu v Řečkovících uviděli nabídku bytů, bylo tam uvedeno, že to zaštit'uje firma XXXXX, firma XXXXX a ČSOB. Mysleli si, že když do toho vstupuje ČSOB, že to nebude nějaký podraz, spojili se telefonicky s panem Š. z XXXXX, který jim v prosinci 2009 domluvil schůzku s obžalovaným R., jenž s nimi sepsal a uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí. Svědek se ho ptal, proč nemůže být uzavřena smlouva kupní, dozvěděl se, že nejprve musí být uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, pak to musí být zkolaudováno, kolaudace měla proběhnout nejpozději do tří měsíců. Pokud by nastaly nějaké další okolnosti, tak její nejpozdější termín je do 30. 10. 2010. Do 5 dnů zaplatili na účet udaný obžalovaným R. částku 1,8 milionu Kč za byt 2 + KK. Při uzavření kupní smlouvy se mělo doplatit asi 100 tisíc Kč. Žádnou rezervační smlouvu neuzavírali, rezervační poplatek neplatili. V červenci 2010 vyvolali jednání s obžalovaným R., chtěli od něho informace, jak to vypadá, kdy bude kupní smlouva, apod.. Řekl jim, že všechno platí, jak bylo dohodnuto, že nejpozději do 3 měsíců bude kupní smlouva, že se nemají ničeho obávat, že je všechno v pořádku. Jako důvod, proč to není stále zkolaudováno a proč není uzavřena kupní smlouva, obžalovaný R. říkal, že má nějaké problémy, které nespecifikoval. Později, v průběhu soudních jednání, se svědek dozvěděl, že hlavním důvodem toho, že neproběhla kolaudace, byl nedostatek parkovacích míst. Parkovací místa s obžalovaným R. neprobírali. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž svědek uvedl, že obžalovaný R. jim řekl asi v srpnu 2010, že se jedná pouze o drobnosti s parkovacími místy, že to není nic zásadního a vyřeší to během 3 měsíců, svědek potvrdil, že je to možné, že si to už nepamatuje. V době, kdy uzavírali smlouvu o smlouvě budoucí, nevěděli, že se nestaví v souladu se stavebním povolením. Byt viděli v kompletním stavu, prováděl je po něm pan C., byl úplně dokončen až na drobné nedostatky, které se daly odstranit za náklady ve výši 20 tisíc Kč. Všechno bylo v pořádku, byla tam elektřina, voda tekla, výtah jezdil, zvonky fungovaly, venku byla parkoviště i příhrádky na popelnice. Při uzavření smlouvy, ani následně, jim nikdo nesdělil, že se vede řízení o dodatečném stavebním povolení a řízení o odstranění staveb. Kdyby tuto informaci měli, smlouvu by neuzavřeli, protože měli 2 miliony Kč na byt o velikosti 2 + KK a mohli si ho koupit kdekoliv jinde. Ani realitní kancelář, ani obžalovaný R., jim v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí nenabídli možnost jistotního (vázaného) účtu. Obžalovaný R. jim sdělil, že je jediným majitelem a že má právo jim byt prodat. O zástavním právu ČSOB nevěděli. Svědek se vyjádřil, že kdyby o tom věděl, do toho by nešel. V roce 2010, nebo 2011 se dozvěděli, že na projekt XXXXX byl vypsán konkurz. Tehdy ještě nevěděli, že na projekt XXXXX bylo vypsáno insolvenční řízení č. 1, přesněji první insolvence byla od 29. 3. 2010 do 12. 4. 2011, tj. když s nimi obžalovaný R. v červenci 2010 jednal, věděl, že je v insolvenčním řízení a neřikal jim pravdu. Na základě toho, že věděli o hrozbě další insolvence, se spojili s V.K., která podala přihlášku do insolvenčního řízení a stále je zastupuje. Mezitím proběhlo několik řízení, u soudu, atd., stále se nic neděje. Svědek uvedl, že mu je záhadou, že od data, co složili částku 1,8 milionu Kč, prodal obžalovaný R. 5 bytů ve stejném domě, kde se nachází i jeho byt, a kupující dostali

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

kupní smlouvu. Pokládá to k tíži obžalovanému R.. Už 9 roků se s manželkou trápí, mají 79 let, zhoršuje se jim zdravotní stav, bydlí u dcery v bytě a přišli o peníze. V současné době se dozvěděli, že celý soubor XXXXX se má prodávat firmě XXXXX. Na jednání s touto firmou v lednu 2018 byli informováni, že zatím uvažují, že jim zaplatí maximálně 20 až 25 procent z původní kupní ceny, přičemž ale nová kupní cena bude činit asi 3 až 3,5 milionu Kč. Jako důchodce neví, kde by vzal takovou částku na zaplacení. Proto viní obžalovaného R., že je obelstil. Od obžalovaného R. dostali papír, že si do bytu mohou nastěhovat materiál. Jejich dcera tam má nábytek a občas v bytě bydlela, sami se do bytu nenastěhovali. Svědek hradí provoz bytu, platí zálohy na elektřinu, 390 Kč měsíčně na vodu, protože se byt musí temperovat, a poplatky, které si určila M. po dohodě s ostatními účastníky domu. Od smlouvy neodstoupili, protože doufali, že všechno zdárně skončí, byt jim bude konečně patřit a budou se moct do něho legálně nastěhovat. Co se týká společnosti XXXXX, o její existenci se svědek dozvěděl až v průběhu soudních řízení, z internetu později zjistil, že si dává nějaké podmínky a uplatňuje nároky, že je to její majetek. Potom do toho vstoupila obžalovaná A., která majetek přihlásila do řízení firmy XXXXX. Situaci vyřešil Vrchní soud v Olomouci, který řekl, že na to nemají jako majitelé nárok.

138. Svědkyně **I.P.** vypověděla, že pořízení dvou bytů v lokalitě XXXXX si zajišťovala přes realitní kancelář XXXXX. Podepsala dvě rezervační smlouvy v roce 2008 a po uhrazení dvou rezervačních poplatků uzavřela dvě smlouvy o smlouvě budoucí. Jeden z bytů byl původně psán na její matku, později byl přepsán na svědkyni. Kupní cenu uhradila částečně v hotovosti, a to tak, že na pobočce ČSOB vložila na účet XXXXX 103 800 Kč za každý z bytů. Zbylou část kupní ceny financovala pomocí hypotéky. Zaplatila asi 95 % z ceny bytů, je možné, že to bylo i méně, protože Hypoteční banka kvůli chybějící kolaudaci neuvolnila část peněz. K důvodům odkládání kolaudace jí bylo v realitní kanceláři řečeno, že je nějaký problém, který se řeší. Měli se řešit parkovací místa kvůli více postaveným bytům. Chtěla od smluv odstoupit, obžalovaný R. jí však řekl, že nemá peníze na vyplacení a že byty budou v dohledné době předány kupujícím, proto tak neučinila. Následně došlo k soupisu domů do majetkové podstaty XXXXX, do insolvenčního řízení XXXXX se přihlásila. V době uzavírání smluv o smlouvách budoucích věděla, že na bytech vážně zástavní právo ČSOB, že její banka je až druhá, na nabídku jistotního účtu si nepamatuje. O tom, že bylo zahájeno stavebním úřadem řízení o odstranění staveb, že se stavělo v rozporu se stavebním povolením, nevěděla.
139. Z výpovědi svědka **R.R.** bylo zjištěno, že koupí bytu XXXXX v XXXXX v komplexu XXXXX mu zprostředkovala realitní kancelář XXXXX. Svědek uvedl, že po uzavření dohody o rezervaci a zaplacení rezervačního poplatku ve výši 60 000 Kč uzavřel v roce 2008 smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které uhradil splátky až do výše 95 % kupní ceny. Vkládání záloh na tzv. jistotní účet mu nikdo nenabídl. Kvůli posouvání kolaudačních termínů uzavřel dodatek ke smlouvě o smlouvě budoucí, jímž došlo k posunutí termínu kolaudace. Když ani tento nebyl dodržen, uplatnil vůči společnosti XXXXX smluvní pokutu, na tento postup XXXXX žádným způsobem nereagovala. Ze začátku neměl žádné informace o konkrétních důvodech posouvání termínů kolaudací, později byl informován, že se musí dokončit parkoviště. Informace získával z realitní kanceláře. Bylo mu nabídnuto, aby se do nezkolaudovaného bytu nastěhoval, ale to nevyužil, klíče od bytu si nepřevzal. O zástavním právu ČSOB, které mělo vážnout na jeho bytové jednotce, jakož i o zahájení řízení o odstranění stavby, stavbě v rozporu se stavebním povolením svědek nebyl v době uzavírání smluv informován. Z veřejně dostupných zdrojů se pak dozvěděl o insolvenční XXXXX, XXXXX a soupisu budov do majetkové podstaty XXXXX.
140. Ze svědecké výpovědi **R.S.** bylo zjištěno, že pořízení bytu 414 v XXXXX na XXXXX si zařizoval prostřednictvím realitní kanceláře XXXXX. Po podpisu rezervační smlouvy uhradil rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč, po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v roce 2008 hradil zálohy dle smlouvy, první splátku ze svých prostředků, poté z hypotéky u Hypoteční banky ČSOB. Uhradil celkem 95 % z kupní ceny bytu. V ČSOB mu bylo nabídnuto skládání peněz na tzv. jistotní účet,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

tuto možnost svědek nevyužil. V době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí věděl, že na jeho bytové jednotce bude váznout zástavní právo ČSOB, která projekt financovala. O důvodech problémů s kolaudací mu bylo sděleno, že někdo z okolí domu podal stížnost kvůli tomu, že nové stavby stíní, že sdružení kolaudaci blokuje. Jednal o tom s realitní kanceláří i se společností XXXXX. O řízení o odstranění stavby, které zahájil stavební úřad, nebyl informován, zpočátku ani nevěděl, že se nestaví dle stavebního povolení. Kvůli neustálému odsouvání termínů kolaudace chtěl odstoupit od smlouvy o smlouvě budoucí, byl však informován, že problémy s ní nejsou chybou XXXXX, kolaudace bude co nevidět, a když odstoupí, bude platit smluvní pokutu. Do nezkolaudovaného bytu se nastěhoval. Pak začalo insolvenční řízení XXXXX a XXXXX, kdy jim bylo řečeno B. jako insolvenčním správce, že ve smlouvách bude pokračovat, ale nestalo se tak.

141. Svědkyně **Z.Š.** vypověděla, že realitní kancelář XXXXX jí zprostředkovala koupi bytu č. 0520 v XXXXX na XXXXX v roce 2007/2008. Uzavřela rezervační smlouvu, na jejím základě zaplatila rezervační poplatek ve výši 60 000 Kč. Následně uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí, dle které uhradila zálohy v celkové výši cca 1,7 mil. Kč, přičemž na účet společnosti XXXXX zaslala částku ve výši 1 146 793 Kč, tuto částku přihlásila jako pohledávku. Zbývající částku zaslala na účet, který jí řekl pan Š.. Vše hradila ze svých prostředků. Při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebyla informována o tom, že na její bytové jednotce bude váznout zástavní právo ČSOB k zajištění úvěru poskytnutého společnosti XXXXX, ani jí nebylo nabídnuto zasílání záloh na tzv. jistotní účet. Byt jí nebyl předán. Nachází se v něm kuchyňská linka se spotřebiči, kterou platila samostatně. K potížím s kolaudací jí pan Š. řekl, že se nic neděje, že se vše posouvá kvůli nastavování domu o jedno patro, později uvedl, že zpoždění v dokončení bytu způsobilo špatné počasí. Následně se svědkyně dozvěděla o insolvenční na společnost XXXXX kvůli dluhu vůči dodavateli stavby. O zahájení řízení stavebního úřadu o odstranění stavby nebyla informována.
142. Svědkyně **M.T., roz. Š.** vypověděla, že nikoho z obžalovaných nezná. V souvislosti s projektem XXXXX se setkala pouze s pány C. a Š.. V září 2010 se s přítelem rozhodla koupit byt, na základě inzerátu, který se věnoval prodeji bytů v projektu XXXXX, zavolali na telefonní číslo v něm uvedené a setkali se s panem C.. Byl tam poslední volný byt, projevíli o něj zájem a začali řešit hypotéku u České spořitelny, která jim úvěr přislíbila, ale ne na byt v lokalitě XXXXX, protože nebyl ještě zkolaudovaný, ačkoliv v té době už zkolaudovaný být měl. Toto jim sdělila úřednice banky. Poté oslovili ČSOB s vědomím, že byla garantem celého projektu. Jelikož ještě nedošlo ke kolaudaci, měli zájem o hypotéku s vázaným účtem. V říjnu 2010 podepsali rezervační smlouvu, v listopadu 2010 podepsali smlouvu o smlouvě budoucí, v prosinci 2010 jim byla schválena hypotéka, která měla být vyčerpána do konce května 2011. Po domluvě se do bytu od 1. 1. 2011 nastěhovali. Jednalo se o byt XXXXX na ulici XXXXX. Před koncem termínu, v němž měla být dle hypoteční smlouvy vyčerpána částka hypotéky, se ozvala ČSOB s tím, že je ochotna vše bez poplatku a bez jakýchkoliv problémů zrušit, mezitím platili pouze úroky z hypotéky. Zrušení hypotéky oznámili emailem obžalovanému R.. Odpověděl jim pan C. s tím, že o tom ví, že tam mohou zůstat dál bydlet a jakmile proběhne kolaudace, začnou vyřizovat novou hypotéku. O panu C. svědkyně uvedla, že to byl stavební technik, který měl za firmu XXXXX dozor nad stavbou. V bytě bydleli do konce roku 2011, kdy se stěhovali do nové nemovitosti, pořídili si novou hypotéku i nový byt. Smlouvu uzavírali přes realitní kancelář XXXXX, v níž byla smlouva připravena k jejímu podpisu, poté ji pan Š. předal k podpisu obžalovanému R.. Ohledně všech smluv jednala s panem Š., s obžalovaným R. se nikdy nesešla. Kromě rezervační smlouvy uzavřené v říjnu 2010 a smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené v listopadu 2010 byl mezitím uzavřen i dodatek, dle kterého byl její partner, nynější manžel, doplněn do smlouvy jako poloviční spoluvlastník. K vázanému účtu, který byl ve smlouvě uvedený, svědkyně uvedla, že o možnosti mít tento účet ji informoval pan Š., který současně sdělil, že takový účet není potřeba. V souvislosti se skutečností, že Česká spořitelna jim hypotéku zamítla, svědkyně na vázaném účtu trvala. Ve smlouvě o smlouvě budoucí byl uveden termín kolaudace bytu do konce ledna 2011. Na základě rezervační smlouvy uhradila svědkyně rezervační poplatek ve výši 60 tisíc Kč. Dále platila poplatky bance, odhad bytu, poplatek za

uzavření vázaného účtu, který byl nadstandardním, a úroky z hypotéky. Od ledna do května 2011, do zrušení hypoteční smlouvy, platili asi 5 500 Kč měsíčně. Hodnota bytu byla 1,9 milionu Kč, hypotéku si brali na 1,7 milionu Kč. Co se týká účtu, na který uhradila rezervační poplatek, nikdo jí neřekl, že se jedná o soukromý účet obžalovaného R.. Svědkyně se domnívala, že je to odměna realitní kanceláři. Pakliže by tuto informaci měla, bála by se, že o peníze přijde, že nejsou součástí ceny nemovitosti, a asi by na soukromý účet nikomu nic neposílala. Kvůli kolaudaci bytu byli v kontaktu s panem C., který je informoval, kdy bude probíhat další kolaudace a jak to vypadá s projektem. Měli zájem, aby byla co nejdříve vyčerpaná celá hypotéka, protože platili úroky, ale nespláceli jistinu. Jako důvod, proč není byt zkolaudovaný, uváděl pan C. skutečnost, že dům je vyšší o jedno patro, než měl být, a parkoviště nevyhovovalo podmínkám stavebního úřadu, bylo tam málo parkovacích míst, proto se muselo předělat.

143. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, kdy před soudem svědkyně řekla, že hypotéku v České spořitelně nedostala proto, že byt nebyl zkolaudovaný, ačkoliv v té době už zkolaudovaný být měl, a v přípravném řízení uvedla, že při vyřizování hypotéky v České spořitelně jí řekli, že vzhledem k insolvenční firmě XXXXX jí hypotéku nedají, a od koupě ji odrazovali s tím, že je to velice rizikové a že si má koupit byt raději někde jinde, svědkyně vypověděla, že si není jistá, zda se tam řešila insolvence XXXXX, má za to, že ano. O společnosti XXXXX věděla, že je stavebník, že je v insolvenčním řízení, dostala od pana C. odkaz na internetové stránky, na nichž si přečetla některé informace. Společnost XXXXX jako vlastník nemovitosti, s níž uzavírali smlouvy, v insolvenčním řízení nebyla. ČSOB se při uzavírání hypotéky stavěla k projektu tak, že je jejich, že ho zaštit'ují, a hypotéku jim hned přislíbila, proto vše vypadalo v pořádku. Co se týká skutečnosti, že budovy byly sepsány do majetkové podstaty XXXXX, svědkyně uvedla, že si myslí, že se to dozvěděli na jednání s panem C. a určitě též z insolvenčního rejstříku. Podrobně sledovali, co se tam děje, potom se dozvěděli, že si mají dát přihlášku do insolvenčního řízení. Všechno to proběhlo až poté, co jim ČSOB nabídla, že jejich hypotéku zruší. Jako důvod banka uvedla, že kolaudace trvá příliš dlouho, že to může trvat i několik let. V souvislosti s rozporem ve výpovědi, kdy v přípravném řízení svědkyně uvedla, že jim v květnu 2011 telefonovali z ČSOB s informací, že byty i domy byly zapsány do majetkové podstaty společnosti XXXXX a že se jedná o zásadní spor, jehož řešení může trvat léta, proto mohou hypotéku u nich bezplatně zrušit, svědkyně potvrdila svou výpověď učiněnou v přípravném řízení. Co se týká plateb za koupi bytu, měly proběhnout až po uzavření kupní smlouvy, kdy se mělo zaplatit 95 procent ceny, 5 procent se mělo doplatit po zapsání do katastru nemovitostí. Všechny platby se měly uskutečnit přes vázaný účet, kdy peníze by byly deponované na tomto účtu do doby provedení zápisu do katastru. Při uzavírání rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí svědkyni nikdo neinformoval o tom, že se staví v rozporu se stavebním povolením, nebyla informována ani o tom, že probíhají řízení o dodatečném stavebním povolení a o odstranění staveb. Klíče od bytu obdržela svědkyně od pana C., jemu je rovněž vrátila. V bytě bydleli pouze na základě ústní domluvy, platili si vodné a elektřinu, protože byt nebyl zkolaudovaný. Všechny tyto věci vyřizovala s panem C.. Na jednání s obžalovanou A. se její partner dozvěděl, že smlouvy jsou neplatné, proto smlouvu o smlouvě budoucí neřešili. Svoji pohledávku ve výši 60 tisíc Kč, což byl rezervační poplatek, přihlásili do insolvenčního řízení společnosti XXXXX. O současném stavu toho řízení neví. Svědkyně upřesnila jednání o poskytnutí úvěru v České spořitelně a v ČSOB. S Českou spořitelnou měla již uzavřenou smlouvu na poskytnutí hypotéky, zaseklo se to tehdy, když se začal dělat odhad nemovitosti a spořitelna začala všechno prověřovat. Poté jí odmítla hypotéku poskytnout, dostala by ji pouze v případě, že by zastavila rodinný dům, jehož je spoluvlastníkem. V ČSOB ji od vázaného účtu ji zrazovali, řekli jí, že není potřeba a že s jeho zřízením jsou spojené smlouvy navíc, zřízení účtu muselo schvalovat ředitelství. Svědkyně na zřízení toho účtu trvala, vypracování nějaké smlouvy hradila a vázaný účet si u ČSOB zřídila.
144. Svědkyně **M.W.** vypověděla, že s obžalovaným R. se viděla pouze jednou, s obžalovanou A. se viděla asi dvakrát. O projektu XXXXX se dozvěděla z inzerce od firmy XXXXX, jednala s panem

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

Š.. V roce 2008 uzavřela smlouvu na byt v prvním patře v horní řadě domů Na kontrolním dni zjistila, že byty jsou nízko nad úrovní terénu, proto jí byla nabídnuta výměna bytu. Na začátku roku 2009 uzavřela smlouvu na byt, který je ve třetím patře a je aktuálně zahrnutý do insolvenčního řízení. Společnost XXXXX jí převedla zálohy zaplacené na původní byt na novou smlouvu na nový byt. Jednalo se o smlouvu o smlouvě budoucí se společností XXXXX. Od pana Š. dostala smlouvu, na níž byly notářsky ověřené podpisy, svůj podpis rovněž nechala notářsky ověřit. Na základě smluvně předepsaných záloh uhradila celkově 95 procent ceny, tj. zhruba 1 700 000 Kč. Myslí si, že rezervační smlouvu neuzavírala. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedla, že dostala rezervační smlouvu na původní byt, u soudu potvrdila, že tuto smlouvu dostala, ale když uzavřela novou smlouvu na byt ve třetím patře, pan Š. jí původní smlouvu vzal. Kolaudace měla být původně na konci roku 2008, pak byla oddálena. Svědkyně neměla kde bydlet, proto na schůzce s obžalovaným R. žádala, zda by se s tím dalo něco dělat. Obžalovaný R. jí vyšel vstříc, v prosinci 2009 dostala možnost dát si do bytu věci, od následujícího roku si měla možnost zařídit v bytě kuchyňskou linku a od té doby dodnes v bytě bydlí. Klíče od bytu obdržela od pana C., podepsala s ním i předávací protokol, kolaudace měla být brzy. Byt byl hotový, včetně podlah a dveří, domnívala se, že klasicky firma nestíhá. Na její žádost v něm byly provedeny klientské změny. Byt se nachází v budově XXXXX, stále není zkolaudovaný. V současné době jsou v této budově obsazeny 3 až 4 byty. Sama si hradí elektřinu, teplo, na vodu, elektřinu ve společných prostorách a revizi výtahu se skládali. Po nastěhování do bytu se kolaudace táhla, přišla insolvence společnosti XXXXX a dům byl zahrnutý do její konkurzní podstaty. Obžalovaná A. je kontaktovala, na schůzkách jim vysvětlovala oprávněnost svého kroku, svědkyně si už nepamatuje, jak to konkrétně bylo. Následně spadla do insolvence společnost XXXXX, její insolvenční správkyňe jim řekla, že veškeré jejich pohledávky jsou téměř neoprávněné, že platili bez titulu, protože smlouva, která je uzavřená, není platná, protože je málo určitá. Mohou uplatňovat jen neoprávněné obohacení, přičemž to, co zaplatili před třemi lety, propadá. V té době už měla svědkyně takto zaplacený 1 milion Kč, který neměl být započítán do insolvence. Přihlásila celou svou pohledávku, následně jí byla část zamítnuta a jako uznaná pohledávka zůstalo něco přes jednu třetinu uhrazené částky. Poté, co soud v Olomouci rozhodl, že pohledávky jsou uznatelné v plné výši a insolvenční správkyňe je neměla zamítnout, byla její pohledávka uznána v plné výši zaplacených záloh. Měla by obdržet zhruba 20 až 25 z uznané částky. V současné době prodala insolvenční správkyňe nemovitosti jako celek firmě XXXXX nebo její dceřiné společnosti. Další postup je odvislý na jednání s touto firmou, kterou sama kontaktovala a měla s nimi informativní schůzku. Dozvěděla se, že jsou ochotni bytové jednotky odprodat za cenu tržní, která je v lokalitě, možná že jim dají tříprocentní slevu. Na pořízení bytu měla úvěr od stavební spořitelny ve výši 400 tisíc Kč, který má již splacený, další peníze si půjčila v rodině. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, svědkyně potvrdila svou výpověď v přípravném řízení, v které vypověděla, že byla na jednom jednání s obžalovanou A., na kterém si je hromadně pozvala do kanceláře a informovala je, že domy musela zapsat do majetkové podstaty společnosti XXXXX, protože se musí chovat jako řádný správce a že byly problémy ve smlouvách mezi společnostmi XXXXX a XXXXX a stavba byla podhodnocena. Z bytů je nevystěhuje, mohla by po nich chtít nájemné, ale nebude ho požadovat. Bylo to v době, kdy byla v insolvenci i XXXXX. Obžalovaná A. řekla, že je to pro ně lepší, když byty budou v XXXXX, protože má menší závazky vůči věřitelům, takže by od ní později mohli koupit byty za lepší cenu než od XXXXX. V době, ve které uzavírala smlouvy, nevěděla, že se nestaví podle stavebního povolení. Tuto informaci se dozvěděla od lidí z domu až v době, kdy v bytě již bydlela. Důvodem, proč byty nebyly zkolaudovány a předány, byl nedostatek parkovacích stání. O řízení o dodatečném stavebním povolení, jakož i o řízení o odstranění staveb, ji nikdo oficiálně neinformoval. V době, kdy uzavírala smlouvu o smlouvě budoucí, jí nikdo nenabídl, že by mohla skládat peníze na jistotní (vázaný) účet. Bylo jí řečeno, že zálohy jsou určeny na průběžné financování stavby. Nevěděla, že k jejímu bytu bude váznout zástavní právo ČSOB. Věděla, že ČSOB stavbu financuje a chápala, že v jejím průběhu bude mít nějakou zástavu, ale brala to tak, že poté to bude vyřešeno, nenapadlo jí, že tam

zůstane nedoplatek. Odkoupení nezkolaudované jednotky jí nebylo nabídnuto, když se o tuto možnost začala zajímat, bylo pozdě a už to nešlo.

145. Další skupina svědeckých výpovědí uvedených v odstavci č. 146 až 159 se týkala insolvenčního řízení společnosti XXXXX, XXXXX .
146. Svědek **K.E.** vypověděl, že zná pouze obžalovanou A., obžalovaného R. viděl dvakrát ještě předtím, než měl pohledávku proti společnosti XXXXX. Popsal, že koupil jménem společnosti XXXXX Plus, zabývající se odkupem pohledávek, pohledávku od P., stal se tak věřitelem XXXXX a zároveň členem věřitelského výboru. Věřitelský výbor dozoroval činnost správkyně, která dle jeho názoru svoje povinnosti vykonávala profesionálně, nemovitosti zahrnula do majetkové podstaty dle nejlepšího vědomí a byla proti tomu obrana ve formě incidenčního sporu. Byla snaha vyřešit situaci mezi XXXXX a XXXXX, ale paní R. nepřistoupila na žádné návrhy. V době, kdy svědek vstupoval do věřitelského výboru, byly již nemovitosti zahrnuty v majetkové podstatě společnosti XXXXX. Řešil se servis, údržba a vytápění nemovitostí, dalšími členy věřitelského výboru byli Š. a J.. Svědek popsal, že věřitelských výborů proběhlo hodně, jen jeden však byl společný, týkající se jak společnosti XXXXX, tak XXXXX . Zde byla paní R. a na plnou moc pan D., obžalovaná A. byla nemocná, nic se tam nevyřešilo. Ještě jednou jim poté ČSOB nabídla, že dá do XXXXX asi 3 miliony korun, což nepřipadalo v úvahu, protože by je další věřitelé mohli zažalovat, že přistoupili na tak malou částku a tím je znevýhodnili, čili toto odmítli. Svědek dále konstatoval, že ze strany paní R. se v průběhu insolvenčního řízení vyskytly snahy o to, aby byla obžalovaná A. odvolána z funkce insolvenční správkyně. Ze strany věřitelů společnosti XXXXX byl tlak na odvolání obžalované A..
147. Svědek **M.P.** vypověděl, že obžalovaného R. zná z jednoho soudního řízení, kde byl v pozici žalovaného, obžalovanou A. zná jako insolvenční správkyni. Byl insolvenčním správcem společnosti Průmyslové obklady a cca v roce 2010 přihlásil pohledávku této společnosti do insolvenčního řízení společnosti XXXXX a byl zvolen předsedou věřitelského výboru, měl vůči XXXXX nejvyšší pohledávku, která činila 10,5 milionu Kč. Co se týká schůzí věřitelského výboru, svědek odkázal na zápisy z těchto schůzí. K soupisu majetku do majetkové podstaty XXXXX se vyjádřil tak, že věřitelský výbor vyslechl insolvenční správkyni a po zvážení všech okolností dal svědek pokyn insolvenční správkyni, aby nemovitosti zahrnula do majetkové podstaty. Důvodem jeho rozhodnutí byla skutečnost, že společnost Průmyslové obklady měla v uvedených domech neuhrazené pohledávky z titulu vybavení koupelen, zahrnutím domů do majetkové podstaty by došlo k lepšímu uspokojení Průmyslových obkladů. V insolvenčním řízení vystupovalo zhruba 50 věřitelů, jejichž pohledávky nebyly uhrazeny, takže i ostatní členové věřitelského výboru byli přesvědčení o zahrnutí domů do majetkové podstaty. Kromě svědka byli ve věřitelském výboru Š. za společnost XXXXX a další inženýr, jehož jméno a jméno společnosti, kterou zastupoval, si svědek nepamatuje. Diskuse k tomuto problému byla na věřitelském výboru krátká a souhlasně všichni udělili pokyn, svědek si nepamatuje, že by někdo vyjadřoval opačný názor. Na věřitelském výboru se probírala smlouva o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, pochybnosti o smlouvách, že nebyly v pořádku, měli všichni, na příčiny si svědek nepamatuje. Nepamatuje si rovněž, zda se probírala otázka, které nemovitosti z celkem deV.i se mají zapsat, zda všechny, nebo jen některé, a kdo byl iniciátorem zápisu, kdo první zmínil možnost sepsat nemovitosti do majetkové podstaty. Protokol z jednání byl vyhotoven na místě a podepsal se v místnosti, v níž jednali. Přípouští možnost, že se některý protokol z 10 schůzí podepsal až následně, protože se nestihl napsat, ale s jistotou to nemůže říct. Je možné, že k této situaci došlo tehdy, když jednotliví členové věřitelského výboru odešli ze schůze dřív, což se stávalo. K plné moci udělené P.B. svědek uvedl, že pokud je tam jeho podpis, tak ji udělil. Ví, že mu jednou podepsal plnou moc na Krajském soudě na Husově ulici v Brně, na zasedání, které se týkalo insolvenčního řízení společnosti XXXXX, nepředpokládá, že to bylo za věřitelský výbor, v němž byli další členové, neví. Nepamatuje si, zda plnou moc udělil za sebe, nebo za Průmyslové obklady. Neví o tom, že by B.

vystupoval někdy za věřitelský výbor společnosti XXXXX, ani o jeho jednání s ČSOB. Nikdo ho o tom neinformoval, s nikým se o tom nebavil. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž svědek uvedl, že je přesvědčen o tom, že dal B. plnou moc pouze za svojí osobu, že byl pouze na jednom jednání u Krajského soudu v Brně, na němž byl svědek také, a že se mu B. sám nabídl, protože zastupoval pana K., který byl původním vlastníkem Průmyslových obkladů, že zná celou lokalitu, jeho bratr vlastnil celý projekt a on sám zná lidi okolo projektu, k žádným dalším jednáním B. nezpřístupnil a je přesvědčený, že je chyba v zápise o jednání soudu, svědek před soudem vypověděl, že to odpovídá tomu, co řekl a že si to pamatoval dobře. Informace o tom, že se B. stane nebo stal insolvenčním správcem společnosti XXXXX, neměl. Ke svému vztahu k B. svědek uvedl, že je jako k ostatním insolvenčním správcům ve Zlíně, že ho posledních 6 let ani neviděl.

148. Ohledně uvádění okolností souvisejících se zápisem nemovitostí do majetkové podstaty byla svědkovi čtena jeho **výpověď z přípravného řízení**, v němž byl požádán, aby se vyjádřil k výpovědi Š., jenž uvedl, že žádná krátká porada věřitelského výboru nebyla, věřitelský výbor probíhal jako kontinuální diskuse, v jejímž rámci jednotliví členové vyjádřili svůj názor a žádný pokyn k sepsání nemovitostí do podstaty nebyl udělen. Svědek v přípravném řízení uvedl, že si to pamatuje jinak, že Š. byl první, který trval na tom, že insolvenční správkyň má žalovat směnky a trval na tom, že se mají do podstaty sepsat i budovy 1 až 3, k čemuž obžalovaná A. řekla, že to není z hlediska sociálního možné, protože tam již bydlí lidé. Dále svědek v přípravném řízení uvedl, že věřitelský výbor navenek vždy vystupoval jednomyslně, tedy i Š. pokyn k sepsání dal, pokyn byl udělen zcela spontánně. Před soudem svědek vypověděl, že je to už hrozně dávno, že si už nepamatuje přesně, jak jednání probíhalo, ale v hrubých R. jeho výpověď v přípravném řízení, kdy si pamatoval více, odpovídá. Dále se svědek v přípravném řízení vyjadřoval k výpovědi Š., který vypověděl, že na věřitelském výboru XXXXX je svědek informoval, že ten den jedná B. v Praze v ČSOB, na jednání zastupuje skupinu investorů a jedná o odkoupení pohledávky ČSOB za XXXXX, a z insolvenčního spisu XXXXX poté zjistil, že i na tomto jednání se B. vydával za zástupce věřitelského výboru XXXXX, přičemž on ani J.B. k takovému jednání nepověřili, kdy k tomuto uvedl, že by mohl mít povědomí pouze o tom, že B. do Prahy jel, ale neví, s kým tam měl jednat a co tam měl dělat, a že souhlasí s pány Š. a J., že nikdo z věřitelského výboru B. k takovému jednání nepověřil. Po přečtení výpovědi z přípravného řízení k ní svědek uvedl, že jestli tak v přípravném řízení vypověděl, je možné, že měl o cestě B. do Prahy informace, v přípravném řízení si to lépe pamatoval, ale co tam jede dělat, nevěděl.
149. O postavení D. a svědek vypověděl, že poprvé byl jako zástupce insolvenční správkyň na nějakém dodatečném mimořádném přezkumu. Je možné, že informoval věřitelský výbor o postupu, který souvisel se soupisem nemovitostí do majetkové podstaty, že dělal nějaký výklad, ale svědek si na to nevzpomíná. Rovněž si nevzpomíná na schůzi věřitelského výboru, na níž by se v souvislosti se soupisem projednávalo něco více. Ve výboru skončil v roce 2012, když ukončil konkurz a společnost, která se podílela na odkupu pohledávek, mu řekla, že se budou zastupovat sami. Má za to, že se jednalo o společnost XXXXX Plus, což byl pan E.. Schůze věřitelského výboru XXXXX s věřitelským výborem XXXXX se nezúčastnil. Na jednom jednání s ČSOB byl přítomen, má za to, že zástupci ČSOB se dostavili na věřitelský výbor, na podrobnosti si nepamatuje. K udělení pokynu insolvenční správkyňi na zapsání majetku do podstaty svědek vypověděl, že hlavním důvodem bylo uspokojení věřitelů v jeho konkurzu. Věřitelský výbor udělil pokyn v souladu s insolvenčním zákonem, konkrétní ustanovení neví. Insolvenční správce je tímto pokynem vázán, ale pokud je přesvědčený, že odporuje zákonu, nemusí ho provést a obrátí se na insolvenční soud, který nařídí jednání a rozhodne. O postavení společnosti XXXXX při výstavbě inkriminovaných bytových domů ani o vzájemném postavení společností XXXXX a XXXXX svědek neví, ani se o to nezajímal. O vlastnictví budov, které měly být sepsány do majetkové podstaty XXXXX se nezajímal. Zdůvodnil to tím, že vlastnictví nebylo jasné, byly v něm prostředky ve výši 10,5 milionu Kč společnosti Průmyslové obklady a jeho zájmem bylo dostat co nejvyšší procento ze společnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

XXXXX. Později upřesnil, že možná tenkrát o vlastnictví věděl, ale už si nepamatuje, jak to probíhalo. Neví, z jakých prostředků byly bytové domy stavěny a kdo financoval výstavbu, a že společnost XXXXX má uzavřeny smlouvy se zájemci o koupi bytu. Věděl, že společnost XXXXX dluží společnosti XXXXX.

150. Z výpovědi svědka **M.Š.** bylo zjištěno, že obžalovaného R. poznal v rámci civilního řízení, kdy jeho klienta, kterým je společnost XXXXX, žaluje o náhradu škody. S obžalovanou T. jednal za klienta ještě v době před zahájením insolvenčního řízení o úhradě dluhu vůči klientovi, s obžalovanou A. se poznal jako s insolvenční správkyní společnosti XXXXX. Poprvé přišel do kontaktu s touto společností v září 2009, před zahájením insolvenčního řízení, kdy jednali s obžalovanou T. o úhradě dluhu za vybudování komunikací, jež provedla společnost XXXXX na XXXXX. Dluh byl na jistinu cca 8 milionů Kč, výsledkem jednání bylo uznání dluhu s příslibem úhrady v nějaké lhůtě, což se nestalo. Později bylo zahájeno insolvenční řízení a byl prohlášen konkurz. Do insolvenčního řízení podali přihlášku, společnost XXXXX byla druhým největším věřitelem a ucházela se o funkci ve věřitelském výboru, do něhož byla zvolena, a svědek se stal osobou, která vykonává práva věřitele ve věřitelském výboru. První schůze věřitelského výboru se konala v kanceláři obžalované A. v prosinci 2011, později svědek upřesnil rok na 2010. Kromě svědka, obžalované A. a její asistentky byli na ní přítomni P. a J.. Jednalo se o úvodní informativní jednání, na němž je obžalovaná A. informovala o možných postupech, i o možnosti zápisu předmětných nemovitostí do podstaty společnosti XXXXX s odkazem na informace týkající se způsobu výstavby a celého procesu. Primárním důvodem byla skutečnost, že se stavěla zcela jiná stavba, než která byla předmětem smlouvy o dílo. Proběhla krátká diskuse na téma možnosti zapsání nemovitostí do podstaty, svědek uvedl, že každý člen věřitelského výboru měl na tento postup jiný názor. Pan P. byl od začátku pro zápis, pan J. váhal a požadoval další informace, svědek vyjádřil záporný názor. Výsledkem první schůze bylo, že na další schůzi budou předloženy podrobnější informace týkající se majetku společnosti a všech relevantních otázek insolvenčního řízení.
151. Druhá schůze věřitelského výboru se konala dne 9. 2. 2011. D. předložil dokument zabývající se problematikou smlouvy o dílo a nároků zhotovitele v případě, že dochází k jeho zhotovení zcela odlišně, než je vymezeno ve smlouvě o dílo. Toto bylo aplikováno na konkrétní situaci, v níž byly základy domů provedeny odlišně od projektové dokumentace, bylo dostavěno další patro nebo patra bytových domů a zásadně se navýšil počet bytů. Smlouva se odkazovala na projektovou dokumentaci, která k ní nebyla přiložena, později se zjistilo, že existovaly dvě smlouvy o dílo s totožným textem, jen s uvedením jiných cen za dílo, ohledně předmětu díla bylo mnoho faktických právních nedostatků. O skutečnosti, že existovaly dvě smlouvy o dílo, se svědek dozvěděl od insolvenční správkyně, členové věřitelského výboru neměli přístup k dokladům. K dalším argumentům, které uváděla obžalovaná A. kvůli sepsání majetku do majetkové podstaty XXXXX, patřilo financování. Společnost XXXXX měla půjčit společnosti XXXXX na zahájení výstavby, proto k argumentům patřilo, že se stavělo za peníze XXXXX, a zda ty nemovitosti nejsou ve spoluvlastnictví. K výši půjčky svědek uvedl, že má pocit, že to bylo 10 milionů Kč. Na jednání se D. o k závěru, že nemovitosti budou zapsány do podstaty společnosti XXXXX. Zastánci tohoto postupu byli pánové P. a J., svědek zůstával skeptický, žádné hlasování formálně neproběhlo, dva byli pro a jeden proti. Zápis z jednání byl vyhotoven následně a vzhledem k tomu, že J. je z okresu Jeseník, P. ze Zlína a svědek z Brna, podpisy pod zápis se zajišťovaly korespondenčně, což ví od asistentky obžalované A., která mu zápis přinesla do kanceláře k podpisu již podepsaný ostatními účastníky schůze. V zápisu si přečetl, že věřitelský výbor udělil insolvenční správkyni pokyn, což byla formulace, která ne zcela korespondovala s jeho pohledem na věc, proto telefonoval obžalované A., jež mu vysvětlila, že formulace je v souladu s představou, že se bude prezentovat soudu jednotný postoj věřitelského výboru, v případě, že má námitky proti jejímu znění, budou muset absolvovat další korespondenční kolečko podpisů. Poté zápis podepsal. Svědek později k formulaci zápisu doplnil, že by se dalo říct, že věřitelský výbor udělil pokyn proto, že většina jeho členů byla pro zápis, přestože žádné hlasování neproběhlo. O problematice se diskutovalo a dva

členové zastávali názor k možnosti zápisu, svědek zastával názor negativní. Výsledkem bylo, že věřitelský výbor souhlasil s tím, aby insolvenční správkyňe nemovitosti zapsala, rozhodně nezaznělo, že jí uděluje pokyn.

152. Svědek se zúčastnil rovněž jednání věřitelského výboru XXXXX s věřitelským výborem XXXXX před Krajským soudem na Husově ulici v Brně a jednání věřitelského výboru se zástupci ČSOB v hotelu Slovan. Z jednání s výborem XXXXX si nic nevybavuje, nepochopil jeho důvod, měl negativní pocit o jeho účelnosti, nebyl z něho žádný výsledek ani výstup. S ohledem na jeho průběh sdělil D., že svému klientovi navrhne ukončení činnosti ve věřitelském výboru. D. kontaktoval přímo svědkova klienta, který svědka požádal, aby ve věřitelském výboru za něho zůstal. Jednání se zástupci ČSOB proběhlo i za účasti zástupců společenství vlastníků jednotek, řešily se na něm eventuální podmínky vyškrtnutí nemovitostí z konkurzní podstaty společnosti XXXXX. Banka navrhla úhradu 3 milionů Kč do podstaty XXXXX oproti vyškrtnutí nemovitostí, shoda nalezena nebyla. O osobě P.B. svědek vypověděl, že byl překvapen, když se dozvěděl, že B. zastupoval věřitelský výbor XXXXX na základě plné moci, kterou mu dal předseda věřitelského výboru P., na dohledovém jednání před soudem. Informaci se dozvěděl z insolvenčního rejstříku. Před dohledovým jednáním u soudu volal obžalované A. a ptal se jí, zda se mají zúčastnit jednání, bylo mu řečeno, že účast věřitelského výboru není nutná. P. zmocnil B. k jednání za věřitelský výbor bez vědomí jeho členů. Svědek tuto skutečnost nepovažoval za férovou vůči jeho členům a je rovněž přesvědčen, že věřitelský výbor nemůže být takto zastupován. Diskutoval o tom s P., od něhož se dozvěděl, že B. je tou nejlepší osobou, která dané problematice a lokalitě nejlépe rozumí, protože pozemky v dané lokalitě ve značném rozsahu disponoval on, příp. jeho rodina. Vzhledem k informacím, které o něm svědek měl, to budilo v něm ostražitost. Později měl B. jednat za věřitelský výbor v ČSOB v Praze o odkupu pohledávky, kterou měla ČSOB za XXXXX, tuto informaci se svědek dozvěděl z insolvenčního rejstříku, přičemž P. je informoval, že B. jedná s ČSOB o odkupu pohledávky za skupinu investorů. Svědek si nevybavuje, že by se na schůzi věřitelů řešila možnost zapsat nemovitosti do majetkové podstaty XXXXX. Hlavní otázka tam byla, aby nedošlo k převolení insolvenčního správce. Svědkův klient ho informoval, že ho před jednáním soudu navštívil D. a doporučil mu, aby byla obžalovaná A. ponechána ve funkci, že bude postupovat řádně a hájit zájmy věřitelů. Tuto informaci měl svědek i od jednoho či dvou dalších věřitelů, konkrétněji po sedmi letech nedokáže odpovědět. Po soupisu majetku do majetkové podstaty se na zasedání věřitelského výboru projednávala možnost řešení situace, vyjadřovali se k propočtům, při zaplacení jaké částky by věřitelský výbor souhlasil s vyškrtnutím nemovitosti z podstaty. P. informoval, že je možné, že se B. stane insolvenčním správcem XXXXX, a potom bude pravděpodobnější dohoda insolvenčních správců o řešení situace i ve vztahu k nemovitostem. Tuto informaci podal P. po zapsání majetku do podstaty, v období, kdy B. jednal s ČSOB o odkupu pohledávky. Později svědek informaci, kterou dostali od P., upřesnil v tom smyslu, že pokud by B. odkoupil pohledávku a stal se věřitelem XXXXX, měl by vliv na osobu správce.
153. Postavení společností bylo takové, že investorem stavby nemovitostí byla společnost XXXXX, společnost XXXXX byla generálním dodavatelem. Společnost XXXXX měla u XXXXX kromě půjčky i pohledávky za neproplacené faktury za stavební práce. Věřitelský výbor byl informován, že byly přihlášeny do insolvenčního řízení za společností XXXXX, jak dopadla přihláška, svědek neví. Na jednání věřitelského výboru bylo zmíněno, že k bytům v nemovitostech jsou uzavřeny kupní smlouvy o smlouvě budoucí mezi budoucími kupujícími a XXXXX a že budoucí kupující nemají žádnou pohledávku vůči XXXXX. Obžalovaná A. je informovala, že původní zamýšlení vlastníci by byli výrazně zvýhodněni, pokud by měli zájem koupit si ty byty, na které měli složené zálohy. Svědek má za to, že za určitých okolností by to v rámci insolvenčního řízení bylo možné. K dotazu, zda svědek věděl, jaký názor má na sepsání nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX insolvenční soud, se svědek vyjádřil tak, že obžalovaná A. informovala věřitelský výbor, že na dohledovém jednání, měl soud připraven pokyn k vyškrtnutí nemovitostí. Svědek neví o tom, že by byl pokyn udělen, soudkyni kvůli vysvětlení nekontaktoval, s obžalovanou A. se o důvodech

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

nebavili. Dozvěděli se od ní o atmosféře, která na soudu vládla, že reakce ze strany soudu byla nepřátelská. V souvislosti se soupisem domů do podstaty společnosti XXXXX svědek uvedl, že bylo hodně důvodů, které budily pochybnosti o tom, zda výstavba probíhala tak, jak měla, byl předpoklad, že všichni věřitelé skončí u XXXXX a společnost XXXXX nemovitosti bez problémů dostaví. Jeho názor na soupis byl negativní, ale následně se setkal s takovým postupem v příslušnosti Krajského soudu v Brně u menší věci, kdy nemovitosti byly zapsány do podstaty subjektu, který nebyl jejich vlastníkem. Uvedl, že existuje bohatá judikatura, že insolvenční správce může svou představu o vlastnickém právu realizovat pouze zápisem, nemůže podávat určovací žalobu, takže pokud se domnívá, že nějaké věci jsou ve vlastnictví úpadce, jeho jedinou možností je jejich zapsání. K soupisu domů XXXXX až XXXXX a k dotazu, zda byly do majetkové podstaty zahrnuty všechny domy, které byly předmětem smlouvy o dílo, svědek vypověděl, že v jednotlivých objektech byly rozdílnosti, ale v současné době není schopen se k tomu vyjádřit. Ví, že kromě hromadného zápisu se ještě nějaké nemovitosti doplňovaly. Protokoly z dalších jednání věřitelského výboru, až na jednu výjimku, byly rovněž sepsány zpětně nebo v průběhu jednání, nepodepisovaly se na závěr, protože jednání bylo dlouhé, protahovalo se, nebyl čas na konečnou korekci. Z jednání většinou odcházel svědek a pan J., P. zůstával. Svědkovi pak byly protokoly přineseny k podpisu do kanceláře. V současné době již svědek není členem věřitelského výboru XXXXX, v této funkci skončil 1. 4. 2015.

154. Svědek **J.J.** uvedl, že zná jen obžalovanou A.. Projekt XXXXX vůbec nezná, do procesu vstoupil na základě plné moci těsně před přezkumným řízením, o stavební části vůbec nic neví. Co se týká konkurzní části, zastupuje společnost XXXXX leasing, která pohledávku koupila od společnosti XXXXX. Pohledávku přihlásili do konkurzního řízení společnosti XXXXX, svědek se zúčastnil nařízeného prvního přezkumného jednání a následné schůze věřitelů, kde byl zvolen do věřitelského orgánu. Při práci ve věřitelském výboru poznal obžalovanou A.. Ve věřitelském výboru se postupem času osoby měnily, v první fázi na prvním věřitelském výboru byli kromě svědka účastní Š. za společnost XXXXX a P., který zastupoval nějakou zlínskou společnost. Na prvním jednání věřitelského výboru se seznámili s problematikou a jednali o dalším postupu, jakým způsobem by se konkurzní řízení mělo dál vyvíjet, přičemž stěžejním bodem byla možnost zapsání nemovitostí na ulici XXXXX do konkurzní podstaty XXXXX. Svědek vypověděl, že určitě navrhoval, že pokud XXXXX stavěl a nedostal zaplacen, tak ať jsou nemovitosti, které vytvořil, zapsány do majetkové podstaty. Myslí si, že všichni byli pro, aby se to udělalo, protože to byl jediný způsob, jak věřitelům přinést nějaký výtěžek. Na závěr první schůze si přesně nepamatuje, uvedl, že se určitě rozcházel s tím, že by obžalovaná A. měla nemovitosti do majetkové podstaty sepsat. Svědek uvedl, že Š. jako právník byl opatrnější, měl s tím mírné problémy, které odůvodňoval paragrafy, ale nakonec byl souhlas jednomyslný. Od společnosti XXXXX měl svědek informace, že stavba probíhala od začátku divně, nebylo jim placeno, udělal si laický názor, že pokud stavební firma XXXXX něco postavila a nedostala zaplacen, tak by to mělo být její. Obžalovaná A. je upozorňovala na možnost, že v případě podání vylučovací žaloby mohou spor prohrát. Svědek uvedl, že věděl, že pokud k zapsání nedojde, tak v konkurzu nebude nic a věřitelé nedostanou žádné peníze. Jako zástupce věřitelského výboru si neuměl představit, že by řekli ostatním věřitelům, kterých pohledávky byly v součtu přes 100 milionů Kč, že v podstatě nic není. Zapsaly se ty nemovitosti, na kterých se XXXXX podílel. Co se týká zápisu, v němž je uvedeno, že věřitelský výbor uděluje pokyn, svědek uvedl, že s obžalovanou A. mluvil, a řekl jí, aby soupis učinila, jestli se to dá nazvat jako pokyn, tak ať je to pokyn, protože ví, že si z pokynu nemusí nic dělat, a záleží na ní, zda to zapíše, nebo ne. Vypověděl, že nechce ze sebe strážit iniciativu, ale ví, že P. a Š. nebyli výrazně proti, nevybavuje si přesně věty, které tam byly řečeny, ale chtěli to. Nevybavuje si, jestli byl zápis vyhotoven hned na jednání a tam i podepsán, některé zápisy se podepisovaly hned, někdy se zápis rozeslal ostatním účastníkům, takže se podepisoval následně, možná i poštou. K zápisu z věřitelského výboru ze dne 9. 2. 2011, kde došlo k udělení pokynu k sepsání budov do majetkové podstaty XXXXX, a v němž je uvedena podrobná argumentace k soupisu, svědek uvedl, že podepsal to, co bylo na schůzi řečeno, že si to vybavuje. Právní aspekty zahrnutí do soupisu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

majetkové podstaty byly podle svědka na věřitelském výboru určitě řečeny, neví, zda na první nebo následné schůzi. Uvedl, že motivy byly dva, jednak možnost výtěžku pohledávek, jednak obrana proti agresivnímu vystupování věřitelů, kteří nebyli zastoupeni ve věřitelském výboru, vůči správce. Myslí si, že kdyby se nemovitosti nezapsaly, mohli věřitelé oprávněně správce říci, že je připravila o peníze.

155. O P.B. ví, že je to zlínský právník, osobně ho nezná, jeho roli nevyhodnotil. Uvedl, že v jednom případě na nějakém mírně bezvýznamném jednání vystupoval jako zástupce celého věřitelského výboru, což P. na dalším výboru vytkl, že neměl žádnou plnou moc. Svědek uvedl, že žádnou plnou moc nikomu neudělil, má za to, že ji neudělil ani pan Š.. O jednání pana B. na ČSOB v Praze nic neví, ví, že je s projektem XXXXX historicky propojený. K činnosti R. D. uvedl, že přišel občas na věřitelský výbor a sděloval právní názory, o nichž se bavili. Bral ho jako kolegu obžalované A.. Ve věřitelském výboru je svědek stále činný. Současná situace je taková, že se agenda předala novému správci. Na první schůzi věřitelů si vzpomíná, nevybavuje si, že by se na ní probírala možnost soupisu nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. K financování nemovitostí, které stavěl XXXXX, svědek uvedl, že ví, že se stavba financovala formou úvěru z ČSOB. Financování, kdo a kam posílal peníze, se začalo rozkrývat až v průběhu konkurzního řízení, kdy se objevily dvě smlouvy o dílo. Svědek uvedl, že ho financování moc nezajímalo, protože do toho vstoupil v konkurzu, a měl jediný motiv, z přihlášené pohledávky dostat v konkurzním řízení co největší uspokojení. Vlastníkem nemovitostí byla zapsaná v katastru nemovitostí XXXXX. Je tam zástavní právo ČSOB, protože banka má přihlášenou pohledávku. Svědek ví, že se stavělo na základě smlouvy o dílo, v průběhu sporu o vyloučení se zjistilo, že smlouvy jsou dvě a že jsou jiné. Smlouvu o úvěru mezi XXXXX a ČSOB neviděl, předpokládá, že existovala, když banka platila výstavbu. Myslí si, že zapsání do majetkové podstaty bylo oprávněné. Svědek uvedl, že věděl, že XXXXX měla snahu postavené byty začít prodávat, ví, že zápisem do majetkové podstaty XXXXX vzniklo množství komplikací pro potenciální kupce, kteří měli zaplacené zálohy na byty, protože to vyplývá i z insolvenčního rejstříku. Na věřitelském výboru se rizika ve vztahu ke klientům neprojednávala, všichni to tušili, svědek si to sám uvědomoval, ale přišlo mu lepší nemovitosti zapsat, aby v případě, že spor bude úspěšný, tak majetek mohl sloužit k uspokojení přihlášených věřitelů a jeho pohledávek. Věděl, že když byla stavba ve fázi, že se byty prodávaly, že zapsání do podstaty XXXXX bude pro klienty hodně nepříjemné, to se i ukázalo, protože lidé, kteří měli složené zálohy, volali obžalované A. a ptali se, co a kdy bude, jak se to vyřeší. Svědek uvedl, že, kdyby spor vyhráli a nemovitosti by zůstaly v majetkové podstatě XXXXX, tak by určitě lidem škoda vznikla. Řekl, že škoda, kterou utrpěli věřitelé, již nedostali zaplacené přes 100 milionů Kč, mu přišla proti pohledávce zálohy za byt jako jiná váha. Co se týká důvodů, proč nebyla pohledávka, kterou koupil, uhrazena ze strany XXXXX, svědek uvedl, že zástupce společnosti byl od pana M. a obžalované T. ubezpečován, že dostane zaplacené, přičemž termín zaplacení se neustále posouval, až došlo ke konkurzu a pohledávka zaplacená nebyla. O neuhrazené pohledávce XXXXX vůči XXXXX ví, že byla v desítkách milionů, předpokládá, že byla do konkurzu XXXXX přihlášena, neví, zda je v konkurzu uznána, nebo popřena. Svědek uvedl, že neví, kde všude má společnost XXXXX pohledávky, ví, že je vymáhá za obžalovaným R..
156. V **přípravném řízení** svědek podrobněji popsal, že na prvním jednání věřitelského výboru, kdy se probírala možnost soupisu nemovitostí do majetkové podstaty, tak jim obžalovaná řekla, že je třeba důvody soupisu přesně identifikovat, na druhém věřitelském výboru jim obžalovaná A. řekl, že dle jejího názoru jsou důvody pro sepsání, načež se vedla diskuze, kdy on a P. byli jednoznačně pro soupis, Š. byl opatrnější, ale také souhlasil. Nedali pokyn, ale souhlasili s takovým postupem, tak to chápal, nehlasovalo se o udělení pokynu, jako věřitelský výbor řekli, že souhlasí. Pokyn po nich ani správce nechtěla, oni pokyn dát nemohou. Jako důvod soupisu předmětných budov bylo obžalovanou A. uváděno odstoupení od smlouvy o dílo, zjevné odchylky reálných staveb od projektové dokumentace, o jiných důvodech neví. Neví, kdy zápis podepsal, ale určitě proti němu

nic neměl. Rozpory mezi výpovědí před soudem a výpovědí v přípravném řízení svědek odůvodnil tak, že si tehdy vše lépe pamatoval, určitě to proběhlo tak, jak popisoval na policii.

157. Z výslechu svědkyně **I.R.** bylo zjištěno, že byla v roce 2011, 2012 jmenována insolvenční správkyň společnosti XXXXX. Obžalovaného R. zná jako jednatele společnosti XXXXX, obžalovanou T. jako jednatelku společnosti XXXXX, která byla dodavatelem stavby, a obžalovanou A. jako insolvenční správkyň společnosti XXXXX. Svědkyně popsala, že jako první insolvenční správce byl jmenován B., ona byla jmenována následně po nějaké intervenci na schůzi věřitelů ze strany ČSOB, do řízení tedy nevstoupila na jeho úplném počátku, ale před přezkumem pohledávek. Vstoupila do složité situace, protože věděla, že společnost XXXXX vlastní nemovitosti, ale ty jsou sepsány v druhé majetkové podstatě, vstoupila již do probíhajícího incidenčního sporu, který společnost XXXXX vyvolala, ještě než na ni byl prohlášen konkurz. Dle svědkyně neproběhlo úplné předání účetnictví. Z incidenčního sporu vyplynulo, že byly uzavřeny dvě smlouvy o dílo, kdy společnost XXXXX byla zhotovitelem a společnost XXXXX objednatelem. Původní insolvenční správce B. jí měl zpočátku povinnost poskytnout součinnost, k tomu však dle jejího mínění nedošlo, nesnažil se ani převzít účetnictví od obžalovaného R.. Svědkyně řešila dodávky vody do domu, který padl do konkurzu a ve kterém bylo tehdy asi 30 obsazených bytů, musela od lidí vybírat peníze v hotovosti a nosit je na vodárnu, protože daným lidem nechtěla přiznat ten titul, že tam bydlí, že jsou tam v nájmu. Tvrdila od začátku, že ty budoucí smlouvy byly neplatné, ale soud rozhodl opačně, takže pak postupovala tak, že pohledávky budoucích kupujících nepopírala, byť tak zpočátku učinila. Dnes již neví, zda důvodem popírání bylo promlčení či neplatnost smluv a tedy bezdůvodné obohacení. V insolvenčním řízení se také měly řešit smlouvy o smlouvách budoucích, původní správce je však ve lhůtě, která pro tyto smlouvy byla stanovena podle insolvenčního zákona, neuzavřel, tím pádem měli lidé smůlu, v otázce pokračování smluv o smlouvách budoucích se svědkyně nemohla už nijak angažovat. Ty smlouvy zanikly. Všichni se samozřejmě přihlásili, svědkyně to, co šlo, co bylo řádně doloženo, uznala, něco soudili, ohledně něčeho uzavřeli smír, a ti lidé jsou nyní ve fázi poškozených a nejsou zajištěni, takže na ně něco zbude, až dostanou všechno všechny banky, bude to přibližně 20 procent z té částky. Mohly se tam uzavřít ty kupní smlouvy, poté by insolvenční správkyň musela lidem převést ty byty, protože je zaplatili, takto mají pouze přihlášenou pohledávku. Při převodu bytů na kupující by to bylo nevýhodné pro banku.
158. K průběhu insolvenčního řízení svědkyně upřesnila, že na začátku vstoupila do incidenčního sporu a nemohla s tou nemovitostí nakládat, protože byla sepsána v jiné majetkové podstatě, proto se s obžalovanou A. spíše bavily o tom, kdo opraví nejnnutnější věci. V momentě, kdy nemovitosti pravomocně vešly do majetkové podstaty společnosti XXXXX, začalo se řešit, co se s nimi bude dít. Vydali se cestou, že se nemovitosti dostaví a pak se prodají, aby bylo uspokojení nejvyšší pro všechny věřitele, nejen ty zajištěné. Řešilo se to, scházeli se intenzivně s věřitelským výborem, postupem času se však přišlo na to, že je to velice složité. Investice, aby se vůbec nějakým způsobem dostavělo, by byla v řádech 30 až 50 mil. a není úplně obvyklá věc, že insolvenční správce dostavuje nemovitost, musela by si brát úvěr nebo by dodavatel si musel nechat zaplatit až po prodeji, tyto varianty nakonec nebyly úspěšné, bylo by to náročné pro ni jako správce nebo pro budoucího dodavatele, kdy se jednalo s A. jako zájemcem. Největším problémem ohledně dostavby bylo parkování, celou dobu se řešilo, jak vymyslet a vybudovat dostatečný počet parkovacích míst na počet bytových jednotek, došli asi k šesti různým řešením. Následně se však ukázalo, že jednodušší a rovněž velice výhodná cesta bude prodej celého balíčku nemovitostí, ke kterému následně došlo. To, že se nemovitosti budou prodávat, rozhodl podle insolvenčního zákona pokyn zajištěného věřitele, sešli se však i s věřitelským výborem, protože v něm jsou i lidé, kteří zastupují nezajištěné věřitele. Svědkyně vždy chtěla, ať souhlasí jak banka, tak ti lidé. Nyní se insolvenční řízení nachází v další fázi, podepsala se kupní smlouva, zaplatily peníze, došlo ke vkladu do katastru nemovitostí a nyní se dává návrh na vydání výtěžku. Pokud soud návrh schválí, bude se následně vydávat výtěžek zajištěným věřitelům, kterých je 4 či 5, poté dá svědkyně návrh na rozvrh a rozdělí

ostatní peníze mezi nezajištěné věřitele. Kupní cena byla okolo 220 milionů a byla stanovena na základě znaleckého posudku, V.ězem výběrového řízení se stala společnost XXXXX. Sto procent úhrady pohledávek mají všichni zajištění věřitelé, ostatní zajištění věřitelé jsou banky některých lidí, kteří si na to vzali hypotéku. Problémem celého projektu bylo, že je tam málo pozemků, od počátku se říkalo, že je tam postaveno jedno patro navíc. To opakovaně řešili i v rámci stavebního řízení na stavebním úřadu, také se prodlužovaly stavební povolení, řízení o odstranění stavby, jednalo se také ohledně výjimky v počtu parkovacích míst, ta udělena nebyla. Jednou z variant bylo i to, že by svědkyně musela dokoupit nějaký pozemek, aby to vůbec vyšlo.

159. Klienti – budoucí kupující hradili své zálohy na kupní ceny na účty u ČSOB, má však za to, že i jinam. Společnost XXXXX vystavovala od počátku faktury XXXXX, tyto částky byly hrazeny z účtu XXXXX. Svědkyně má za to, že XXXXX XXXXX nic neplatil. Někteří lidé si nechali do katastru nemovitostí zapsat nedostavěnou bytovou jednotku, není však zkolaudovaná, a tak ji nemůžou ani pořádně prodat. Kromě toho v bytech svědkyně nechala i některé kupující, kteří je na sebe převedené nemají, nastěhovali se, montovali si tam vybavení, neměla to srdce je stěhovat pryč. Sešla se s nimi a řekla jim, že musí platit vodu, elektřinu už měli na sebe. Svědkyně dále uvedla, že jedním z argumentů obžalované A. jako insolvenční správkyne společnosti XXXXX ohledně toho, že by nemovitosti měly patřit společnosti XXXXX bylo, že měly být stavěny do spoluvlastnictví, že tam měla být kooperace mezi těmi dvěma společnostmi a na konci se měly rozdělit o zisk. Tato kooperace však od začátku ze zjištěných dokumentů nevyplývala, uzavřena byla klasická smlouva o dílo. Dále obžalovaná A. argumentovala hmotným právem, kdo je kdy vlastníkem nemovitosti. Obžalovaná A. také měla nějaký pokyn věřitelského výboru k soupisu. Svědkyně argumentovala opačným názorem ohledně nabývání vlastnického práva ke stavěným nemovitostem. Z dokumentů, které svědkyně předkládala v rámci incidenčního sporu, jednoznačně vyplývalo, že faktury hradila společnost XXXXX společnosti XXXXX. Co se neuhrazených pohledávek týče, společnost XXXXX si dala do konkurzu přihlášku pohledávky asi ve výši 55 milionů, ale to měly být vícepráce. Svědkyně tuto pohledávku popřela a žaloba ze strany společnosti XXXXX nebyla podána. Obecně se dále svědkyně vyjádřila, že v předmětnou dobu ohledně soupisu do majetkové podstaty byly situace jiná, tehdy, když si myslela, že něco náleží do majetkové podstaty, tak to sepsala, a pak se postupovalo žalobou na vyloučení. V rámci dozorové činnosti soud může učinit pokyn insolvenčnímu správci.
160. V odstavcích **č 161 až 179** jsou zachyceny výpovědi svědků, kteří byli **účastni na výstavbě projektu XXXXX po ukončení činnosti XXXXX**.
161. **M.Č.** v postavení svědka vypověděl, že na podzim 2009 ho oslovila ČSOB, se kterou dlouhodobě spolupracoval na jiných developerských projektech financovaných bankou, s možností působit v developerském projektu XXXXX jako krizový manažer, který by měl pomoci s úspěšným dokončením projektu. Jeho povinností bylo seznámit se se stavem projektu a dovést ho do úspěšného konce, tzn., zajistit veškeré projekty, přepracování projektu, inženýrskou činnost, koordinovat práce s dodavateli a úspěšně dokončit projekt tak, aby banka dostala zaplacený úvěr a projekt skončil úspěšně. Při jeho nástupu byl projekt ve fázi, kdy byl stavebně nedokončen, došlo k odchylce od stavebního povolení, kdy developer zvolil místo velkých bytů menší, ale nebylo to v souladu s vydaným stavebním povolením. Po stavební stránce byly dvě sekce hotové a zkolaudované, další byly ve fázi rozpracovanosti, sekce 9 byla hrubá stavba. S XXXXX uzavřel smlouvu o developerské činnosti, jeho měsíční odměna byla přes 100 tisíc Kč. V době jeho příchodu měla společnost XXXXX uzavřenou smlouvu o dílo a byla jako dodavatel nečinná z hlediska stavebních prací, z hlediska inženýringu, nestavělo se. Od banky dostal znalecký posudek firmy XXXXX a XXXXX, který obsahoval veškeré smluvní dokumenty, ekonomické rozvahy, kalkulace a ceníky. Informovali ho i lidé z banky, kteří na projektu pracovali. Jeho nástup do projektu byl podmínkou banky při poskytnutí druhého úvěru společnosti XXXXX, který byl cca 15 milionů Kč, přičemž nejdříve měly být vyčerpány prostředky obžalovaného R. zhruba ve stejné

výši. Detaily úvěrové smlouvy neznal, nebyl účasten žádných jednání, která by se jí týkala, ani jednání ohledně dodatků původní úvěrové smlouvy. Svědek má za to, že při jeho nástupu do projektu probíhalo několik řízení o odstranění staveb. Po dohodě s bankou byl zadán firmě XXXXX znalecký posudek, který měl stanovit rozsah stavebních prací provedených společností XXXXX a výši prostavěnosti. Mezi uváděnou hodnotou díla ze strany XXXXX a hodnotou uvedenou ve znaleckém posudku byl rozdíl v rádech desítek milionů. Na základě toho vyzvali XXXXX k dokončení díla, a vzhledem k tomu, že XXXXX nereagoval, nebo nebyl schopen reagovat, smlouvu o dílo vypověděli. Bylo to rozhodnutí investora, což byla XXXXX, a banky. Obžalovaný R. byl seznámen s výsledkem znaleckého posudku, souhlasil s vypovězením smlouvy o dílo a vrátil faktury XXXXX. Rozdíl v hodnotě díla byl kolem 80, 90 nebo 100 milionů Kč. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž svědek uvedl, že je stavba předražena asi o 40 až 50 milionů Kč, svědek potvrdil, že tato částka tomu odpovídá.

162. Poté nastoupila XXXXX, stavební společnost pana A.. Firmu vybrala XXXXX na základě zkušeností a nabídek. Byl změněn projektant, protože předchozí měl v projektu řadu chyb, a byl vypracován nový projekt, který splňoval parametry tak, aby bylo možné stavbu povolit a zkolaudovat. Současně byly zajišťovány stavební práce na jednotlivých objektech v souladu s tímto projektem a probíhala komunikace se stavebním úřadem ohledně postupu tak, aby byly splněny všechny zákonné povinnosti. Na základě přepracovaných projektů požádali o legalizaci hotové stavby, příp. stavbu přepracovávali podle projektu tak, aby ji bylo možné dokončit. V době jeho působení byl zkolaudován a předán klientům objekt XXXXX, na další objekty získali dodatečné stavební povolení. Proces byl delší, než očekávali, vzhledem k tomu, že do řízení se přihlašovali různí účastníci a lhůty odvolacích orgánů běžely déle, než očekávali. Nakonec byly stavby XXXXX, a XXXXX a XXXXX povoleny, svědek má za to, že právní moci nabyla rozhodnutí až v roce 2011. Objekt XXXXX byl ve fázi hrubé stavby, projekt v něm předpokládal velké zásahy, byl v něm uvažován větší počet parkovacích míst i pro potřeby objektů XXXXX. K povolení objektu XXXXX nedošlo zejména proto, že v té době obžalovaná A. zahrnuje domy do majetkové podstaty XXXXX, a tím ukončila veškeré činnosti na projektu. Aby byl projekt v souladu s normami, které určují počet parkovacích míst na počet bytů, chyběly na začátku desítky parkovacích míst, na konci chybělo 6 až 8 míst pro objekt XXXXX. V případě, že by se podařilo parkovací místa zajistit, daly by se jednotlivé sekce za měsíc či dva dokončit, s výjimkou objektu XXXXX, jehož dokončení by mohlo trvat až půl roku. V době svědkova působení v projektu se uzavíraly s klienty jak rezervační smlouvy, tak smlouvy o smlouvě budoucí i kupní. Po jeho nástupu si většina klientů stěžovala, že půl roku až rok nedostali žádnou informaci o stavu projektu, proto se je snažili informovat a naznačit jim i průběh, který by měl následovat podle projektů a konzultací na stavebním úřadě a s bankou. Informace, že je vedeno řízení o odstranění staveb a že je nutné zajistit dodatečná stavební povolení, klientům nebyly sdělovány, informovali je o tom, co probíhá, co by mělo probíhat a jaký by měl být výsledek. Drobné dokončovací práce na projektu, kterých bylo hodně, neustále probíhaly, s klíčovými stavebními pracemi, s přepracováním parkovišť, čekali na povolení, konzultovali postup se stavebním úřadem, příp. tam byla místní šetření. Podmínkou banky k poskytnutí dalších investic bylo dodatečné stavební povolení. Stavební dozor vykonával svědek s panem A.. Veškeré kroky konzultovali jak s obžalovaným R., tak i s bankou, neměli žádný direktivní příkaz. Svědkova činnost na projektu skončila na konci roku 2010, kdy mu skončila smlouva na dobu určitou. V době, kdy došlo k zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX už nebyl smluvně činný, ale byl k dispozici, pokud byl vyzván k součinnosti. Obžalovaný R. ho o této situaci informoval, byl pozván i na předání stavby správkyňi. Na podání insolvenčního návrhu společnosti XXXXX na společnost XXXXX si nevzpomíná, uvedl, že tyto věci řešili právníci, ne on jako stavař. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedl, že díky sepsání budov došlo k zastavení činnosti na celém projektu, XXXXX v roce 2011 neměla peníze, a proto neměl další smlouvu, jejíž prodloužení automaticky očekával, svědek uvedl, že pokud by stavba pokračovala, možná by mu byla smlouva

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

prodloužena, byl připraven pokračovat, ale druhá smluvní strana nebyla, jeho činnost neměla opodstatnění.

163. Společnost XXXXX znal od roku 2000, spolupracoval s ní i z pozice developera projektu, kde byl zaměstnán, většinou s ním jednal pan M., o němž si myslí, že společnost vedl. S obžalovanou T. přišel do styku v rámci projektů minimálně. Ve stavebním oboru se svědek pohybuje od ukončení školy. Myslí si, že k předražení stavby došlo proto, že chyběla podrobná kontrola, a projekt nebyl tak kvalitní, aby se cena dala přesně položkově stanovit a bylo možné podle toho provádět kontrolu. Smlouva o dílo mezi XXXXX a XXXXX byla součástí znaleckého posudku firmy XXXXX a XXXXX, má za to, že byla na 340 milionů Kč. O existenci dvou smluv o dílo věděl ze znaleckého posudku, byly v něm uvedeny obě, ptal se banky, která je platná, nic se k tomu nedozvěděl. Na dostavění objektů byla odhadnuta částka cca 28 milionů Kč, mimo objektu XXXXX. Investování vlastních prostředků banka kontrolovala. Schvalování faktur v bance bylo komplikované. Faktury, které sami zkontrolovali, předkládali bance, její zástupce zkontroloval soulad faktur se skutečností, jednou za 14 dní probíhala v bance jednání, kde banka chtěla ještě podrobnější kontroly, které byly předkládány brněnské pobočce. Komunikace byla většinou zdoluhavá, protože úvěr spadal pod rizikové úV. v Praze, bylo to skupina více osob, které měly projekt na starosti. Svědek se jednání účastnil buď sám, nebo s panem A., příp. s obžalovaným R.. Spolupracoval s pracovní skupinou z ČSOB z oddělení rizikových úvěrů, bylo to 4 až 5 osob, mezi které patřil pan Černý a paní K., jež tam byla jako přísedící za oddělení developerských projektů. Uvedl, že v pravidelných reportech banku informoval sám, obžalovaný R. a pan A.. Veškeré údaje, které poskytovali, byla prostavěnost a rozestavěnost. Výhled ze strany banky byl optimistický, neposkytla by další úvěr, kdyby neměla zkontrolovat, že se projekt dá dokončit. Svědek se vyjádřil ke kontrole prostavěnosti, kterou ČSOB prováděla u předcházejících projektů, v nichž byl angažovaný. Uvedl, že byla zavedena měsíční fakturace, po dodání faktury, podepsané technickým dozorem a svědkem, přišel někdo z bankovního oddělení oceňování nemovitostí na stavbu, většinou to byl pan P., a zkontroloval, zda je vše splněno, zda všechny certifikáty a všechny podmínky jsou splněny, na základě toho byla uvolněna platba. Neví, jak kontrola banky probíhala u projektu XXXXX v době, kdy v něm nebyl účastný, myslí si, že na projekty, které řídil, byla banka přísnější. S panem P. to neřešili.
164. V **přípravném řízení** svědek vypověděl, že ho velmi překvapilo, že pánové S. a P. z ČSOB, kteří kontrolovali proinvestování peněz v jeho projektu Nové Medláanky, kdy měl od ČSOB úvěr ve výši 700 milionů Kč, kontrolovali každou položku, např. když byl postavený výtah, ale chyběla revize, tak odmítli náklady na výtah proplatit apod., tak títo pánové byli v rámci XXXXX úplně benevolentní a bez problémů propláceli předložené faktury, a když se svědek o to zajímal, pan P. mu řekl, že zvolili metodu poměrného zjišťování prostavěnosti, kterou jim interní směrnice umožňují. Dále popsal, že měl za to, že důvodem, proč banka začala situaci řešit až v době, kdy byl úvěr vyčerpán, byla skutečnost, že přišly faktury od XXXXX a nebylo je z čeho platit, kdy ho překvapilo, že si banka nehlídala ani prostavěnost ani to, zda jsou práce povoleny. K této části výpovědi z přípravného řízení před soudem svědek potvrdil, že ho přístup banky překvapil, protože jim kontrolovali každou položku.
165. Obžalovaný R. řešil denně se svědkem potřebu finančních prostředků na úhradu nákladů spojených se stavbou, mimo stavební práce a projekty bylo potřebné platit provozní faktury, na energie, právníky. Na dotaz, zda měl obžalovaný dostatek peněz na úhradu běžných nákladů, svědek odpověděl, že to řešili a faktury se uhradily. Nevěděl o tom, že si obžalovaný nechával zasílat rezervační poplatky a zálohy na kupní ceny na svůj soukromý účet a ne na projektový, věděl, že společnost XXXXX má víc účtů, staral se jen o to, aby byly hrazeny faktury dodavatelů a aby projekt fungoval. Myslí si, že s obžalovaným tento postup neřešili. Hledali prostředky a tlačili na banku, aby uvolňovala i provozní peníze, ale není si vědom, že by řešili zasílání peněz klientů na soukromý účet obžalovaného, ví, že by to banka neschválila, taková žádost ani nebyla podána.

Provozní náklady společnosti XXXXX se pohybovaly měsíčně v řádech desítek až stovek tisíc Kč, elektřina stála 30 až 40 tisíc, voda, právníci, pokuty na stavebním úřadě apod., za dobu svého působení, což bylo 13 nebo 14 měsíců, je odhaduje na 1 až 2 miliony Kč. Náklady na jeho odměnu v této částce nejsou zahrnuty, jeho odměna byla placena z účtu vedeného v bance, jeho faktury a příkaz k úhradě podepisoval obžalovaný R. a veškeré platby schvalovala banka.

166. Svědek vyjádřil svůj názor, proč došlo k problémům na stavbě, co bylo uděláno špatně ze strany společnosti XXXXX, nebo společnosti XXXXX. Uvedl, že hlavním důvodem byla skutečnost, že součástí smlouvy o dílo byl i projekt, i inženýrská činnost, ale ten nesplňoval podmínky pro stavební povolení ohledně parkovacích míst. Druhým důvodem byla kontrola finančních toků v rámci stavby, protože tím, že nebylo podle čeho kontrolovat, tak vyvstává otázka, co se mělo kontrolovat. Podle smluv, které měl k dispozici, měla projektovou dokumentaci zajišťovat společnost XXXXX jako dodavatel, dílo měla dodat od projektu až po kolaudaci. Závěr, že nebylo podle čeho stavbu kontrolovat, si svědek udělal na základě zvyklostí, kdy stavba má projekt a má položkový rozpočet, nebo alespoň oddílový rozpočet, a z toho se procentem dají stanovovat ceny. U soudu poprvé svědek slyšel, že byly na stavbě v době před jeho nástupem prováděny pravidelné zjišťovací protokoly a zpracovávány tabulky prostavěnosti zasílané bance. Uvedl, že se s nimi nesetkal. Ve své dřívější spolupráci s ČSOB tabulky prostavěnosti zpracovávali, byly součástí každé faktury, na niž musel dodavatel uvést, kolik fakturuje, kolik bylo vyčerpáno ze smlouvy o dílo a kolik zbývá. Byla tam i celková cena díla. Po schválení druhého úvěru na XXXXX rovněž předkládali bance ke každé faktuře tabulku prostavěnosti. Svědek uvedl, že se nikdy nesetkal s tím, že by v tabulkách prostavěnosti byla překročena cena díla, dílo by nebylo dokončeno, a banka by na to nepřišla. K otázce vlastnictví stavěných budov svědek uvedl, že ze všech dokumentů, které měl k dispozici, byl přesvědčen, že jsou majetkem XXXXX. Nezaznamenal, že by si společnost XXXXX, nebo její zástupci, nárokovali vlastnictví, nebo že by se chovali jako vlastníci, ani že by se nemovitosti měly stavět do spoluvlastnictví společností XXXXX a XXXXX. Odstoupení od smlouvy o dílo mezi XXXXX a XXXXXEM aktivně inicioval, doporučil ho po konzultaci s panem A., a to vzhledem k tomu, že společnost XXXXX nebyla schopna na zasláné výzvy k dokončení díla reagovat. Znalecký posudek, který nechali zpracovat u XXXXX a jenž byl podkladem k odstoupení, obsahoval pasport jednotlivých místností, rozsah a kvalitu stavebních prací včetně jejich nacenění, i nedodělky. Je možné, že posudek, měl nějaké části a že byl odevzdán až po odstoupení od smlouvy o dílo, ale měli k dispozici jeho pracovní verzi, dostávali ho po částech, byl zpracován k datu odstoupení od smlouvy. Neví, jakou metodiku si znalecký ústav zvolil k ohodnocení ceny prací, ví, že na místě si všechno přeměřili. Položkový rozpočet stavby nedostal, neví, že by existoval.
167. K termínům možných kolaudací, které sdělovali klientům, svědek uvedl, že vycházeli z informací od projektanta a stavebního úřadu. Dle jeho zkušeností je téměř ve všech projektech rozdíl mezi stavebním povolením a kolaudovaným objektem, mohou se měnit normy nebo technické podmínky, a proces trvá měsíc až dva v závislosti od formy řízení. V případě XXXXX byla situace jiná, účastníci řízení se neustále přihlašovali, odvolávali a dávali další podmínky, které bylo nutné splnit, a stavební úřad plně využíval lhůty, které měl na vyřízení. Svědek komunikoval s klienty, je možné, že řešil i odstupování klientů od smluv. Ve smlouvách o smlouvách budoucích, které se za svědkova působení uzavíraly, byl uváděn termín kolaudace na základě společné konzultace se společností XXXXX. Uvedl, že probíhaly dennodenní konzultace se stavebním úřadem a z toho vycházeli při stanovování termínů, k předložení žádosti na stavební úřad je potřeba projekt a vyjádření od dotčených orgánů, a že je možné, že některé vyjádření hasičů, hygieny, nebo někoho jiného se zdrželo, a řízení bylo posunuto po dohodě se stavebním úřadem, protože nebyla kompletní žádost. Ke skutečnosti, že ve smlouvách není uvedeno, že bylo zahájeno řízení o odstranění staveb, a že se bude žádat o dodatečné stavební povolení, ale je v nich uvedeno, že na domy, v nichž je konkrétní byt, bylo vydáno řádné stavební povolení, které nabylo právní moci, uvedl, že smlouvy připravili právníci, on je netvořil ani neuzavíral. Pokud si klienti vyžádali

informace, informovali je o průběhu stavby telefonicky nebo mailem. Svědek se vyjádřil k dopisu rozeslanému klientům 16. 2. 2009, v němž je uvedena informace, že kolaudace všech domů XXXXX až XXXXX budou postupně probíhat s termínem ukončení nejpozději do konce dubna 2010, tak, že před koncem roku 2009 cítili obrovský tlak od klientů ohledně informací, protože do té doby je nikdo moc neinformoval, tak se dohodli, že před Vánoce pošlou klientům informaci, ve které shrnou nové skutečnosti, že byl na základě technického řešení poskytnut nový úvěr. Dopis posílali klientům na základě v tu chvíli jim známých přesvědčení a na základě konzultací a stavu projektu i vzhledem k tomu, že viděli zajištěné financování, zajištěného dodavatele, měli technické řešení na zajištění parkovacích míst a byli přesvědčení, že projekt lze do toho termínu dokončit. Následně činili ty kroky a došlo k určitým komplikacím, stavební řízení probíhala déle, než očekávali. V okamžiku, kdy psali dopis, předpokládali, že kompletní dokumentaci pro podání žádosti mít budou, poté se stalo, že jim nějaké vyjádření chybělo. Stavební úřad v Rečkovcích s nimi zkonzultoval postup a doporučil, aby žádost podali až tehdy, když bude úplná. K dotazu, proč v dopise neuvodli skutečný stav, že bylo zahájeno řízení o odstranění nepovolených změn stavby a že budou žádat o dodatečné stavební povolení, svědek uvedl, že chtěli optimisticky informovat klienty a věřili, že to dosáhnou.

168. Ze svědecké výpovědi **I.A.** bylo zjištěno, že všechny tři obžalované zná v souvislosti s projektem XXXXX, s nímž se dostal do kontaktu, když společnost XXXXX dostala výpověď úvěrové smlouvy od ČSOB. V minulosti vlastnil projekční kancelář, která celá XXXXX vyprojektovala, a dělal první územní rozhodnutí na celý projekt. Jeho společníkem v kanceláři byl pan H., kterému poté, co zjistil, že jsou problémy s firmou XXXXX, celou kancelář přenechal, a dále se projektu neúčastnil. Obžalovaný R. ho oslovil, a poté jeho společnost XXXXX začala v zastoupení společnosti XXXXX řešit s ČSOB dostavbu projektu. Měl s XXXXX uzavřené dvě smlouvy, jednu na provádění stavebních činností, druhou na vedení veškerých developerských nebo inženýrských činností. Předmětem smluv bylo dokončení celého projektu jak po stránce technické, tak i stavební, zajištění povolení u všech rozestavěných objektů a doprojektování dalších potřebných projektů. Největším problémem, který primárně řešili, byla hrozící výpověď úvěrové smlouvy ze strany ČSOB. Spolu s obžalovaným R. se účastnil všech jednání s ČSOB za účelem dofinancování projektu podle dokumentace, jež byla připravována. S Č. zpracoval pro banku ekonomický přehled, z něhož vyplývalo, že pokud se projekt dokončí, budou uspokojeni všichni klienti, bance se vrátí peníze a budou pokryty všechny stavební i jiné náklady spojené s projektem. Na základě této kalkulace bylo dohodnuto, že banka úvěr nevypoví, že se naopak vše dofinancuje a dokončí. Dofinancování mělo být jak ze zdrojů obžalovaného R., tak i ze zdrojů ČSOB, bylo to 15 a 15 milionů Kč. Svědkovi byl předložen znalecký posudek od společnosti XXXXX & XXXXX, který si nechala vypracovat banka, ale protože neřešil rozestavěnost, byl objednan za tímto účelem znalecký posudek u společnosti XXXXX, který vyčíslil cenu rozestavěného díla. Svědek revidoval projektovou dokumentaci. Další jeho činností bylo projednávání způsobu dostavby celého díla se stavebním úřadem, protože u některých stavebních objektů bylo vedeno řízení o odstranění stavby. Aby mohly být veškeré objekty zkolaudovány, musela být v rámci všech řízení doložena dokumentace pro změnu stavby, řízení mělo vést k vydání dodatečného stavebního povolení. Od společnosti XXXXX převzal rozestavěnou stavbu. Při ukončení spolupráce s touto společností byl spolu s obžalovanou T. přítomen na stavbě, kdy jí bylo sděleno, že už nebude pokračovat. Výpověď smlouvy o dílo dělali právníci, důvodů ukončení smluvního vztahu bylo víc, byla zpožděná výstavba a nedala se dokončit, protože na většinu objektů bylo vedeno řízení o odstranění stavby, byly jasné důkazy, že XXXXX není schopen stavbu dokončit.
169. Financování ze strany banky probíhalo na základě připraveného rozpočtu a skutečně provedených prací společnosti XXXXX, které banka zkontrolovala. Měli za úkol dokončit dostavbu některých bytových jednotek i v objektech XXXXX, u dokončení každého bytu byl přehled, co se tam má dokončit. Za stavební práce obdržela společnost XXXXX 10 až 12 milionů Kč. Stavební činnosti byly hrazeny na základě kontroly ČSOB, má za to, že práce kontroloval pan P., inženýrské činnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

byly hrazeny pravidelně měsíčně paušální platbou. V projektu byl činný až do okamžiku vyhlášení konkurzu. Bance svědek vykazoval provedené práce na základě zjišťovacích protokolů, které byly ke všem provedeným pracím, vyplňoval globální tabulky a tabulky na dokončování, protože byly dokončovány převážně jednotlivé byty. Z tabulek je patrné, co se v každém bytě dokončilo a nad tím byla tabulka, která přenášela dílčí údaje do globálních údajů, aby byla vidět celková prostavenost. Tabulky prostavenosti z doby před svým nástupem svědek neviděl.

170. Smlouvu o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX měl k dispozici, byla na částku 345 milionů Kč. O tom, že existovaly dvě smlouvy o dílo, se dozvěděl až později jako člen věřitelského výboru. O postavení společností uvedl, že XXXXX byl v pozici dodavatele stavby, XXXXX byla vlastníkem. Svoji pohledávku ve výši 2,4 milionu Kč za společnost XXXXX přihlásil do insolvence na společnost XXXXX a dostal se do věřitelského výboru. Cena rozestavěné stavby dle znaleckého posudku společnosti XXXXX se pohybovala mezi 270 a 280 miliony Kč. Objekty XXXXX až 08 měli dostavět za zhruba 30 milionů Kč. Objekt XXXXX se primárně neřešil, protože v něm nebyl pod smlouvou žádný byt, v rámci povolení ale řešili dodatečné povolení i na tento objekt, protože byl kvůli parkování svázán s objekty XXXXX a XXXXX. Podle smlouvy neměli dostavět celý objekt XXXXX, ale jenom dvě nadzemní podlaží s parkovacími místy, aby to bylo možné zkolaudovat a užívat. Při jeho nástupu byly objekty XXXXX a XXXXX zkolaudované, objekt XXXXX měl dodatečné stavební povolení, ale nebyl zkolaudován, na objekty XXXXX a XXXXX běželo řízení o odstranění stavby. Dosáhli toho, že zkolaudovali objekt XXXXX a objekty XXXXX, XXXXX byly stavebně povoleny, z objektu XXXXX bylo povoleno první a druhé nadzemní podlaží v souvislosti s parkováním. Aby mohli dosáhnout povolení objektů XXXXX až XXXXX, museli zajistit povolení a přestavění hlavního parkoviště, které je mezi objekty, tzn., navýšili kapacitu parkoviště a povolili v objektu XXXXX celkem 39 parkovacích stání. Budova XXXXX nemohla být povolena, protože pro ni neměli dostatečné množství povolených parkovacích stání, chybělo asi 80 míst. Měli představu, kde je udělat, měli nachystané další varianty, jak dosáhnout potřebného počtu stání pro tento objekt, technicky je problém řešitelný, ale vyžaduje čas. K realizaci tohoto parkování už nedošlo. Stavební práce, které prováděli, byly realizovány podle dodatečného stavebního povolení, které již bylo vydáno na objekty XXXXX až XXXXX, další práce byly prováděny po povolení jednotlivých objektů a parkovišť.
171. K postavení Č. svědek uvedl, že byl najat či schválen ČSOB, a hrazen z prostředků obžalovaného R. ze speciálního účtu. Byl za stranu ČSOB a spolu se svědkem, který byl za stranu XXXXX, měli projekt společně řešit. Má za to, že s financováním nebyl po uzavření smlouvy mezi bankou a XXXXX žádný problém, neřešili, že by nebyl dostatek peněz na běžný provoz. Ví, že se používaly dva účty, že byl jeden vázaný z banky a druhý jiný. K dotazu, zda ví, na jaký účet měly být posílány zálohy budoucími kupujícími, svědek uvedl, že jednání se zákazníky neměl na starosti, zařizoval to pan B.. Má za to, že banka chtěla, aby zálohy budoucích kupujících byly posílány na účet, který kontrolovala. K dotazu, zda byla mezi ním, obžalovaným R. a Č. nimi dohoda o odklonu peněz na soukromý účet obžalovaného, svědek uvedl, že si nevzpomíná, neví, zda společnost XXXXX přijala z účtu u UniCredit Bank peníze, nehovořil s obžalovaným R. o možnosti posílání peněz na soukromý účet.
172. Jako důvod vzniku problémů, které způsobily, že stavby nebyly zkolaudované, svědek uvedl skutečnost, že původní stavební povolení z roku 2004 bylo na jiný objem stavby, na jinou strukturu bytů, které odpovídaly jinému počtu parkovacích stání. Před jeho příchodem tyto věci nebyly vyřešeny, podle smlouvy je měla řešit firma XXXXX, která měla celý projekt odevzdat na klíč. Když do projektu svědek vstoupil, byla celková hodnota faktur vystavených XXXXX ve výši 340 milionů Kč, proto byl objednána znalecký posudek u firmy XXXXX, z něhož byl vidět výrazný rozdíl mezi skutečně provedenými pracemi a fakturací. Následně XXXXX fakturoval dál až do částky kolem 370 až 380 milionů Kč, ale tyto faktury mu byly vráceny jako neoprávněná fakturace. K termínům kolaudací, které byly sdělovány budoucím kupujícím, svědek uvedl, že měli časový

plán, jak projekt dokončit, včetně všech povolení a kolaudací, jenž připravovali dohromady s Č., a o kterém byla informována i banka. Kvůli průtahům v řízeních nebyl naplňován. Svědek byl zplnomocněn k jednání se všemi úřady, zařizoval veškerou komunikaci se stavebním úřadem, s klienty komunikoval Č.. Uvedl, že je možné, že řekl na stavbě některým klientům, kteří tam chodili, nějaké informace. Za jeho působnosti se uzavíraly smlouvy o smlouvách budoucích, nepamatuje si, co bylo uváděno budoucím kupujícím ohledně stavebního řízení a zda byli informováni, že se vede řízení o odstranění stavby, protože u uzavírání smluv nebyl. S obžalovaným R. a s Č. měli porady, na kterých si říkali zásadní věci, takže byl informován i o věcech spojených s prodeji, ale podrobnosti neví. O společnosti XXXXX svědek uvedl, že si myslí, že v době působení XXXXX měla na starosti kontrolní činnost. V souvislosti s **rozporem** ve výpovědi učiněné před soudem a v přípravném řízení, v němž uvedl, že XXXXX, která měla kontrolovat práce XXXXX, byla placena XXXXXEM, a že XXXXX zřejmě fakturoval práce, které nebyly provedeny, a projevil se to tím, že prostavěnost byla ve výši 100 procent finančních prostředků, ale reálná rozestavěnost byla na 75 procent, a kdyby byla stavba řádně dokončena a kontrolována, nikdy by k tomu nedošlo, svědek před soudem vypověděl, že je to pravda, že tehdy o společnosti XXXXX věděl, ale s odstupem času ji z hlavy vytěsnil. Svědek upřesnil dobu, kdy byl na projektu činný. Na začátku svého angažmá v projektu obdrželi od architekta K. 4 nebo 5 výkresů. Poté se dostali k různým fragmentům stavební dokumentace, která tam někde ležela, byla ve strašně špatném stavu, proto si vyrobili dokumentaci celou novou. Původní stavební deník neměli, svůj si zavedli.

173. Po jeho vstupu do projektu museli chvíli ČSOB přemlouvat, aby měla zájem projekt dokončit, má za to, že tam byl jasný pokyn odstoupit od úvěrové smlouvy. Na základě předaných dokumentů a informací bylo poté dohodnuto v projektu pokračovat. Měli kalkulaci, ze které vyplývalo, že pokud bude projekt dokončen v časovém horizontu jednoho - dvou let, budou uspokojeni všichni klienti XXXXX, kteří měli smlouvy o smlouvách budoucích, budou vyplaceny všechny závazky, které společnost XXXXX z těch smluv měla, a projekt bude řádně dokončen, měl skončit s nulou. Důvodem, že se tak nestalo, bylo zahrnutí majetku společnosti XXXXX do konkurzní podstaty společnosti XXXXX. Co se týká faktur společnosti XXXXX svědek uvedl, že fakturací se dlouho zabýval, analyzoval ji a přišel k závěru, že byla špatně vedena, neměla standardní parametry, nebylo z ní zřejmé, co a proč je fakturováno, každá faktura byla na vrácení. Subdodavatelské faktury neviděl, někdy byly k fakturám přiloženy nějaké dodatečné dokumenty. Položkové rozpočty nebo výkazy výměr provedených prací byly částečně u některých faktur, ale neodpovídalo to rozsahu stavby. Posuzoval fakticky provedenou stavbu s fakturací a s fakturací nad rámec rozpočtu, který byl součástí smlouvy o dílo, a protože viděl zásadní rozpory, tak byla pozvána společnost XXXXX, aby provedla znalecké hodnocení rozestavěné ceny díla. Na zadání znaleckého posudku se podílel, rovněž tak i na kontrole všech místností a stavebních konstrukcí, se znalci procházeli celý projekt, všechno fotili a zapisovali. K metodě použité znaleckým ústavem svědek uvedl, že nebyl proveden výpočet na základě kubatur, ale bylo provedeno fyzické hodnocení všech provedených prací. Na 100 procent byla nastavena cena 345 milionů Kč, od toho se odčítaly práce, které nebyly provedeny, myslí si, že toto byla přesná metodika. Znalecký posudek měl asi 600 stránek, fyzickou kontrolou se zjišťovalo, co je a co není provedeno vůči stoprocentnímu stavu budoucích objektů a ceny za jednotlivé položky, které v rozpočtu figurují, se používaly jako obvyklé pro dané místo a čas. K zakládání stavby svědek uvedl, že si myslí, že technologie nebyla změněna, že od začátku tam byly piloty, protože se kdysi podílel na původním projektu.
174. O institutu stavebního řízení, kterým je řízení o odstranění stavby, svědek uvedl, že je to běžný institut, v průběhu své praxe ho na stavbách řešil. K reálnému odstranění stavby dochází v malém procentu případů. Od paní P. ze stavebního úřadu svědek ví, že XXXXX i obžalovaný R. stavební řízení řešili, chtěli dosáhnout, aby orgány ÚMČ XXXXX daly výjimku z počtu parkovacích stání, aby projekt mohl být dokončen. XXXXX s obžalovaným R. již předtím, než svědek přišel, učinili jisté kroky, aby budovy mohly být zkolaudovány, byla vedena řízení o objektech XXXXX a objekty

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

XXXXX a XXXXX byly zkolaudovány, u objektu XXXXX bylo vydáno dodatečné povolení. Viděl studii na řešení parkovacího domu na pozemcích Ministerstva vnitra v areálu policie, který byl v rádech stovek milionů Kč. Při sdělení informací, které uvedli v dopise sestaveném pro klienty v prosinci 2009, vycházeli z komunikace se stavebním úřadem a z jejich plánu, jak po stránce povolení stavbu dokončit. K průtahům v řízení došlo proto, že se začaly odvolávat různé subjekty. Očekávali, že projekt bude dokončen v roce 2010, nejpozději v roce 2011. V době, kdy psali dopis, byly žádosti o dodatečné stavební povolení buď podány, nebo připraveny k podání. Svědek neuměl říct, co se stalo v období od prosince 2009 do dubna 2010, že v době, kdy už mělo být zahájeno kolaudační řízení, tak byla teprve u tří domů podávána žádost o dodatečné povolení. Uvedl, že u tak velkých a komplikovaných projektů se mohlo stát, že nebylo vydáno nějaké stanovisko, nebo se opravovala žádost k dílčímu stanovisku, což se běžně stává. V souvislosti s rozporem ve výpovědi učiněné v přípravném řízení, kdy v první výpovědi uvedl, že stále není možné najít správné řešení parkování a že hledají řešení, jak parkovací místa zajistit, a ve druhé výpovědi uvedl, že v roce 2009 bylo všechno vyřešené, svědek před soudem vypověděl, že to bylo vyřešené kromě objektu XXXXX, pro který byla zajištěna jen část kapacity, a proto nemohlo dojít k povolení a ani částečnému povolení, a kapacita parkovacích míst dodnes chybí. V přípravném řízení svědek uvedl, že informace uvedená v dopise klientům v prosinci 2009, že je problém vyřešen, byla pravdivá. Před soudem k objasnění této výpovědi uvedl, že pak nastaly skutečnosti, které neumožňovaly povolit dostatečné množství stání, tzn., že v procesu projednání asi došlo k omezení počtu parkovacích stání, a proto objekt XXXXX do současné doby není povolen. V roce 2009 se však domnívali, že na základě dokumentace, kterou připravili, a byla projednávána, že na počet dosáhnou, ale v rámci řízení se tak nestalo. Myslí si, že postupovali dobře, když dosáhli povolení objektů XXXXX až XXXXX a části objektu XXXXX. Řešení pro objekt XXXXX taky existuje, ale trvalo by déle.

175. Na dokončení objektů XXXXX až XXXXX, v nichž dokončovali 3 velké byty a nějaké malé, bylo prostavěno 1,5 až 2 miliony Kč. Myslí, že 30 milionů Kč byla odpovídající částka na dokončení celého projektu. Pokud by se za rok zjistilo, že projekt funguje a chybí v něm třeba ještě 5 milionů Kč, tak by podle něho asi nebyl problém s bankou, nebo s kýmkoliv domluvit, aby se to dofinancovalo. Na dotaz, zda řešili, z čeho se vezmou peníze na další náklady mimo stavební část, svědek odpověděl, že tenkrát měli kalkulaci, z které to vycházelo, na níž si nepamatuje. Na věřitelském výboru XXXXX jednali o tom, že by se projekt dostavěl, a správkyně by po jednotlivých jednotkách projekt prodala. Na dostavění byla vybrána společnost XXXXX, vlastněná svědkem, který kvůli tomu musel odstoupit z věřitelského výboru. Jednání o smlouvě se nepovedlo dovést do úspěšného konce, z důvodu vyhodnocení rizik pro obě strany, proto se od této varianty ustoupilo. K rizikům svědek uvedl, že by musel dostavbu financovat až do doby, kdy by jednotlivé objekty byly schopny kolaudace, a to bylo nad rámec jeho možností, později se ukázalo, že to bylo i nad rámec možností silných developerských společností v Brně. Kombinace rizik spojených s dokončením a povolením objektů s tím, že finance se obdrží až poté, co budou objekty dokončeny, povoleny a prodány, není dle svědka v současné době realizovatelná. O platbách, které fakturoval, svědek vypověděl, že částka ve výši asi 11 milionů Kč mu byla uhrazena, ale další platby uhrazeny nebyly, přesně to neví. V souvislosti s rozporem ve výpovědi před soudem a v přípravném řízení, v němž vypověděl, že za všechny práce mu XXXXX dluží asi 4 miliony Kč, a z toho přihlásil 2,4 milionu Kč, svědek před soudem uvedl, že asi bude pravda to, co vypověděl v přípravném řízení, že částka 4 miliony Kč bude asi obsažena v těch 11 milionech, a z ní část přihlásil a část nepřihlásil.
176. V **přípravném řízení** svědek vypověděl, že s obžalovaným R. nikdy nehovořil o posílání peněz klientů na jeho soukromý účet a že se tuto skutečnost dozvěděl až z věřitelského výboru XXXXX, přičemž před soudem k této věci vypověděl, že se to dozvěděl v rámci výslechů od Policie ČR. Po upozornění na rozpor ve výpovědi svědek uvedl, že to mohlo být z obou zdrojů a že se to dozvěděl až po vyhlášení konkurzu.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

177. Svědkyně **J.D., roz. M.** vypověděla, že zná obžalovaného R., protože pro něj pracovala. S projektem XXXXX přišla do kontaktu asi v roce 2007, 2006, když tam kupovala byt, kolaudace měla být v roce 2007. Pak se kolaudace a předání bytu protahovalo, proto za půl až tři čtvrtě roku začala intenzivněji jednat. Na jaře roku 2008 se poprvé potkala s obžalovaným R.. Domluvili se na zpřístupnění bytu, aby si do něho mohli nainstalovat nábytek vyrobený na míru. Po nějaké době začala svědkyně tlačit na to, aby došlo k převodu bytu aspoň jako rozestavěné jednotky na základě kupní smlouvy. Byt přepisovali v květnu asi 2009, nebo 2010, mají ho ve vlastnictví jako rozestavěnou jednotku, ale není zkolaudovaný. Nachází se v domě XXXXX. Poté svědkyně obdržela z týmu obžalovaného R. nabídku, aby jim pomáhala s administrací. V létě 2010 nebo 2011 začala pracovat pro A., jako OSVČ fakturovala pro firmu XXXXX, což byla jeho společnost. Na starosti měla přípravu řízení pro kolaudace, dodatečná povolení, chystala podklady, stanoviska, papírovou administrativu pro to, aby to bylo zlegalizované. Vzděláním je stavař, vystudovala VÚT, pracuje jako OSVČ, dělá inženýring, vyřizuje povolení. Po celou dobu spolupráce s A. jednala i na stavebním úřadě, ale víc stavební úřad řešil A.. Ke komunikaci se stavebním úřadem svědkyně uvedla, že standardně stavební úřady hledají problémy a paní P. hledala způsoby, jak všechno negovat, má za to, že měla strach cokoliv povolit. V projektu byly dva hlavní problémy, které bylo potřebné vyřešit. Stavby nebyly povolené tak, jak se postavily, byly zvednuté o patro, a tím pádem to byla černá stavba v rozporu s projektem, jejich zvednutím vznikl nedostatek parkovacích míst. Aby se zlegalizovalo to, co bylo přistaveno navíc, bylo potřeba udělat nejdříve dodatečné povolení, nebo změnu stavby před dokončením, a v návaznosti na to stavby zkolaudovat. Za dobu, co svědkyně v projektu působila, došlo k přestavění parkoviště a navýšení počet parkovacích míst, který ale nebyl dostatečný. Co se týká dodatečného povolení, u domů č. XXXXX, 05 a 09 je toto povolení i pravomocné, dům XXXXX se také povolil, u domu XXXXX je řízení pozastavené, u domu XXXXX se žádost ani nepodávala, protože byl problém s parkovacími místy. Pro společnost XXXXX pracovala svědkyně do doby, než domy obžalovaná A. zahrnula do konkurzní podstaty společnosti XXXXX, a poté ještě asi půl roku nebo rok, kdy se snažili, aby se to dalo do pořádku. Důsledkem kroku obžalované A. se všechno vyblokovalo a nedalo se už nic dělat. Od doby, co ukončila s XXXXX spolupráci, se na XXXXX nic nezměnilo.
178. O koupi bytu jednala s realitní kanceláří XXXXX, konkrétně s panem Š.. Měli uzavřenou rezervační smlouvu, poté smlouvu o smlouvě budoucí. S obžalovaným R. uzavřeli kupní smlouvu. Kromě rezervační zálohy hradili vše z úvěru, který měli u Hypoteční banky. Skládání peněz na jistotní účet jí nebylo nabídnuto. Neví, na jaký účet posílala peníze. V době, kdy pracovala pro společnost pana A., spolupracovala ještě pány Č. a C.. Pan C. pracoval pro obžalovaného R., měl na starosti technické věci jako zpřístupnění bytu, prohlídky, řešil vodoměry, elektroměry, spíše provozní věci. Pan Č. byl nominovaný zástupce banky pro komunikaci s klienty, nebyl jejím zaměstnancem, ale byl pověřený. Řešil i nějaké věci na stavebním úřadě.
179. O úvěru společnosti XXXXX u ČSOB svědkyně ví, že byl na 220 nebo 230 milionů Kč. Smlouvu mezi společnostmi XXXXX a XXXXX neviděla. O postavení společnosti XXXXX ví, že byla hlavním dodavatelem. V době, kdy svědkyně do projektu nastoupila, stavba už neprobíhala. Viděla nějaké faktury mezi XXXXXEM a XXXXX, věděla, že za společnost XXXXX vystupoval pan M. a obžalovaná T., ale nikdy se s nimi nesetkala. K převodům bytů jako rozestavěných jednotek svědkyně uvedla, že poté, co byla od vlastníka pozemků a staveb, kterým byla v té době společnost XXXXX, převedena její bytová jednotka, byla druhá, které to bylo převedeno, banka umožnila tento převod i jiným klientům. Svědkyně pro zájemce připravovala smlouvy o převodu a plné moci pro stavební úřad a smlouvy o právu stavby, protože přestavbou parkoviště se částečně zasáhlo do pozemků, které patřily vlastníkům bytových jednotek. Svědkyně vypověděla, že možnost převodu klientům sama nabízela, nebo jí klienti volali, myslí si, že návrh, že může prodeje nabízet, vzešel od Č.. V domech bylo převedeno 10 bytových jednotek, v nichž se bydlí. Byty byly v obyvatelném stavu, v domě XXXXX byly dokončené, dům XXXXX byl skoro dokončený, v domě XXXXX se prováděly dodělávky, byl dokončen tak na 70 procent u XXXXX, to bylo slabší, poslední dva

domy jsou podle ní postavené z 30 procent. Co se týká objektu XXXXX, myslí si, že nejlepší by bylo jeho zbourání. Je to hrubá stavba, v níž se měnila dispozice, byla tam otevřená střecha, která se zavírala před třemi čtyřmi roky, aby do domu nepršelo. Co se týče změn v projektu, svědkyně viděla stavební povolení, má za to, že v něm měly domy čtyři patra. Bylo jí řečeno, že společnost XXXXX je zvýšila na šest pater. Údajně to měl mít domluvené na stavebním úřadě pan M., což paní P. popřela. K řízením o odstranění stavby svědkyně uvedla, že takové řízení probíhá vždy v případě, že se chce zlegalizovat černá stavba, musí vždy předcházet řízení o dodatečném povolení. Jedná se o správní postup, ale ještě se nesetkala s tím, že by někdo nařídil odstranění stavby. Co se týká rozdílu mezi žádostí o změnu stavby před dokončením a žádostí o dodatečné povolení změn stavby svědkyně uvedla, že změna stavby před dokončením se podává před kolaudací, dělá se v případě, kdy jsou rozpory proti projektu menší, a následuje kolaudace. Žádost o dodatečné povolení změn stavby se týká legalizace černých staveb, rozsah změn oproti povolení je podstatně větší. V projektu XXXXX se svědkyně domnívá, že dodatečné stavební povolení se týkalo bytů, žádost o změnu stavby před dokončením se týkala parkoviště. Dodatečné stavební povolení na objekt XXXXX, se řešilo společně s objektem XXXXX. Problém s parkovacími místy přetrvává do současné doby, společnost XXXXX, která nemovitosti koupila, tvrdí, že má řešení. Svědkyně zná pana B., viděla ho, když v minulosti pracovala pro firmu XXXXX a on u ní poptával koupelny pro první část projektu XXXXX, kterou dělal. Ví, že se s obžalovaným R. znají, že byl správcem konkurzní podstaty XXXXX. Myslí si, že se jmenuje P..

180. **R.D.** odmítl v postavení svědka vypovídat z důvodu, že vykonával právní služby pro obžalovanou A., která je zároveň jeho manželka, nebyl zbaven mlčenlivosti.
181. **P.B.** v postavení svědka využil zákonného práva nevypovídat, uvedl, že má důvod odmítnout vypovídat, neboť by mohl způsobit trestní stíhání svému bratru M.B. a nebyl zbaven mlčenlivosti v souvislosti se svým působením jako advokátního koncipienta v advokátní kanceláři R., M. a H. a P., kteří aktivně vystupovali v původních firmách. Bylo to v souvislosti se společností XXXXX, včetně prodeje akcií společnosti XXXXX. Na ostatní společnosti si s odstupem času nepamatuje. Nevypovídal ani v přípravném řízení.
182. Ze znaleckého posudku zpracovaného znalcem z **oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace motorová vozidla Ing. Františkem Semelou** byly zjištěny časové hodnoty motorového vozidla a motorek vlastněných obžalovaným R.. Všechny tyto ceny byly stanoveny k datu 5. 6. 2013. U vozidla značky Land Rover Range Rover Sport LS, rz: XXXXX, VIN XXXXX, rok výroby 2006, činila cena k tomuto datu 500 692 Kč s DPH. Motocykl Jawa 500 OHV, rok výroby 1930, byl ohodnocen cenou 440 000 Kč s DPH, motocykl Praga 500 BD, rok výroby 1929, cenou 400 000 Kč s DPH a motocykl Matchless G80, rok výroby 1964 (1957) cenou 140 000 Kč s DPH. Hodnota motocyklu Indian Scout (37) 600, rok výroby 1925, činila 500 000 Kč s DPH.
183. Znaleckým posudkem, který zpracoval znalec z **oboru kybernetika, odvětví výpočetní technika RNDr. J. Handlír, CSc.**, doplněním znaleckého posudku (včetně CD, kde jsou znalcem zaneseny jím zajištěné soubory) a výslechem tohoto znalce v hlavním líčení bylo zjištěno, že znalec zpřístupnil data uložená v paměti notebooků, počítačů a flash disků vydaných obžalovanými R., T.A. a R.D., obnovil smazané, přepsané a odstraněné soubory, zajistil veškerou komunikaci uloženou v pamětech a zálohoval veškerá data. Znalec rovněž zjišťoval historii těchto souborů, zejména se zabýval otázkami, kdy byly soubory vytvořeny a kolikrát a jak byly měněny. Znalec rozlišil data, která přiděluje souborový systém a uživatel je tedy může měnit či je mění sám souborový systém, například při přesunu do jiné složky, a data souboru, která jsou součástí souboru a měnit je nelze tak snadno, u ekonomických dokladů je například nutné komunikovat s programem, který tato data umí měnit, jenž znalcem u zkoumaných disků nebyl zjištěn. U smluv o dílo v těchto souborových obtížně změnitelných údajích figurují u smluv o dílo s částkou 345 054 028 Kč data 11. 6. 2009, 18. 9. 2009. U smluv o dílo, návrhů smluv o dílo s nižší kupní

cenou se jedná o data 4. 12. 2007, 9. 10. 2007, 7. 10. 2007, 26. 4. 2007, 14. 3. 2007, 23. 3. 2007, 21. 11. 2007, 11. 4. 2007.

184. Ze znaleckého posudku, který zpracoval znalec z oboru ekonomika, odvětví účetní evidence a ekonomická odvětví různá se specializací daně a mezinárodní zdanění, Ing. Daniel Líbezný, Ph.D., dvou doplnění příslušného znaleckého posudku a výsledku znalce v hlavním líčení, bylo zjištěno, že úkolem znalce bylo provést podrobnou finanční analýzu společností XXXXX a XXXXX za období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010. Znalec označil podklady, ze kterých vycházel dle předávacího protokolu. U těchto společností dále zpracoval přehled, včetně posouzení způsobu vypořádání, všech evidovaných úvěrů a poskytnutých půjček, zjišťoval zdroje příjmů společností a zjišťoval, jakým majetkem společnosti disponovaly za období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010. Zjišťoval také, jak bylo v účetnictví společností XXXXX, XXXXX a XXXXX vykázáno cyklické přeposílání peněžních prostředků a odkud tyto prostředky pocházely. Znalec D. k závěru, že jak společnost XXXXX, tak společnost XXXXX vykazovaly dlouhodobě vysokou míru zadlužení, společnost XXXXX navíc nikdy během sledovaného období nevykázala kladný základ daně z příjmů a měla po celé sledované období záporný vlastní kapitál. Ve společnosti XXXXX znalec identifikoval tři dlouhodobé evidované závazky, a to přijatou půjčku od R.R. v roce 2007 ve výši 9 234 300 Kč, ze které se vrátilo 330 000 Kč a zůstatek tedy činil 8 904 300 Kč, v roce 2008 ve výši 4 600 000 Kč, ze které se mu nic nevrátilo, v roce 2009 ve výši 13 203 910,30 Kč, ze které se mu nic nevrátilo, v roce 2010 ve výši 4 013 204,04 K, ze které se vrátila částka 3 431 682,-Kč, a dva dlouhodobé bankovní úV. založené dvěma úvěrovými smlouvami od ČSOB. Nesplacená jistina půjčky od obžalovaného R. činila k 31. 12. 2010 27 407 832,04 Kč, kontrolní součet obou nesplacených jistin z úvěrů od ČSOB k 31. 12. 2010 činil 177 378 035 Kč. Při analýze zdrojů příjmů společnosti XXXXX znalec konstatoval, že výnosy dosažené fakturací na společnost XXXXX tvořily téměř veškeré výnosy společnosti XXXXX v letech 2007, 2008 a 2009. Společnost XXXXX dosáhla v roce 2007 výnosů 16,21 Kč, v roce 2008 výnosů 615 000 Kč, v roce 2009 výnosů 68 970 768,63 Kč, z čehož 99,4% tvořily výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, a v roce 2010 výnosů 56 803 877,74, z toho 99,8% z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Znalec dále popsal majetek obou společností dle rozvah, účetnictví v jednotlivých letech, kdy u společnosti XXXXX ke konci roku 2007 činil 30 131 541,39 Kč, ke konci roku 2008 271 582 841,97 Kč, ke konci roku 2009 330 297 539,34 Kč, ke konci roku 2010 275 673 087,26 Kč, u společnosti XXXXX činil majetek ke konci roku 2007 29 729 734,58 Kč, ke konci roku 2008 260 193 981,74 Kč (tvořeno nedokončenou výrobou), ke konci roku 2009 71 948 Kč, ke konci roku 2010 70 934 Kč. Analýzou rozvah společnosti XXXXX k 31. 12. 2008 bylo zjištěno, že společnost XXXXX půjčila obžalovanému R. 9 120 000 Kč, naopak obžalovaný R. půjčil peníze společnosti XXXXX. Z ekonomického hlediska tedy zhotovitel úvěroval objednatel prostřednictvím půjčky, což je nestandardní ekonomickou operací.
185. Znalec neshledal pro cyklické přeposílání peněžních prostředků mezi společnostmi XXXXX, XXXXX a XXXXX (celkem 11 skupin transakcí) ekonomické opodstatnění, protože ve většině případů peníze skončily tam, odkud přišly. Při posuzování cyklických plateb znalec vycházel z jemu předložených podkladů – účetnictví, výpisů z účtů ohledně společnosti XXXXX, XXXXX, kdy k subjektu XXXXX a obžalovaný R. mu byly předloženy výpisy z účtů, nebyly mu předloženy podklady k přezkoumání vlastnictví pozemků společnosti XXXXX, tím se nezabýval, subjekt XXXXX nebyl podrobován analýze, měl k němu podklady ohledně pohybu předmětných finančních prostředků. K cyklickým platbám znalec nedohledal v účetnictví smlouvy, nejsou zde listiny, které by odůvodňovaly takovýto finanční tok. Označil ty transakce, které jím byly ověřeny co do výše a důvodu v rámci účetnictví společnosti XXXXX (označeno v účetnictví jako půjčka společníka, úhrada faktury). Původ peněžních prostředků z dostupných listin nelze jednoznačně prokázat. Platby identifikoval dle variabilního symbolu a porovnával je s takto označenými fakturami, platby byly účtovány jako úhrada faktury, jednalo se o 11 skupin cyklických transakcí s celkem 40 dílčími transakcemi. Dále označil ve znaleckém posudku ty platby, které byly označeny

jako půjčka společníka, pokud ve znaleckém posudku u plateb není žádné označení, tak se jí nepodařilo identifikovat, spárovat, najít právní titul. Platby odchozí od společnosti XXXXX nebyly opatřeny ničím, podle čeho by je mohl identifikovat, nebyla žádná vydaná faktura, předávací protokol, objednávka, smlouva o dílo. Platby přešly přes dva zprostředkovatele a vytvořily simulovaný oběh peněz, ze kterého reálný oběh peněz nevyplývá. Lze předpokládat, že načerpání prostředků z úvěrového účtu klienta na jeho běžný účet by v bance neobstálo, pokud se do situace vložili další dva zprostředkovatelé, pravděpodobnost, že zaměstnanec banky pověřený kontrolou čerpání úvěru zjistí, že jde o fiktivní oběh peněz, se tak reálně snížila. Při znaleckém zkoumání znalec nezjistil smlouvy či litiny, ze kterých by vyplývaly platby od společnosti XXXXX pro XXXXX, nezjistil ani jiné platby, než které jsou uvedeny v jeho znaleckém posudku. K cyklickým platbám zopakoval, že byly zcela nestandardní. Platby podle čestného prohlášení obžalovaného R. týkajícího se úhrady nákladů projektu XXXXX z vlastních prostředků společnosti XXXXX se v prostředcích společnosti XXXXX neobjevují. Výsledkem cyklického přeposílání peněžních částek je stav, kdy bylo na účet společnosti XXXXX převedeno celkem 511 000 Kč.

186. Znalec konstatoval, že zaměstnanci banky při kontrole splnění podmínek čerpání úvěru přehlédli určité nesrovnalosti, a sice že čestné prohlášení, které měla učinit společnost XXXXX jako právnická osoba, učinil jiný subjekt, a to obžalovaný R. jako fyzická osoba. Dále byla přehlédnuta záměna vlastníka akcií, kdy za vlastní prostředky společnosti XXXXX byly uznány prostředky, kterými uhradil předmětné akcie obžalovaný R.. Přehlédnuto bylo rovněž, že u částky 9 300 000 Kč se nejedná o závazky klienta, ale o závazky, k jejichž úhradě byla povinna zcela jiná právnická osoba, a to společnost XXXXX, přičemž to bylo v čestném prohlášení jasně uvedeno.
187. Ke stavu společnosti XXXXX v roce 2011 znalec poznamenal, že stejně jako v letech 2008-2010 nebyla schopná dostát svým závazkům. Po celé sledované období až do roku 2011 byla společnost ztrátová a neschopná generovat zisk. Společnost znalec označil za ohroženou insolvencí a souhrnně konstatoval, že její ekonomická situace byla stejná ve všech obdobích. Bez sepsání nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX existovala šance na změnu trendu ekonomické situace, po sepsání bylo naopak jisté, že jiná možnost, než ukončení ekonomické činnosti prostřednictvím insolvenčního řízení, nemá ekonomické opodstatnění. Znalec se vyjádřil rovněž k tomu, jakým způsobem by bylo možné uspokojit požadavek úvěrující banky na okamžité splacení obou úvěrů k 31. 3. 2011, kdy konstatoval, že toto bylo možné jedině prodejem nemovitostí, neboť pokladní hotovost a zůstatek peněžních prostředků na bankovních účtech byly ve srovnání se závazky vůči bance zanedbatelné. Na dotaz, zda společnost XXXXX dlužila nějaké finanční prostředky společnosti XXXXX, znalec uvedl, že společnost XXXXX mohla společnosti XXXXX dlužit maximálně za faktury, jejichž stav nebyl z dostupné dokumentace zjištěn, a tedy maximálně 54 777 260 Kč, faktury jsou znalcem uvedeny. Znalec nebyl schopen stanovit, zda došlo k překročení celkového rozpočtu na výstavbu všech objektů, a tedy ani posoudit vliv takové situace na společnost XXXXX, neboť existovaly dvě smlouvy s odlišně stanovenou cenou díla, faktury na základě smlouvy o dílo byly v celkové výši 400 719 689 Kč. Souhrn neuhrazených přijatých faktur a závazků z dlouhodobých bankovních úvěrů znalec vyčíslil na 189 851 293 Kč, přičemž tato částka se rovná 57,5% celkových aktiv společnosti XXXXX. Znalec se dále zabýval otázkou vyplácení mzdy či jiných odměn obžalovanému R., kdy v letech 2008 a 2009 takové vyplácení nebylo zjištěno, v roce 2010 bylo obžalovanému vyplaceno celkem 106 106 Kč, k vyplácení zisku znalec konstatoval, že tento by vygenerován jen v roce 2009 ve výši necelých 5 tisíc, v jiných letech byla společnost XXXXX ztrátová. Ke stavu úpadku zkoumaných společností znalec uvedl, že úpadek se zjišťuje porovnáním aktiv (majetku) a závazků. U společnosti XXXXX při závěru ohledně úpadku znalec konstatoval, že tam byly závazky po splatnosti dobu delší než 30 dnů, byla tam mnohost věřitelů, dle jeho názoru však úpadek musí konstatovat soud a nikoliv on. V roce 2009 souhrn neuhrazených přijatých faktur a závazků z dlouhodobých bankovních úvěrů znalec vyčíslil na 189 851 293 Kč, přičemž tato částka se rovná 57,5% celkových aktiv společnosti XXXXX, v roce 2010 tento souhrn neuhrazených přijatých faktur a závazků činil 184 751 176,90

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

Kč, co je 67% celkových aktiv, a v roce 2011 s neevidencí bankovních úvěrů činí souhrn neuhrazených faktur 1,6% z celkových aktiv. Znalec zopakoval, že k otázce stavu úpadku v roce 2010 D. k závěru, že společnost XXXXX vykazovala vysokou míru zadlužení, téměř všechna aktiva byla kryta z cizích zdrojů, závazky převyšovaly aktiva. Dále se znalec vyjadřoval obecně k možnosti účtování zápočtů mezi společnostmi. Rovněž znalec vysvětloval pojem výnosů a z jakých podkladů u jejich zjišťování vycházel.

188. Znalecký posudek znalkyně **z oboru ekonomika Mgr. J. Leinové**, který byl ke zpracování zadán obhajobou (splňuje všechny procesní podmínky dle ustanovení § 110a tr. řádu, proto s ním bylo nakládáno jako s posudkem vyžádaným orgánem činným v trestním řízení) D. k závěru, že společnost XXXXX řešila projektovou dokumentaci, prováděla výstavbu a dozor na stavbě, dojednávala následný prodej bytových jednotek, sjednala úvěr u ČSOB, dojednávala a hradila pojištění stavby, řešila kontrolní dny, podávala a vypracovávala žádosti na stavební úřad a prováděla klientské změny. Ve smlouvách s dodavateli měla uzavřenu doložku o výhradě vlastnického práva stavby v případě neuhrazení závazků, z toho přihlášeno do insolvenčního řízení bylo celkem 45 257 600,49 Kč. Společnost nesla odpovědnost za neuhrazené pohledávky dodavatelů, rovněž řešila s budoucími kupujícími změny a také je prováděla. Její přístup a prováděné kroky byly takové, jako by byla majitelem prováděné výstavby. Společnost XXXXX se oproti tomu dle názoru znalkyně jevila pouze jako stínová společnost, na kterou byly postupně zaevidovány vznikající stavby. Závazky společnosti činily úV. vůči bance ČSOB bez vyčíslení úroků, zálohy od klientů, půjčky od fyzických osob a jednatelů a závazky vůči generálnímu dodavateli. Insolvenční řízení společnosti XXXXX a napadením rozpočtu nákladů na výstavbu se společnost XXXXX oprostila od závazku vůči společnosti XXXXX. Zisk z objektů XXXXX znalkyně vyčíslila jako ztrátový ve výši – 47 379 420,02 Kč. Náklady na úhradu dalších závazků činily 171 690 788,97 Kč. Znaleč konstatovala, že porovnáním předpokládaných příjmů a základních výdajů společnosti XXXXX svědčí o tom, že od počátku byl projekt XXXXX hluboce podfinancován.
189. **Listinné důkazy.**
190. Ve sdělení datovaném dnem 14. 4. 2010 adresovaném bankou ČSOB soudu v reakci na insolvenční návrh podaný společností XXXXX banka deklaruje, že neeviduje vůči společnosti XXXXX žádné pohledávky po lhůtě splatnosti a že XXXXX pokračuje ve výstavbě a pravidelně informuje banku o svém hospodaření (rovněž ve svazku 25). **Čestné prohlášení ze dne 17. 4. 2008 sepsané obžalovaným R.** se týká úhrady nákladů projektu XXXXX z vlastních prostředků minimálně ve výši 63 900 000 Kč a je v něm uvedeno, že 50 000 000 Kč představovala kupní cena akcií společnosti XXXXX, 9 300 000 Kč závazek společnosti za původními akcionáři a 4 600 000 Kč úhrada stavebních nákladů projektu společnosti XXXXX. **Znalecký posudek Znaleckého a oceňovacího ústavu č. 4681**, který byl proveden jako listinný důkaz a jehož vypracování zadala obžalovaná A., se týkal srovnání projektové dokumentace pro stavební řízení a projektové dokumentace faktického stavu stavby. Znalci D.i k závěru, že se původní projekt od skutečné realizace dramaticky liší, a to z konstrukčního, objemového i plošného hlediska, jde tedy o dva zcela rozdílné objekty. V **dodatku** k tomuto znaleckému posudku je specifikováno, že objekty jsou rozdílné rovněž změnou kvalitou prostředí ve vyjmenovaných částech objektů, kdy tato se vlivem změn zhoršila. V případě projektové dokumentace zpracované společností IB Structure a společností XXXXX se tedy jedná o vymezení dvou rozdílných děl, která nemohou být považována za dílo jediné. Z **dovolání a žaloby na obnovu řízení navazující na žalobu o vyloučení nemovitostí a jednotek ze soupisu majetkové podstaty**, kterou podala insolvenční správkyň společnosti XXXXX I. R. na insolvenční správkyň společnosti XXXXX obžalovanou A., je patrná obrana obžalované A. proti rozsudku Vrchního soudu v Olomouci č.j. 26 ICm 650/2011, 11 VSOL 65/2013, 11 VSOL 66/2013 – 1406 (KSBR 26 INS 869/2010), ze dne 20. 8. 2014, kterým byly předmětné nemovitosti z komplexu XXXXX vyloučeny ze soupisu majetkové podstaty společnosti XXXXX. **Odborné stanovisko Ústavu státu a práva AV ČR**, které doložila

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

obžalovaná A., pojednává o otázce platnosti smlouvy o dílo za situace, kdy tato smlouva existuje ve dvou totožných vyhotoveních pouze s odlišnými cenami za dílo a o otázce legality postupu insolvenčního správce sepsat v případě pochybností majetek ve vlastnictví osoby odlišné od úpadce. Plyne z něj, že pokud se jinak shodné smlouvy liší vymezením kupní ceny, jedná se o kontradiktorní projevy vůle, což vede k jejich neurčitosti, resp. nesrozumitelnosti, která způsobuje podle relevantní právní doktríny absolutní neplatnost. Výkon práv a povinností insolvenčního správce v předestřeném případě nebyl v rámci odborného stanoviska hodnocen, neboť bylo poukázáno na nezbytnost relevantních skutkových zjištění, která mají být učiněna soudem. Bylo však zdůrazněno, že insolvenční správce musí svou činnost vykonávat s odbornou péčí a musí vyvíjet veškeré možné úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dosáhl maximálního možného ekonomického efektu pro věřitele, přičemž musí dbát práv třetích osob. Zjistí-li insolvenční správce nesrovnalosti v právních titulech k určitému majetku, a to i když jeho poznatky neodpovídají stavu zapsanému ve veřejných seznamech, musí je s odbornou péčí vyhodnotit a podle nich konat. Rozhodné jsou tak závažnost zjištění, jejich relevance, důkazní dostatečnost, hospodárnost a možná efektivita navazující sporu. Má-li správce tyto skutečnosti za zvážené a zjištěné, nelze dovozovat, že jednal neřádě, i když provedl soupis, a to již proto, že každý, kdo se cítí být soupisem dotčen na svých právech, má právo podat excindační žalobu. Z **rozhodnutí České advokátní komory** datovaného dnem 10. 12. 2014 plyne, že obžalované A. nebyl pozastaven výkon advokacie. **Havarijní oznámení o stavu střechy** adresované dne 26. 7. 2012 insolvenční správkyni I.R. popisuje uvolnění střešní krytiny, která hrozí pádem do prostoru využívaného lidmi a představuje tak nebezpečí ohrožení života a zdraví. **(Svazek 1)**

191. Ze **závazného příslibu poskytnutí úvěru** je zjištěno, že byl vystaven ČSOB pro XXXXX, dle kterého je banka připravena poskytnout úvěr až do výše 265 milionů Kč na projekt XXXXX se stanovením podmínek vlastních investic, splatnosti, čerpání, příslib je ze dne 7. 1. 2008 s platností do 31. 3. 2008. Ze **znaleckého posouzení výnosnosti projektu XXXXX od R. a K.** ze dne 7. 3. 2007 je zjištěno, že jím byla stanoven minimální výnosnost 46,5 milionů Kč, kdy náklady činí 293 milionů Kč a výnosy 339,5 milionů Kč. Z tabulky s cenou stavby – rozpočet, rekapitulace se podávají hodnoty jednotlivých prací, rozestavěnost a hodnoty rozestavěných prací s celkovou cenou **345 054 028 Kč - tzv. tabulka rozestavěnosti**. Z **tabulky celkových výnosů** ke dni 16. 1. 2011 je zjištěn výnos celkem 461 410 Kč. Ze **smlouvy o dílo mezi XXXXX jako objednatele a XXXXX jako zhotovitele ze dne 13. 5. 2005** bylo zjištěno, že předmětem díla je dodávky staveb, dokladů pro kolaudační řízení, získání kolaudačního rozhodnutí na projekt XXXXX, s cenou díla 225 milionů Kč, není podepsána. Ze **souhrnného rozpočtu XXXXX** je zjištěno, že je učiněn na **354 964 163 Kč bez DPH**. Ze **soupisu pohledávek** je zjištěno, že obsahuje **vratky půjček** celkem ve výši 1 545 582 Kč s označením původních věřitelů/dlužníků M. M., K. M., C. M., B. A., J. K., Š. M. s popisem jako kauce – záloha. Ze **smlouvy o nevýhradním obchodním zastoupením** je zjištěno, že byla uzavřena mezi Hypoteční bankou, a.s. a XXXXX a ČSOB za účelem vyhledávání zájemců o poskytnutí úvěrového produktu, není datována, není podepsána, není kompletní. Z **žaloby žalobce XXXXX, žalovaný XXXXX** ze dne 9. 8. 2010 je zjištěno, že je **na úhradu částky 37 223 369 Kč** jako dluhu za cenu prováděného díla s tím, že žalobce uvádí názor, že smlouva o dílo ze dne 10. 9. 2007 je neplatná z důvodu řady ústních dodatků, kterými došlo ke změně předmětu díla, rozsahu, ceně, termínu předání a dalších s tvrzením, že žalovaný zřejmě nikdy nezamýšlel se sjednanou smlouvou řídit, že ji uzavřel jen na základě požadavku banky. Nebylo realizováno nakonec dílo dle původní smlouvy, na které byl úvěr poskytnut. Dle názoru žalobce došlo k ústní smlouvě o dílo. Z **žaloby o zaplacení 4 380 000 Kč** ze dne 14. 7. 2010 je zjištěno, že **žalobce XXXXX** se domáhá po **žalovaném R.** tuto úhradu z důvodu poskytnuté půjčky na úhradu půjčky pro S.. Z **žaloby žalobce XXXXX proti žalovanému XXXXX** ze dne 14. 7. 2010 **o úhradu 2 040 000 Kč** je zjištěno, že byla podána z důvodu, že žalobce tuto částku poskytl žalovanému z důvodu, že byly z projektového účtu vyčerpány poskytnuté zálohy kupujícími, které měly být hrazeny na vázané účty, na této půjčce se žalobce a žalovaný dohodli, neboť žalovaný neměl v uvedené době dostatek finančních prostředků. Z **žaloby** ze dne 14. 7. 2010 **žalobce**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

XXXXX proti žalovanému obžalovanému R. o zaplacení 3 080 000 Kč je zjištěno, že byla podána z důvodu, že žalobce tuto částku žalovanému půjčil. (Svazek 2)

192. **Vyjádřeními**, která zaslala Policii České republiky, obžalovaná A. deklaruje, že jako insolvenční správkyně nepochybně, neboť v případě pochybností musí insolvenční správce sepsat věc, o které pochybnosti panují, do majetkové podstaty. V příloze vyjádření předkládá **odborná stanoviska Asociace insolvenčních správců, Ústavu státu a práva Akademie věd ČR a Ministerstva spravedlnosti České republiky**, ze kterých vyplývá, že nedošlo k pochybení, mají však pouze informativní charakter a zdůrazňují, že zjištění skutkového stavu je předmětem dokazování v soudním řízení. Ministerstvo spravedlnosti mimo jiné sdělilo, že soupis provádí a doplňuje výhradně insolvenční správce, kdy judikatura dovodila, že insolvenční správce zařadí do soupisu majetkové podstaty každou věc, pohledávku nebo právo, o nichž má za to, že patří nebo mohou patřit do podstaty, a to i když je dána pochybnost, zda do podstaty patří, neboť pochybnosti soupisu do majetkové podstaty nebrání. Otázka ponechání či vyloučení majetku z majetkové podstaty je následně řešena v insolvenčním řízení, zpravidla formou excindační žaloby. Asociace insolvenčních správců D. k závěru, že jí byly popsány standardní procedury insolvenčním právem upravené a předvídané, lze vysledovat snahu insolvenční správkyně i věřitelského orgánu o to, aby rozsah majetkové podstaty dlužníka byl co nejvyšší, což koresponduje s povinnostmi, které jim ukládá zákon. Pokyn věřitelského orgánu k soupisu je nadbytečný, ale lze ho chápat jako podporu insolvenčního správce. Pokud má insolvenční správce důvodně za to, že dlužník je vlastníkem určitého majetku, je jeho povinností jej sepsat do majetkové podstaty, pokud by tak nepostupoval, nelze to ničím nahradit. Ústav Státu a práva Akademie věd České republiky uzavřel, že vyhodnotí-li insolvenční správce, že je zde důvod pro soupis majetku do majetkové podstaty, byť v době soupisu náležejícího třetí osobě, má důvod tento soupis udělat, a to nezávisle na názoru věřitelského výboru. Pokyny ve věci soupisu je oprávněn udělat pouze insolvenční soud, názoru věřitelského výboru jsou doporučující. Insolvenční správce musí při výkonu své funkce učinit vše, co považuje v rámci jejího odborného výkonu za nutné a důležité. **Z protokolu o předání dokumentů** ze dne 11. 4. 2014 bylo zjištěno, že obžalovaná A. jako insolvenční správkyně společnosti XXXXX předala policejnímu orgánu výzvu k předání účetnictví ze dne 11. 8. 2010, zápisy o předání účetnictví a obchodních knih dlužníka, uvádění informací od obžalované T. ohledně majetku ze dnů 23. 8. 2010, 14. 9. 2010 a 1. 10. 2010, zápis o předání stavebně technické dokumentace ze dne 3. 2. 2011 včetně vyjádření jednatelky společnosti XXXXX, obžalované T., k předloženým dokladům s uvedením nesouladu původní projektové dokumentace s realizovanou stavbou, označením kontroly banky a investora jako minimální, protokol ze dne 3. 3. 2011 o prohlídce nemovitostí XXXXX XXXXX– 09 za účelem zpracování znaleckého posudku, 3 listy barevných fotografií vizualizace projektu XXXXX zpracované společností IB Structure a XXXXX, fotografie reklamního banneru na nemovitosti XXXXX a znalecký posudek Znaleckého a oceňovacího ústavu ze dne 1. 3. 2012. **Zápis z jednání obžalované A. jako insolvenční správkyně společnosti XXXXX a jednatelky společnosti XXXXX obžalované T.** ze dne 23. 8. 2010 dokladuje, že byla obžalovaná T. poučena o průběhu insolvenčního řízení, o povinnosti insolvenčního dlužníka zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a o povinnosti poskytnout všestranná součinnost insolvenčnímu správci. Dále jsou v zápisu stručně specifikovány majetkové poměry společnosti XXXXX. Zápis z dalšího jednání konaného dne 14. 9. 2010 svědčí o tom, že tohoto dne předložila obžalovaná T. insolvenční správkyni účetní doklady a obchodní knihy společnosti XXXXX. Dne 1. 10. 2010 obžalovaná T. předložila daňová přiznání, seznam pohledávek za dlužníky, rozhodnutí stavebního úřadu Nový Lískovec o zahájení stavebního řízení a účetnictví z let 2007 až 2010 v elektronické podobě. **Z protokolu z jednání věřitelského výboru** ze dne 3. 2. 2011 plyne, že obžalovaná T. toho dne předala insolvenční správkyni dosud nepředané obchodní knihy dlužníka, které se týkají zejména projektu XXXXX. Uvedla, že stavební řízení za společnost XXXXX vedla společnost XXXXX a popsala rozdíly mezi dokumentací a skutečným stavem. Bance a investorovi byla předávána podrobná prostavěnost stavby. Zmínila rovněž, že kontrola ze strany banky a investora byla minimální. **Z doplnění soupisu majetkové**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

podstaty dlužníka XXXXX ze dne 15. 2. 2011 bylo zjištěno, které nemovitosti v Brně, obec XXXXX byly obžalovanou A. jako insolvenční správkyňi sepsány do majetkové podstaty XXXXX, a to budovy 04 - 09 včetně rozestavěných bytových jednotek s uvedením parcelních čísel, katastrálního území, listu vlastnictví. Z **vyjádření** k žalobě o vyloučení nemovitostí a jednotek ze soupisu majetkové podstaty, která byla podána ve věci vedené u Krajského soudu v Brně KSBR 26 ICm 650/2011 dne 1. 3. 2012 a to insolvenční správkyňi společnosti XXXXX proti insolvenční správkyňi XXXXX, bylo zjištěno, jaká skutková tvrzení uváděla pro soupis majetku žalovaná. Z **trestního oznámení** obžalované A. bylo zjištěno, že toto učinila dne 7. 10. 2012 na obžalovaného R., M.Č., L.B., J.Š., I.A. pro podezření ze spáchání trestného činu podvodu dle § 209 odst. 1, 5 písm. a) tr. zákoníku a podílnictví dle § 214 odst. 1, 4 písm. b) tr. zákoníku. **(Svazek 3)**.

193. Ze **smlouvy o developerské činnosti** bylo zjištěno, že byla uzavřena mezi XXXXX a **XXXXX CZ**, dne 30. 11. 2009, se stanovením práv a povinností smluvních stran s předmětem smlouvy zajištění služeb potřebných pro realizaci projektu XXXXX. Ze **smlouvy o dílo** ze dne 30. 11. 2009 mezi subjekty uvedeným v developerské smlouvě bylo zjištěno, že zde je předmětem provedení díla – dokončení a předání stavby – XXXXX III. Z **faktur** XXXXX, XXXXX, XXXXX,, XXXXX, XXXXX, vystavených společností XXXXX CZ bylo zjištěno, jaké částky byly fakturovány společností XXXXX. Ze **smlouvy o zprostředkování** prodeje nemovitostí uzavřené mezi XXXXX a **XXXXX**, jako zprostředkovatelem je zjištěno, že se týkala zprostředkování uzavírání kupních smluv s třetími osobami na byty v projektu XXXXX, je ze dne 6. 11. 2007. Ze **sdělení** XXXXX bylo zjištěno množství prodaných bytů od června 2009 do 16. 10. 2015. Z **čestného prohlášení R. R.** bylo zjištěno, že zaslala mailem kupní smlouvu na mince uzavřenou mezi obžalovaným R. jako kupujícím a M.B. jako prodávajícím za smluvní cenu 1 milion Kč, smlouva je z 27. 11. 2009, což je doloženo prohlášením o předání. Z **kupní smlouvy** ze dne 8. 2. 2008 se podává, že prodávající M. B. jí prodal mince, medaile, vyznamenání za částku 1 790 000 Kč kupujícím obžalovanému R. včetně předávacího protokolu. Ze **smlouvy o obstarání prodeje věci** mezi M.B. jako objednatelem a Filatelie Klim M. jako obstaratelem ze dne 21. 10. 2011, bylo zjištěno, že se týká obstarání prodeje Stavováclavského dukátu za stanovenou cenu. **(Svazek 4)**
194. Z **příkazu k úhradě** ze dne 18. 1. 2007 bylo zjištěno, že byla zaslána částka 1 milion Kč jako úhrada za vyznamenání a bankovky z **účtu plátce – J. B. na účet č. XXXXX/ obžalovaného R.**, příkaz a další doklady poskytla J. B. dle předložených sdělení. Z **výpisu z obchodního rejstříku** byly zjištěny údaje ke společnosti **XXXXX, a.s.**. Ze **smlouvy o koupi listinných akcií** ze dne 7. 12. 2006 bylo zjištěno, že byla uzavřena **mezi J. B. a obžalovaným R. na koupi cenných papírů - 15 ks akcií společnosti XXXXX** za částku 7 500 000 Kč prostřednictvím advokátní úschovy dle **smlouvy o úschovy č. XXXXX na částku 50 milionů** mezi M.B., I.B., J.B. jako oprávněnými a obžalovaným R. jako složitелеm a Z.M. jako schovatelem (č. účtu XXXXX). Z **notářského zápisu** ze dne 11. 1. 2007 bylo zjištěno, že došlo z rozhodnutí akcionáře XXXXX obžalovaného R. k odvolání členů představenstva a jmenování nových, rovněž členů dozorčí rady.
195. Záznam průběhu schůzky R.D. na policii ze dne 13. 2. 2014 nebyl k důkazu proveden, neboť R.D. nevystupoval v žádném procesním postavení, nebyl v postavení svědka, osoby podávající vysvětlení, obviněného, podezřelého, nevěděl o záznamu a tudíž takový záznam učiněný policií je zcela bez možnosti procesního použití. **(Svazek 5)**
196. Z **mandátní smlouvy** ze dne 11. 2. 2008 mezi **XXXXX a XXXXX** bylo zjištěno, že mandatář XXXXX se zavazuje pro mandanta XXXXX zařídit za úplaty technickou pomoc a odborný dohled nad prováděním stavby XXXXX se stanovením práv povinností, doby, úplaty. Ze **sdělení Wüstenrot** bylo zjištěno, že na základě poskytnutého úvěru **M.K.** zaslali částku 200 000 Kč na účet XXXXX, ze **sdělení Stavební spořitelny** bylo zjištěno, že na tentýž účet zaslali 290 000 Kč z důvodu čerpání úvěru. Z **technické zprávy** projektu **od XXXXX /XXXXX** z listopadu 2007 bylo zjištěno, že se týká statické části projektu XXXXX. Z **faktury** č. XXXXX ze dne 31. 1. 2008

bylo zjištěno, že jí XXXXX fakturoval XXXXX částku 4 804 765 Kč za pilotáž, včetně soupisu provedených prací a fotografií stavby, z **faktury** č. XXXXX bylo zjištěno, že mezi týmiž subjekty došlo k fakturaci částky 13 001 377 dne 31. 12. 2007 za pilotáž, HTÚ, montáž rozvaděče, včetně krycího listu a fotografií. **(Svazek 6)**

197. Materiály týkající se poškozených **O.A., V. B., M.B., A.B.** jsou obsaženy ve svazku 7. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX mezi XXXXX a O. A., V. B. bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny, na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o něž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je rovněž uveden účet, kam měl být rezervační poplatek hrazen, a to na účet XXXXX/. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a O. A., V. B., M.B., A.B., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, u **A.B. u smlouvy č. XXXXX na účet XXXXX**, práva a povinnosti smluvních stran. Z **výpisu z účtu** J. A., V.B., A.B. bylo zjištěno, kdy byl uhrazen rezervační poplatek, zálohy na kupní ceny a jejich výše. Z úvěrové smlouvy a sdělení Raiffeisenbank bylo zjištěno, jako částku hradili M. B. na úhradu kupní ceny jím vybraného bytu. Z **dopisu ze dne 23. 1. 2009** bylo zjištěno, že zde zástupci XXXXX, XXXXX, XXXXX sdělovali skutečnost, že kolaudace domů XXXXX až XXXXX proběhnou do konce března 2009 a zbývajících domů do konce května 2009, což je způsobeno neschopností subdodavatelů splnit svoje závazky zejména na podzim 2008. Z **dopisu** od XXXXX ze dne **16. 12. 2009** bylo zjištěno, že s finančním partnerem ČSOB ukončili spolupráci se společností XXXXX, je zajišťována finální kompletace, dva domy jsou zkolaudovány, u domu XXXXX je zahájeno kolaudační řízení a u zbývajících domů je termín dokončení do konce roku 2010 s kolaudací do konce dubna 2010. Problém je z důvodu nedostatečného počtu parkovacích míst, dále je sdělena nutnost uzavřít dodatky ke smlouvám o budoucí smlouvě a vyjádřeno ubezpečení, že s finančním partnerem ČSOB a realitním partnerem činí vše pro vyřešení situace, že není nutno se o finance obávat z důvodu zajišťování financování ze strany ČSOB. Ze **seznamu přihlášených pohledávek** bylo zjištěno, s jakou částkou se v insolvenčním řízení společnosti XXXXX přihlásili O. A., V. B., A. B.. Z **výzvy k úhradě** ze dne 18. 2. 2009 bylo zjištěno, jakou částku měla uhradit A. B. jako zálohu kupní ceny, z **dopisu ze dne 26. 1. 2009** od společnosti XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, kdy se konaly dny otevřených dveří na projektu XXXXX. **(Svazek 7)**
198. Materiály týkající se poškozených **Z.B., T.B., M.C., J.C., M.Č., J.D.** jsou obsaženy ve svazku 8. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX mezi XXXXX a Z.B., J.D. bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny, na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o něž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je rovněž uveden účet, jak měl být rezervační poplatek hrazen, a to na účet XXXXX/ u J. D., u Z. B. na účet č. XXXXX/. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a Z.B., T.B., manželé C., M.Č., J.D., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, práva a povinnosti smluvních stran. Z **výpisu z účtu, potvrzení** o platbě u Z. B., z **oznámení** o převodu peněžních prostředků, **potvrzení** o úhradě, **podacích lístků** u T.B., z **oznámení** o čerpání úvěru, **podacího lístku** u M. Č., z **oznámení, potvrzení** o platbě, **výpisu z účtu, pokynu** k čerpání, **úvěrové smlouvy** u J.D. byly zjištěny jednotlivé platby učiněné ve prospěch společnosti XXXXX. Ze **seznamu přihlášených pohledávek** bylo zjištěno, s jakou pohledávkou se připojil v insolvenčním řízení společnosti XXXXX Z.B.. Z **emailové a korespondenční komunikace** mezi Z.B., společností XXXXX, XXXXX, XXXXX je zjištěn její obsah týkající se vysvětlování důvodů nedokončenosti projektu ve smyslu kolaudace. Z **odstoupení od smlouvy** bylo zjištěno, že dne 11. 11. 2010 J. D. odstoupila od smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ze dne 15. 9. 2008 a současně vyzvala XXXXX k vrácení poskytnutých prostředků a k úhradě smluvní pokuty. Z **emailové komunikace** je

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

zjištěno, že J.D. komunikoval ohledně odstoupení od smlouvy s M.Č., XXXXX, XXXXX. Ze **sdělení** Úřadu městské části – XXXXX ze dne 30. 7. 2010 bylo zjištěno, jaké informace si vyžádala J.D. ohledně projektu XXXXX. Z **příhlášky pohledávky**, ze **seznamu přihlášených pohledávek** bylo zjištěno, jakou pohledávku J.D. uplatnila v insolvenčním řízení společnosti XXXXX. Z **protokolu o stavu stavby** – jednotky ze dne 6. 12. 2008 byl zjištěn stav dokončenosti bytové jednotky klientky J.D.. (**Svazek 8**)

199. Materiály týkající se **K.Ď., Z.H. P.H., M.C., M.K., J.K.** jsou obsaženy ve svazku 9. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a K.Ď., Z.H., M.C. a L.V., M.K., J.K., na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o němž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je rovněž uveden účet, jak měl být rezervační poplatek hrazen, a to na účet XXXXX/, u K.Ď. č. XXXXX/, u **M.C., M.K., J.K. na účet č. XXXXX**. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a K.Ď., Z.H., P.H., M. C., L. V., M.K., J.K., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, u **M.K., J.K. na účet č. XXXXX**, práva a povinnosti smluvních stran. Z **výpisu z účtů, příkazu k úhradě, oznámení** uvěřující banky u K.Ď., z **potvrzení, oznámení** o čerpání úvěru, **výpisů z účtu** u Z.H., z **potvrzení** o převodu, **oznámení** o převodu, **výpisů z účtu** u P.H., **výpisů z účtu** u M.C., z **potvrzení** o provedení plateb, **čerpání** úvěru u M.K. byly zjištěny jednotlivé platby učiněné ve prospěch společnosti XXXXX, obžalovaného R.. Ze **seznamu přihlášených pohledávek, přihlášek pohledávek** bylo zjištěno, s jakou pohledávkou se připojil v insolvenčním řízení společnosti XXXXX Z.H.. Ze **sdělení** Hypoteční banky bylo zjištěno, že sdělovali K.Ď. informace o zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX a dalším postupu. Z **dokladu o zpřístupnění bytu** bylo zjištěno, že tento byl vydán pro Z. H.. Ze **smlouvy o postoupení pohledávky** ze dne 23. 11. 2011 bylo zjištěno, jaká pohledávka byla postoupena mezi J.K. a Hypoteční bankou. (**Svazek 9**)
200. Materiály týkající se **O.K., R.K., J.K., M.M.** jsou obsaženy ve svazku 10. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a O.K., R.K., J.K., M.M., na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o němž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je rovněž uveden účet, jak měl být rezervační poplatek hrazen, a to na účet XXXXX/, u R.K., J.K., M.M. č. XXXXX/. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, včetně dodatku, bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a O.K., R.K., J.K., M.M., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, práva a povinnosti smluvních stran. Z **výpisu účtu, smlouvy o poskytnutí úvěru a potvrzení** o čerpání poskytnutého úvěru u O.K., z **výpisu z účtu a oznámení** o výplatě úvěru, **smlouvy o úvěru** u R.K., **smlouvy o úvěru a oznámení** o výplatě úvěru, **potvrzení** o vkladu u J.K., **pokladní složenky, oznámení** o čerpání úvěru, **smlouvy o úvěru, výpisu z úvěrového účtu** u M.M. byly zjištěny jednotlivé platby učiněné ve prospěch společnosti XXXXX. Z **vyjádření** M.Č. ze dne 21. 10. 2010 bylo zjištěno, že informoval O.K. z pověření ČSOB o současném stavu projektu XXXXX s tím, že z důvodu nesplnění povinností ze strany XXXXX byli nuceni spolupráci ukončit a nyní projekt dokončují, jeho bytová jednotka by měla být zkolaudována v lednu 2011, je rovněž možno uzavřít kupní smlouvu na nezkolaudovanou bytovou jednotku. Z **potvrzení** XXXXX ze dne 29. 3. 2011 je zjištěno, že bytová jednotka O.K. nebyla dosud zkolaudována. Obsah jednání s obžalovanou A. ze dne 14. 3. 2012 je obsažen v **e-mailu** ze dne 16. 3. 2012, kde je sdělení, že obžalovaná A. nebude nikoho vystěhovávat a argumentace ohledně výhodnější situace při soupisu nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. Ze **seznamu** přihlášených pohledávek bylo zjištěno s jakou částkou se do insolvenčního řízení společnost XXXXX přihlásil J. K.. Ze **zprávy** o stavu výstavby bytu klienta J.K. byl zjištěn jeho stav dokončenosti ke dni 9. 9. 2009. (**Svazek 10**)

201. Materiály týkající se **M.M., P. M., D.N., I.O., D.P., A.P., I.P., Z.P.** jsou obsaženy ve svazku 11. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX, 4150142007, 4121202008 bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a manželi M., I. O., Z. P., na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o nějž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je rovněž uveden účet, kam se poplatky měly hradit, a to u **manželů M. na účet č. XXXXX**, u I.O., Z.P. na účet č. XXXXX/. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a manželi M., D. N., I.O., manželi P., I.P., Z.P., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, u **manželů M. na účet č. XXXXX**, práva a povinnosti smluvních stran. Z **dodatku ke smlouvě XXXXX** (uzavřen mezi XXXXX a manželi M.) je zjištěno, že došlo ke změně čísla účtu, kam má být hrazena kupní cena na účet číslo XXXXX/. Z **prohlášení ČSOB** ze dne 14. 6. 2010 je zjištěno, že účet č. XXXXX/ je veden jako projektový účet ke koupi jednotek projektu, na který banka poskytla úvěr společnosti XXXXX. Z **potvrzení plateb, oznámení** o čerpání úvěru, **příkazu** k úhradě, **smlouvy o úvěru, výpisu z úvěrového účtu** u P. a M.M., z **výpisu z úvěrového účtu, z výpisu z účtu** u D.N., z **příkazů** k úhradě u I.O., z **výpisů z účtů, příkazů** k úhradě u D.P., z **výpisů z účtu, příkazů** k platbám, **smlouvy o úvěru** u I.P., oznámení o převodu peněžních prostředků, **smlouvy o úvěru, výpisu z účtu** u Z.P. byly zjištěny jednotlivé platby učiněné ve prospěch společnosti XXXXX, obžalovaného R.. Z dokladu nazvaného **zpřístupnění bytu** osobě M. M. bylo zjištěno, že je ze dne 5. 11. 2010 a jedná se o přebrání pracoviště. Ze **smlouvy o převodu vlastnictví jednotky** mezi XXXXX a manželi M. je zjištěno, kterého bytu se týká, je ze dne 11. 2. 2011, podpisy nejsou ověřeny, z **potvrzení ČSOB** je zjištěno, že je ze dne 14. 6. 2010 a banka prohlašuje, že projektovým účtem na koupi jednotek v projektu, na který poskytla úvěr společnosti XXXXX je XXXXX/ (ve svazku 26). Z **oznámení** manželů M. je zjištěno, že oznamují skutečnosti nasvědčující spáchání trestného činu dne 28. 8. 2012. Z **emailové komunikace** mezi M.Č. a I. O. byl zjištěn obsah poskytovaných informací mezi těmito subjekty ohledně dokončení bytu na XXXXX v Brně. **(Svazek 11)**
202. Materiály týkající se **R.R., R.S., Z.Š., M. T. (Š.), J. P. (V.), M. W.** jsou obsaženy ve svazku 12. Z **dohod o rezervaci** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX bylo zjištěno, kdy tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a R.R., R.S., Z.Š., M. T., J.P., M.W., na jaký byt s tím, že na jejich základě byla hrazena částka 60 000 Kč jako rezervační poplatek, o nějž se následně měla snižovat výše kupní ceny, ve smlouvách je uveden účet, jak měl být rezervační poplatek hrazen, a to na účet XXXXX/, u **M.T. na účet č. XXXXX**, u R.S., Z.Š., J.P., M.W. na účet č. XXXXX/. Ze **smluv o uzavření budoucí smlouvy** č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX + dodatek, XXXXX bylo zjištěno, že upravovaly podmínky v budoucnu uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, že tyto byly uzavřeny mezi XXXXX a R.R., R.S., Z.Š., M.T., J.P., M.W., kterých bytů se týkaly, kupní cena, způsob úhrady kupní ceny s úhradou na účet XXXXX/, práva a povinnosti smluvních stran. Z **výpisů z účtu** u R.R., z **výpisu z účtu, potvrzení** o provedení platby, ze **smlouvy o úvěru** u R.S., z **výpisů z účtu, potvrzení** o provedeném čerpání úvěru u Z.Š., z **potvrzení** o provedení platby u M.T., z **výpisů z účtu** u J. P., z **potvrzení** o čerpání úvěru, **výpisů z účtu, poštovní poukázky** u M.W. byly zjištěny jednotlivé platby učiněné ve prospěch společnosti XXXXX, obžalovaného R.. Z **návrhu smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky** bylo zjištěno, že tento předložil R.S.. Z **rozhodnutí** Úřadu městské části - XXXXX ze dne 2. 12. 2004 bylo zjištěno, že bylo povoleno zvýšení počtu podlaží u tří domů na XXXXX o jedno podlaží a u pěti domů o dvě podlaží a změna polyfunkčního domu č. 09, vydáno pro XXXXX. Z **vyjádření P.B.** bylo zjištěno, že uváděl informace o jemu udělených plných mocích a kterých jednání se v souvislosti se společností XXXXX, XXXXX účastnil a v jakém postavení. Z **dokladů** předložených Z.Š. bylo zjištěno, jaké investice do bytu dále učinila nad rámec kupní ceny. Ze **seznamu přihlášených pohledávek** bylo zjištěno s jakou částkou se v insolvenčním řízení XXXXX přihlásila Z.Š., J.P., M.W.. **(Svazek 12)**

203. V **trestních oznámeních podaných kupujícími bytů** byl popsán postup jednotlivých oznamovatelů směřující ke koupi, a to zejména co se týče uzavřených smluv a uhrazených částek. Bylo poukázáno na nesrovnalosti, co se týče čísel účtů spočívající v tom, že účet, na který někteří kupující měli plnit a plnili, nebyl jediným oficiálním účtem společnosti XXXXX. Byly doloženy rovněž příписы manažera společnosti XXXXX M.Č. některým kupujícím, kdy v rámci těchto je informuje o možnosti uzavřít kupní smlouvu na nezkolaudovanou bytovou jednotku. **Trestní oznámení a žádost ČSOB o vstup státního zastupitelství** do insolvenčních řízení a řízení těmito řízeními vyvolanými obsahuje popis financování výstavby nemovitostí v lokalitě XXXXX bankou ČSOB. Je zde zdůrazněno, že ČSOB sjednala celou řadu zajištění svého úvěru, mimo jiné jako zástavní věřitel uzavřela se společností XXXXX jako zástavním dlužníkem zástavní smlouvy na pozemky a předmětné nemovitosti. Dále zde banka poukazuje na dle ní nejasné postavení společnosti XXXXX, kdy tato v rámci insolvenčního řízení nárokovala pohledávky z titulu údajně neuhraných faktur, přičemž předmětné nemovitosti však měla zároveň zahrnuté v majetkové podstatě s odůvodněním, že je stavěla pro sebe. Následně pozměnila své tvrzení tak, že není vlastníkem nemovitostí, ale že tyto byly stavěny do podílového spoluvlastnictví. Účastníkem vztahů s bankou ČSOB však byla vždy pouze společnost XXXXX a nikoli společnost XXXXX, proto, pokud byly bance tyto skutečnosti zamlčeny, znamená to, že byla výrazným způsobem uváděna v omyl. Banka následně rekapituluje pohledávky, které přihlásila do insolvenčního řízení. **Z vyčíslení škody** v případě nesplacených úvěrů společnosti XXXXX, které zaslala banka **ČSOB**, vyplynulo, že ke dni 31. 3. 2013 je evidována škoda ve výši 183 659 863,31 Kč s výhradou, že výše škody se bude měnit a konečnou částku bude možné stanovit až po rozvrhovém usnesení v konkurzu společnosti XXXXX, kdy částka 55 milionů Kč na jistinu byla splacena dne 14. 12. 2009, 2. 4. 2010, 1. 9. 2010, takže nesplacená jistina činí 174 846 009 Kč u první smlouvy o úvěru a u druhé činí nesplacená jistina částku 2 532 026 Kč. **Vyčíslením škody** způsobené bance ČSOB tím, že obžalovaná A. zahrнула nemovitosti v majetku společnosti XXXXX do konkursní podstaty společnosti XXXXX bylo zjištěno, že škoda je ke dni 20. 10. 2014 evidována v celkové výši 215 890 403 Kč, z toho na jistinách 174 746 009 Kč a 2 532 026 Kč a zbytek činí náklady na právní zastoupení. **Z úvěrových smluv č. XXXXX ze dne 12. 3. 2008 a č. XXXXX ze dne 11. 12. 2009 uzavřených mezi bankou ČSOB a společností XXXXX a dodatků k těmto smlouvám** byly zjištěny parametry úvěrů jako jejich výše a účel, podmínky čerpání, úročení, poplatky, odměny a provize, splácení a splatnost, zajištění úvěru a další. Ve smlouvě č. XXXXX je uvedeno, že podmínkou čerpání je to, že byla prokázána úhrada nákladů projektu XXXXX minimálně ve výši 63 900 000 Kč z vlastních prostředků společnosti XXXXX před prvním čerpáním úvěru, že zálohy placené budoucimi kupujícími na úhradu kupní ceny budou směřovat na **zvláštní projektový účet v bance** a společnost XXXXX s nimi bude disponovat výhradně se souhlasem banky. Ve smlouvě je rovněž uvedeno, že bylo předloženo písemné prohlášení obžalovaného R. obsahující mimo jiné jeho závazek poskytnout v případě zvýšených nákladů projektu společnosti XXXXX dodatečné peněžní prostředky k pokrytí těchto nákladů. Společnost XXXXX se zavázala, že na projektový účet bude směřovat veškeré zálohy a doplatky kupních cen a vratky DPH s tím, že tyto prostředky budou dále použity na financování projektu po dobu výstavby. Rovněž měla zajistit, aby vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení byla platná po celou dobu výstavby. Ve smlouvě č. XXXXX je v sekci podmínky čerpání úvěru mimo jiné jako podmínka uvedeno, že jediný společník společnosti XXXXX obžalovaný R. poskytne společnosti půjčku ve výši 15 000 000 Kč, kdy tato půjčka bude podřízena zaplacení závazků společnosti XXXXX z této smlouvy a ze smlouvy č. XXXXX. Prostředky z této půjčky budou použity výlučně na úhradu nákladů souvisejících s dokončením bytových domů XXXXX– XXXXX a tato skutečnost bude bance řádně prokázána. **Z požadavku na čerpání úvěru** datovaného dnem 3. 6. 2008, který bance ČSOB zaslala společnost XXXXX, je zřejmé, že bylo požádáno o čerpání úvěru ve výši 7 226 138 Kč, kdy je přiložena byla faktura na totožnou částku, vystavená společností XXXXX společností XXXXX, a krycí list prací provedených jednotlivými subdodavateli. **Ze smluv o zřízení zástavního práva k jednotkám č. XXXXX ze dne 3. 6. 2010 a č. XXXXX, č. XXXXX, č.**

XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX ze dne 17. 3. 2010 uzavřených mezi bankou ČSOB a společností XXXXX bylo zjištěno, že byly zřízeny k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. XXXXX. Ze **smluv o zřízení zástavního práva k nemovitostem** č. XXXXX ze dne 12. 3. 2008, č. XXXXX a č. XXXXX ze dne 3. 6. 2010 a č. XXXXX ze dne 7. 1. 2009 uzavřených mezi bankou ČSOB a společností XXXXX vyplynulo, že byly zřízeny k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. XXXXX. Nemovitostmi jsou míněny pozemky, ideální spoluvlastnické podíly na pozemcích a rozestavěné bytové domy. Z **notářského zápisu NZ XXXXX** sepsaného dne 11. 12. 2009 bylo zjištěno, že společnost XXXXX uznala závazek vůči bance ČSOB, který vznikl z úvěrových smluv č. XXXXX č. XXXXX a ke dni sepsání notářského zápisu činil celkem 230 198 567,24 Kč. Zavázala se k uhrazení jistiny závazku nejpozději dne 30. 6. 2010 a smluvního úroku. Součástí notářského zápisu tvořila dohoda se svolením k jeho vykonatelnosti. Z **notářského zápisu NZ XXXXX** sepsaného dne 11. 12. 2009 vyplynulo, že byla uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva svědčícího bance ČSOB k podniku, kdy předmětem se stal podnik provozovaný pod obchodní firmou XXXXX. **Notářský zápis NZ XXXXX** sepsaný dne 11. 12. 2009 obsahuje rozhodnutí obžalovaného R. jako jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti XXXXX, kdy tento souhlasí se zastavením celého svého obchodního podílu ve společnosti XXXXX k zajištění pohledávek z úvěrových smluv uzavřených s bankou ČSOB. Z **vyjádření obžalované A.** datovaného dnem 23. 5. 2012 a týkajícího se vylučovací žaloby, která na ni byla podána insolvenční správky společnosti XXXXX I. R., plyne, že žalovaná považuje smlouvu o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX za neplatnou, nárok uplatněný v žalobě neuznává, a to ani z části, a navrhuje, aby byla žaloba zamítnuta. **Vyjádření ČSOB**, která je vedlejším účastníkem řízení o předmětné vylučovací žalobě na straně žalobkyně, datované dnem 6. 6. 2012, sumarizuje, že ČSOB přístup insolvenční správky společnosti XXXXX, spočívající v sepsání nemovitostí v komplexu XXXXX do majetkové podstaty této společnosti, odmítá, smlouvu o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX považuje za platnou a uvádí, že není pravdou, že by se v případě výstavby nemovitostí jednalo o společný projekt společností XXXXX a XXXXX. **(Svazek 13).**

204. Ve **sdělení ČSOB** policii ze dne 17. 2. 2014 je uvedeno, že banka nenalezla v dokumentaci ke smlouvě o úvěru č. XXXXX tabulky předkládané společností XXXXX. Dle informací a dokumentů, které má banka k dispozici, přikládala společnost XXXXX k žádostem o dílčí čerpání pouze faktury za provedené práce. Banka až v průběhu roku 2009 zjistila, že je úvěr společnosti XXXXX téměř vyčerpán, avšak dokončení stavby není odpovídající. O navýšení ceny díla se banka dozvěděla přibližně v polovině roku 2009. Ohledně materiálů, kterými obžalovaný R. doložil proinvestování částky 63 900 000 Kč z vlastních zdrojů, banka uvedla, že předložena byla dokumentace prokazující nabytí projektu XXXXX a obžalovaný podepsal bance čestné prohlášení, že jeho vlastní zdroje investované do projektu činily 63 900 000 Kč. Banka poskytla **čestné prohlášení** obžalovaného R. ze dne 17. 4. 2008, **soupis dokumentů k poskytnutí úvěru a tabulku** interně zpracovanou pobočkou v Brně na základě jednotlivých schválených žádostí o čerpání úvěru z roku 2009, která dokládá, že hodnota prací měla být koncem roku 2009 ve výši 295 379 649 Kč, což znamená nárůst o necelé 4% oproti částce 284 264 163 Kč uvedené ve smlouvě o dílo, která byla bance předložena k žádosti o poskytnutí úvěru. Součástí spisového materiálu je dále **revidující zpráva společnosti XXXXX a XXXXX** (rovněž příloha 28) o projektu XXXXX, vydaná 31. 8. 2009. Je zde popsána organizace projektu, náklady na dosud dokončené práce, změnové zakázky a náklady na dokončení, dále je provedeno zhodnocení stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí a revize smlouvy o dílo. Ve zprávě je konstatováno, že daný projekt byl organizován a veden velmi neobvyklým způsobem. Co se nákladů týče, jsou stanoveny dvě ceny – původní smluvní cena 284 264 163 Kč a zrevidovaná cena 345 054 028 Kč stanovená ve smlouvě stejného znění se stejným datem podpisu. Posuzovatelská společnost obdržela pouze verbální vysvětlení, že změna smluvní ceny je způsobena tím, že původní smluvní cena byla založena na informaci ze stavebního povolení, kde byla pouze velmi zhruba určena plocha podlaží a stavebních objemů, jakákoli následná formální interpretace neproběhla. Žádná z následně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

obdržených informací o vyúčtování, subdodavatelských nákladech a dalších nákladech není potvrzena obvyklým soupisem materiálu a prací nebo dalšími kalkulacemi pracovních položek v té formě, která by se vztahovala k původní smluvní ceně dohodnuté mezi developerem a generálním dodavatelem. Posuzovatelská společnost zdůraznila, že ani jedna fakturace nebyla založena na dokumentu původní smluvní ceny a fakturace vůbec není v souladu se stavební smlouvou. Na základě prohlídky, kterou posuzovatelská společnost provedla na staveništi, je zřejmé, že fakturace zahrnují položky, které nebyly na staveništi fyzicky dokončeny. Tento postup není v souladu se smlouvou o dílo, neboť ta takovouto fakturaci neumožňuje. Posuzovatelské společnosti nebyla poskytnuta žádná změnová zakázka či dodatek ke smlouvě dohodnutý mezi společnostmi XXXXX a XXXXX. Z komunikace mezi dodavatelem a developerem však posuzovatelská společnost vyvodila, že celkové náklady subdodavatelských prací by byly vyšší než revidovaná smluvní cena 345 054 028 Kč. V revidující zprávě je rovněž konstatován problém s parkovacími místy, kdy jejich adekvátní počet vyžadoval stavební úřad v souvislosti se změnami na stavebním povolení. Po zhodnocení smlouvy posuzovatel konstatoval, že většina ujednání je standardní. Jeden z klíčových důvodů, proč má projekt XXXXX vážné problémy, je však fakt, že smlouva nebyla dostatečně ošetřena a že strany zcela ignorovaly pracovní postup ve smlouvě dohodnutý. Je stanoveno rovněž doporučení revize vlastnictví právním poradcem. Ve **sdělení ČSOB** policii ze dne 12. 9. 2015 je uvedeno, že banka rozpočet předložený společností XXXXX vyhodnotila jako reálný. Kromě prostředků z úvěru měla společnost získat další finanční prostředky z vlastních zdrojů klienta a z prostředků plateb v rámci prodeje bytů budoucím kupujícím. Je poskytnuto ocenění nemovitosti – **analýza banky** se stanovením budoucí hodnoty zajištění na částku 400 000 000 Kč, souhrnné a položkové rozpočty (celkem 398 620 655 Kč včetně všech nákladů, pozemku, rozpočtové náklady za jednotlivé objekty), odhad tržeb společnosti XXXXX, tabulka prostavěnosti s mezisoučtem 311 365 685 Kč, rozhodnutí stavebního úřadu z 2. 12. 2004 o povolení zvýšení počtu podlaží a dalších změn, soupis počtu bytů 234 bez objektu XXXXX, kdy je uvažováno o třech domech s šesti podlažími a pěti domech s osmi podlažími a o jednom polyfunkčním domě a projektová dokumentace. Banka popsala, jakým způsobem došlo ke schválení úvěru, předložila tabulky prostavěnosti zpracované jejím zaměstnancem, popsala průběh kontroly výstavby a účelnosti vynaložených nákladů. Obsahem **sdělení ČSOB** policii ze dne 6. 10. 2015, 26. 11. 2015 a 13. 1. 2016 je poskytnutí požadovaných dokumentů a podání nezbytných vysvětlení. Jednalo se o dokumenty k úvěrovým smlouvám (podklady pro zajištění, uzemní rozhodnutí a stavební povolení, rozpočty, harmonogram výstavby, smlouva o vedení projektového účtu, výpisy z projektového účtu a další) a jiné dokumenty (např. organizační a pracovní řád banky). Součástí spisového materiálu jsou rovněž **dokumenty předané insolvenční správce společnosti XXXXX I.R.**, a sice **kupní smlouvy na pozemky** mezi společnostmi XXXXX a XXXXX ze dne 15. 8. 2007, mezi obžalovaným R. a společností XXXXX ze dne 10. 8. 2009, žaloba o vyloučení věci z majetkové podstaty dlužníka podaná obžalovaným R. na insolvenční správce obžalovanou A. týkající se pozemků v komplexu XXXXX, **znalecké posudky na ceny staveb, oznámení banky o tom, že její pohledávky vůči společnosti XXXXX se stávají splatnými** ke dni 31. 3. 2011 včetně informace, že XXXXX je od 28. 2. 2010 v prodlení se splácením úroků z úvěrů (celkem dlužná částka 742 482,27 Kč), **pohyby na účtech** společnosti XXXXX, **evidence půjček** obžalovaného R., **rozvaha a saldo** společnosti XXXXX za účetní rok 2011, **přihlášení pohledávky** společnosti XXXXX, faktury a krycí listy vystavené společností XXXXX, výpisy z účtů společnosti XXXXX a další dokumenty a písemnosti (smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, kupní smlouvy, sdělení insolvenční správce R. o nemožnosti pokračovat ve smlouvách s budoucími kupujícími, neboť tyto již zanikly, doklady k řízení o odmítnutí přihlášky ČSOB v insolvenčním řízení XXXXX). Z **evidence půjček obžalovaného R.** za období od listopadu 2007 do prosince 2010 je zjištěno, jaké půjčky má evidovány u XXXXX, vratky a zůstatky, kdy v roce 2007 je evidována půjčka ve výši 9 234 300 Kč s vratkou 330 000 Kč, v roce 2008 je evidována půjčka celkem ve výši 4 600 000 Kč bez vratky, v roce 2009 je evidována půjčka celkem 13 321 910,30 Kč s vratkou 0 Kč a v roce 2010 je evidována půjčka ve výši 4 013 304,04 Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

s vratkou 3 431 682 Kč, která je tvořena částkami rezervačních poplatků a kupních cen od M. M., Ma K., M. C., A. B., J. K., M. T.. (**Svazek 14**)

205. Údaje ke společnosti XXXXX, , XXXXX , a.s., XXXXX, XXXXX, a.s., XXXXX spol. s r.o. byly zjištěny z výpisu z obchodního rejstříku. Z výpisu z účtu obžalovaného R. č. XXXXX bylo zjištěno, kteří budoucí kupující hradili na tento účet rezervační poplatky, zálohy kupních cen, data a výše částek, a to od P. M., M., C., L. V., A. B., J. K., M. K., M. T. (Š.), a dále pohyb finančních částek na tomto účtu od listopadu 2009 do srpna 2012, výše jednotlivých finančních bezhotovostních operací, výše hotovostních operací. Ze seznamu přihlášených pohledávek je zjištěno, s jakými částkami se jednotliví věřitelé přihlásili do insolvenčního řízení společnosti XXXXX a důvod vzniku pohledávek. Z pohybu na účtech a vzájemných plateb byly zjištěny finanční toky mezi společnostmi XXXXX, XXXXX, XXXXX, obžalovaný R. za období od října 2007 do května 2008 (včetně doby a výše jednotlivých plateb), pohyby na účtu XXXXX od října 2010 do prosince 2010. Z úředních záznamů policie je zjištěno jaké pohyby na účtech obžalovaného u Všeobecné úvěrové banky, a.s. byly od prosince 2005 do března 2013, u UniCredit Bank Slovakia, a.s. od 13. 12. 2006 do listopadu 2012. Jednotlivé bankovní účty všech obžalovaných, majetkové profily jsou zjištěny z úředních záznamů policie. Z rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2013, KSR 26 ICm 650/2011-1185, 26 INS 869/2010-C3-58 je zjištěno, že jím došlo pravomocně k vyloučení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty společnosti XXXXX.
206. Z protokolu o záznamu telekomunikačního provozu (hovory ze dne 31. 8. 2012 v 16,18 hod. a z 4. 9. 2012 byly rovněž přehrány) bylo zjištěno, kdy tento byl učiněn a je připojena sestava hovorů ze dne 31. 8. 2012 mezi obžalovanou A. a P. N. - neověřeno (*zde probírají havarijní stav střechních tašek, možná řešení*), obžalovanou A. a P. H. – neověřeno (*kde obžalovaná uvádí opět problémy s údržbou sepsaných nemovitostí, říká, že pánové to po ní chtěli sepsat, tak jim řekne, že když chtějí mít nemovitosti sepsané do majetkové podstaty, tak ať jí dají peníze, ať má z čeho platit opravy, že to nebude platit ze svého, nebude dávat peníze věřitelům*), ze dne 4. 9. 2012 mezi obžalovanou A. a R. D. – neověřeno (*opět řeší problém s padajícími taškami*), obžalovanou A. a P. N. (*znovu řeší problémy se stížnostmi obyvatel na závadový stav, kdy P. N. uvádí, že on by to nese-psal, načež obžalovaná uvádí, že ona by to taky nese-psala, kdyby, že má dva kretény za zadkem, jeden na ni řve, že má být asertivní a druhý se odpovědnosti zbavil, že má problém, který není nikdo ochoten řešit, hlavně ten, který to spískal, dále obžalovaná sděluje, že jsou velké problémy s pokrývači, že to vyloučí z majetkové podstaty, protože jí volala zrušivá televize, zruší nájemníci, když to sepsali, tak se o to musejí starat, že R. se na to vykašle, ale ona to chce řešit, že se pořád o něco doprošuje, že si nepůjde sednout do kriminálu kvůli kravině*), obžalovanou A. a M. P. – neověřeno (*řeší havarijní stav na sepsaných nemovitostech, neodvolání správkyňe R., finanční požadavky na správu nemovitostí, obžalovaná sděluje, že se musejí dostat ven z té pasti, že to zaplatí ze svého nebo na schůzi věřitelů se rozhodne o vyloučení nebo že se to má platit nebo prodat tu deV.ku*), ze dne 18. 9. 2012 mezi obžalovanou A. a P. K. – neověřeno (*obžalovaná si stěžuje na padající tašky ze střechy, trestní oznámení*), ze dne 7. 12. 2012 mezi obžalovanou A. a V. K. (*řeší stavební problémy na sepsaných nemovitostech*), ze dne 18. 12. 2012 mezi obžalovanou A. a J. J. (*probírají souhlas se schválením výdajů na opravu nemovitostí, kdy obžalovaná uvádí, že je chtějí vnitřně rozvrátit, protože pokud se náklady neodsouhlasí, tak pak proč je to sepsané*), ze dne 4. 1. 2013 mezi obžalovanou A. a R. D. – neověřeno (*řeší protokol, co se do něj má uvádět v souvislosti s tím, co má být předloženo R.*), ze dne 6. 3. 2013 mezi obžalovanou A. a obžalovanou T. – neověřeno (*obžalovaná T. k dotazu sděluje, že spolupráce mezi XXXXX a obžalovaným R. začala někdy v roce 2006, kdy slíbili pomoc při zajištění úvěru, že budou spolupracovat, smlouva pak byla podepsána v září 2007*). Dále byly zajištěny obsahy telefonních hovorů mezi obžalovaným R. ze dne 18. 10. 2012 a J. M. – neověřeno (*vysvětlují si založení jednoúčelové společnosti, převod práv k projektu, převod pozemků, doručení smlouvy o dílo s XXXXX*), ze dne 30. 10. 2012 mezi obžalovaným R. a obžalovanou T. - neověřeno, ze dne 9. 11. 2012 mezi obžalovaným R. a T. Z. (*řeší zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX, neformální schůzky insolvenčních správkyň, žalobu na obžalovanou A.*), ze dne 19. 11. 2012 mezi obžalovaným R. a L. B. - neověřeno (*řeší možnost prodeje nemovitostí, strategický pozemek třetí osoby, bez kterého se to nezkolauduje*), ze dne 18. 12. 2012, 20. 12. 2012 mezi obžalovaným R. a dalšími

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

neustanovenými osobami (*kde řeší, informace, které se dozvěděli z médií, změnu pracovníka v bance*), ze dne **21. 12. 2012 a 17. 1. 2013** mezi obžalovaným R. a T. Z. (*řeší výměnu pracovníka v bance a názory banky na řešení situace*). (Svazek 15)

207. **Materiály poskytnuté stavebním úřadem ÚMČ -XXXXX** obsahují dokumenty dokladující časový průběh výstavby souboru XXXXX a změn ve výstavbě, dále dokumenty dokladující nesouhlas zastoupených jednotlivců a občanského sdružení Zelená XXXXX s výstavbou, nesouhlas se zahájením řízení o dodatečném povolení změn stavby, žádost o účast v řízení o dodatečném povolení změn stavby a zamítavé usnesení stavebního úřadu, návrh na zastavení nebo přerušování řízení o dodatečném povolení změn stavby sepsaný subdodavatelem společnosti XXXXX společností XXXXX, sdělení stavebního úřadu, že řízení o dodatečném povolení změn staveb na XXXXX XXXXX, 05, 09 bylo ukončeno, odvolání proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby sepsané obžalovanou A., ve kterém tato uvádí, že o dodatečném povolení stavby bylo rozhodnuto, aniž by bylo prokázáno, že jsou splněny požadavky požární bezpečnosti. V návaznosti na to byla doložena smlouva o dílo mezi společnostmi XXXXX a společností XXXXX, která byla subdodavatelem protipožárních sádrokartonů, technická zpráva společnosti XXXXX reflektující změny na stavbě a faktury týkající se subdodavatelských prací na protipožárních sádrokartonech. Součástí spisového materiálu jsou i protokoly z kontrolní prohlídky na stavbě realizované stavebním úřadem dne 12. 4. 2011 a sdělení stavebního úřadu o průběhu výstavby s časovým popisem, vydanými rozhodnutími, podanými žádostmi a přílohami dokladujícími postup ve stavebním řízení včetně sdělení XXXXX ze dne 12. 11. 2007 o navýšení počtu bytů a řešení parkovacích míst, dokladů o řízení o udělení výjimky počtu parkovacích stání. **Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 27 INS 15008/2011-B-10** ze dne 22. 11. 2011 deklaruje, že P.B. je pro podjatost vyloučen z funkce insolvenčního správce dlužníka XXXXX a místo něj je ustavena Mgr. I. R.. **Usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 27 INS 15008/2011-B-13** ve věci insolvence XXXXX ze dne 25.11.2011 byl jmenován prozatímní věřitelský výbor. (Svazek 16)
208. Ze **žaloby podané společností XXXXX na společnost XXXXX** dne 9. 8. 2010 bylo zjištěno, že je podána na zaplacení částky **37 223 369 Kč** s příslušenstvím, kdy žalobní nárok má být tvořen úhradami za práce, dodávky a vícepráce, které byly provedeny a vyfakturovány. Ze **žaloby podané společností XXXXX na společnosti XXXXX a XXXXX** dne 31. 3. 2010 bylo zjištěno, že je podána na určení vlastnického práva k dílu zhotovenému žalobcem na pozemcích, kdy zhotoveným dílem byly komunikace a nájezdové plochy a nástupní a nájezdové prostory. V žalobě je uvedeno, že společnost XXXXX uhradila žalobci pouze 5,96% celkové ceny díla. Z **Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby** vydaných ÚMČ -XXXXX ve dnech 7. 1. 2009 a 8. 1. 2009 je zřejmé, že tato řízení byla zahájena u objektů XXXXX až XXXXX a jejich předmětem byly u objektů XXXXX až XXXXX změny dispozičního uspořádání - zvýšení počtu bytů, zvýšení počtu odstavných stání, zvýšení hřebene střechy, zvýšení počtu podlaží. U objektu XXXXX šlo o změny dispozičního uspořádání objektu původního polyfunkčního domu spočívající ve změně funkčního využití, kdy bylo uvažováno s využitím objektu k bydlení a současně byl změněn vzhled tohoto objektu včetně změny nosných konstrukcí. (Svazek 17)
209. Ze **smlouvy půjčky** ze dne 11. 12. 2006 včetně dodatku **mezi obžalovaným R. jako dlužníkem a S. H. jako věřitelem** bylo zjištěno, že jí došlo k půjčce ve výši 65 milionů slovenských korun. Z **dokladu o úhradě** bylo zjištěno, že půjčená částka byla obžalovanému uhrazena. Ze **smlouvy o koupi listinných akcií** mezi obžalovaným R. jako kupujícím a **M. B. jako prodávajícím** je zjištěno, že prodávající jí prodal 50 ks akcií společnosti XXXXX, 1 akcie v ceně 20 tisíc Kč, smlouva je ze dne 7. 12. 2006. Ze **smlouvy o koupi listinných akcií** mezi obžalovaným R. jako kupujícím a **I. B. jako prodávajícím** je zjištěno, že prodávající jí prodal 35 ks akcií společnosti XXXXX, 1 akcie v ceně 20 tisíc Kč, smlouva je ze dne 7. 12. 2006. Ze **smlouvy o koupi listinných akcií** mezi obžalovaným R. jako kupujícím a **J. B. jako prodávajícím** je zjištěno, že prodávající jí prodal 15

ks akcií společnosti XXXXX, 1 akcie v ceně 20 tisíc Kč, smlouva je ze dne 7. 12. 2006. Ze **smlouvy o úschově akcií** č. 208/2006, ze dne 7. 12. 2006 bylo zjištěno, že složitel M. B., J. B. a I. B. převedli do advokátní úschovy u JUDr. Z. M. 100 ks akcií společnosti XXXXX pro oprávněného obžalovaného R.. Ze **smlouvy o úschově** č. 2XXXXX/2008 ze dne 7. 12. 2006 bylo zjištěno, že složitel obžalovaný R. na účet schovatele JUDr. Z. M. složil do advokátní úschovy částku 50 milionů Kč pro oprávněné M. B., I. B., J. B.. Ze **smlouvy o developerské činnosti** bylo zjištěno, že tuto uzavřela XXXXX jako objednatel s **developerem M. Č.** s předmětem smlouvy zajištění souborného řešení projektu XXXXX a inženýrských činností, spolupráce při realizaci dokončení stavby, technický a cenový dozor se stanovením práv a povinností včetně ceny služeb, smlouva je zde dne 2. 11. 2009. Ze **smlouvy o půjčce mezi věřitelem BIATEC GROUP a obžalovaným R. jako dlužníkem** bylo zjištěno, že došlo k půjčce 600 000 EUR dne 19. 10. 2009. Z **výpisu z katastru nemovitostí** byly zjištěny nemovitosti ve vlastnictví obžalované T., obžalovaného R.. Z **protokolu o domovní prohlídce** v bydlišti obžalované A. bylo zjištěno kdy, jak proběhla, z **protokolu o vydání věcí** bylo zjištěno, které věci byly obžalovanou A. vydány. Z **žaloby o neplatnost usnesení schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek** ze dne 5. 6. 2013 bylo zjištěno, že ji podala obžalovaná A. proti společenství vlastníků jednotek XXXXX 2235/10. Z **protokolu o provedení prohlídky jiných prostor** bylo zjištěno, že proběhla prohlídka advokátní kanceláře R. D., které věci byly vydány. Z **poznámek, e-mailů pro obžalovanou A. vydaných obžalovanou A.** bylo zjištěno, že tyto se týkaly společnosti XXXXX, XXXXX, argumentů ohledně soupisu do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Ze **mzdových listů** za rok 2010 bylo zjištěno, jaké měla společnost XXXXX zaměstnance a jaké částky jim byly vypláceny. Z **kupní smlouvy mezi XXXXX a XXXXX ze dne 15. 8. 2007** bylo zjištěno, že prodávající XXXXX převedla vlastnictví **pozemků** na kupujícího za dohodnutou kupní cenu 10 904 300 Kč. Ze **směnky na řad I. S.** je zjištěno, že byla vydána na zajištění smlouvy o půjčce a výstavcem je obžalovaný R.. Z **kupní smlouvy mezi XXXXX, a XXXXX ze dne 27. 4. 2004** bylo zjištěno, které pozemky prodávající XXXXX převedl na XXXXX: Ze **smlouvy o půjčce mezi I. Sládkem a obžalovaným R.** bylo zjištěno, že věřitel I. S. dlužníkovi půjčil 4 380 000 Kč do 30. 6. 2008, smlouva je ze dne 11. 3. 2008 a je na ní ručním písmem uvedeno, že částka byla vrácena 1. 10.2008 společností XXXXX. Z **dohody o přistoupení k závazku** bylo zjištěno, že ji uzavřel **I. S. a XXXXX** dne 25. 9. 2008 a XXXXX se zavázal přistoupit k závazku dlužníka obžalovaného R. dle smlouvy o půjčce na 4 380 000 Kč. Ze **zápisu z jednání věřitelského výboru XXXXX ze dne 9. 2. 2011** bylo zjištěno, že se jí účastnili M. P., M. Š., J. J., obžalovaná A., došlo zde k informování věřitelského výboru ze strany insolvenční správkyňe o uzavřené smlouvě o dílo mezi XXXXX a XXXXX s tím, že ji insolvenční správkyňe považuje za neplatnou z důvodu nekonkrétně vymezeného předmětu díla s odkazem na nespécifikovanou projektovou dokumentaci s rozebíráním judikatury ohledně esenciálních náležitostí smlouvy o dílo a z nich vyplývající platnosti či neplatnosti smluv o dílo, s poukazem na zásadní odlišnosti vystavených domů od projektové dokumentace, která byla přílohou stavebního povolení. Dle insolvenční správkyňe se smluvní strany od počátku smlouvou o dílo neřídily a nechtěly se jí řídit. Spolupráce smluvních stran probíhala na bázi ústního sjednávání prací. Podle názoru insolvenční správkyňe předmětná stavba vznikla souběžně vedle sjednaného díla a je ve vlastnictví dlužníka - XXXXX jako věc vzniklá originárně spojením materiálu a provedením prací a dlužník tedy realizoval výstavbu budov bez dohody s osobou, která je zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí. Dále správkyňe popisuje rozdíly mezi projektem a výstavbou u jednotlivých budov, uvádí, že společnost XXXXX je vlastníkem pozemků, na kterých jsou rozestavěné budovy, což lze řešit dle úpravy občanského zákoníku stavby realizované na cizím pozemku. Zápis v katastru nemovitostí je v rozporu se skutečným stavem. V závěru zápisu je uvedeno, že proběhla krátká porada věřitelského výboru, na níž se výbor shodl na uložení pokynu insolvenční správkyňi k soupisu budov do majetkové podstaty XXXXX, zápis je podepsán všemi zúčastněnými. **(Svazek 18)**

210. Z protokolů o domovní prohlídce u obžalované T., obžalovaného R. bylo zjištěno, které věci obžalování při prohlídce vydali, které věci byly odňaty. **(Svazek 19)**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

211. **Protokol o vydání věci P. B.** ze dne 5. 6. 2013 a připojená fotodokumentace prokazuje, které věci jím byly vydány, a to smlouvy, notářské zápisy, prohlášení, vyjádření a sdělení a další dokumenty. Z **protokolu o vydání věci J. B.** ze dne 19. 4. 2012 plyne, že bylo vydáno CD se záznamem jednání mezi ČSOB a B.. Z **přepisu záznamu** této schůzky konané 4. 6. 2011 bylo zjištěno, že schůzky se účastnili B., B.vedoucí právního oddělení ČSOB a právníčka právního oddělení ČSOB. Na schůzce se hovoří o tom, že byl na stavby na XXXXX použit sádrokarton s nižší tloušťkou, aby se ušetřilo, a společnosti XXXXX, která je subdodavatelem společnosti XXXXX, se dluží řádově dva miliony korun. Použití tenčího sádrokartonu je problém, neboť nebyly dostatečně splněny podmínky požární ochrany. Dále je řešeno to, že 60 bytů je neoprávněně užívaných. Dále je řešeno, že architekt H. údajně těsně před konkurzem prodal projektovou dokumentaci společnosti XXXXX. Řešen je rovněž přechod vlastnického práva ke stavbám na XXXXX, kdy B.tvrdí, že vlastnické právo na společnost XXXXX nikdy nepřešlo a že dle jeho názoru tam bude na XXXXX brzy konkurz a pak je to problém dvou insolvenčních správců, popisuje, že XXXXX odvedl a vyfakturoval práce. Následně přítomní domlouvají možnost dohody, úhrady peněz ze strany XXXXX, postojе věřitelského výboru společnosti XXXXX, trvání zástavního práva banky, možná řešení do budoucna. Řeší se rovněž, co se stavbou, zda je výhodnější ji vůbec nedostavět nebo nechat na skutečných a budoucích vlastnících, aby si byty sami uvedli do zkolaudovatelného stavu. B.se označuje za právníka věřitelského výboru, za osobu, která řeší nastalou situaci, kdy ve své činnosti však končí a odkazuje na D.a, který celou věc bude řešit. Z **obsahu DVD**, které při domovní prohlídce vydala obžalovaná T., bylo zjištěno, že obsahuje zálohu e-mailové korespondence společnosti XXXXX, kdy obsahuje maily ohledně parkovacího domu – XXXXX, žádosti o vydání stanoviska ke změně územního rozhodnutí, smlouvy o dílo s XXXXX, expertizy postupu výstavby od J., zápisy z jednání u XXXXX z 1. 8. 2007, 8. 2007, 13. 8. 2007, dohodu o ukončení smlouvy o dílo mezi XXXXX a XXXXX, návrh na zahájení insolvenčního řízení navrhovatele XXXXX na společnost XXXXX, mandátní smlouvy mezi XXXXX a XXXXX, komunikaci ohledně výzev k plnění povinností dle smlouvy o dílo mezi XXXXX a XXXXX, výpovědi této smlouvy, přihlášky pohledávky do insolvenčního řízení XXXXX, smlouvu o dílo mezi XXXXX a XXXXX, vzor smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, smlouvu o dílo mezi XXXXX a XXXXX na částku 225 milionů Kč, vyjádření k insolvenčním návrhům, kupní smlouvy mezi prodávajícími a XXXXX, návrhy na vklad, informace ze stavby, rozpočet ze dne 10. 8. 2009 s celkovou cenou 346 875 565 Kč, komunikaci s J. Š., J. V., S. ohledně návrhů zástavních smluv k nemovitostem ve vlastnictví XXXXX. **(Svazek 20)**
212. **Právní stanovisko zpracované Ústavem státu a práva Akademie věd ČR se týká smlouvy o dílo** uzavřené mezi společnostmi XXXXX a XXXXX dne 10. 9. 2007, kdy tato dle něj nevykazuje zjevné známky celkové, částečné či absolutní neplatnosti nebo jiné zjevné vadnosti. Byla analyzována jen tato smlouva a nikoliv konkrétní plnění nebo související skutkový děj ani další podklady. Žádné z ustanovení této smlouvy o dílo nepočítá s tím, že by z ní společnost XXXXX jako zhotovitel nabývala vlastnické právo k prováděnému dílu. V **odborném stanovisku**, které pro I. R. **zpracoval Prof. JUDr. J. Fiala, CSc.**, je uvedeno, že **smlouva o dílo** mezi společnostmi XXXXX a XXXXX ze dne 10. 9. 2007 má všechny předepsané náležitosti a předmět díla byl vymezen dostačujícím způsobem. Vlastníkem díla je společnost XXXXX jako objednatel, nabytí vlastnického práva zhotovitelem je vyloučeno. Z chování zhotovitele (vyúčtování nákladů na výstavbu, vystavování faktur) lze navíc dovodit, že nikdy neprojevil úmysl stavět předmětné stavby pro sebe. **Soubory z počítače obžalované T.**, které byly vtištěny v listinné podobě, obsahují propočty nákladů na projekt (cena celkem bez DPH je zde uvedena 233 611 920 Kč), smlouvu se společností XXXXX o vypracování projektové dokumentace pro změnu stavby, uznání závazku po splatnosti vůči společnosti XXXXX, stanovisko společnosti XXXXX k půjčce poskytnuté obžalovanému R. ve výši 4 340 000 Kč, stanovisko společnosti XXXXX k půjčce poskytnuté společnosti XXXXX ve výši 2 040 000 Kč, žádost o navýšení nákladů stavby dle smluv o dílo skutečně uzavřených se subdodavatelem z 12. 5. 2009, odstoupení společnosti XXXXX od smlouvy o dílo. **Z počítače obžalovaného R.** byla extrahována indikativní nabídka financování (podklad

pro další jednání) společnosti XXXXX jako dlužníka a Živnostenské banky jako věřitele. **Z počítače obžalované A.** bylo získáno vyrozumění o soupisu majetkové podstaty dlužníka XXXXX adresované společnosti XXXXX, zápis z jednání insolvenční správkyne a insolvenčního dlužníka společnosti XXXXX z 1. 10. 2010, 14. 9. 2010, 3. 2. 2011 s uvedením, které doklady vydala obžalovaná T. a ke kterým věcem se vyjadřovala, a zápis z jednání věřitelského výboru v insolvenční věci společnosti XXXXX ze dne 9. 2. 2011. **(Svazek 21).**

213. **Z přihlášky pohledávky** podané dne 9. 9. 2011 obžalovanou A. v roli insolvenční správkyne **společnosti XXXXX vůči společnosti XXXXX** bylo zjištěno, že bylo přihlášeno pět pohledávek v celkové výši 55 800 167,39 Kč za neuhrazené faktury a vícepráce, včetně příslušenství tvořeného smluvními či zákonnými úroky z prodlení. V doplnění přihlášky pohledávky jsou rekapitulovány okolnosti vzniku předmětných pohledávek. **Zápis o dalším přezkumném jednání v insolvenční věci dlužníka XXXXX** ze dne 26. 2. 2012 popisuje přezkoumávání pohledávky banky ČSOB, kdy tato přihlásila celkem 184 146 435,92 Kč. Obžalovaná A. jako insolvenční správkyne společnosti XXXXX tuto pohledávku považuje za nevykonatelnou, neboť zástavní právo, které má opodstatňovat vznik předmětných pohledávek, podle ní nevzniklo. Vyzývá věřitele, aby podal žalobu na určení popřené pohledávky. **Úřední záznam** shrnuje zjištění, která učinil policejní orgán po prostudování zapůjčených soudních spisů. Tyto soudní spisy se týkaly žalob souvisejících s výstavbou projektu XXXXX. Prostřednictvím **opisů z evidence Rejstříku trestů** bylo zjištěno, že žádný z obžalovaných nebyl dosud pravomocně odsouzen. **Sděleními příslušných obecních úřadů** bylo zjištěno, že obžalované A. ani T. nemají záznam v evidenci přestupců. **Rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 34 C 158/2010-128** ze dne 25. 3. 2014 byla zamítnuta **žaloba o zaplacení 3 080 000 Kč** s příslušenstvím, kterou podala obžalovaná A. jako insolvenční správkyne společnosti XXXXX na obžalovaného R., přičemž tuto částku měla společnost XXXXX během výstavby půjčovat obžalovanému R.. V rámci rekapitulace vyjádření, která v tomto řízení učinili jak obžalovaný R., tak obžalovaná T., je uvedeno, že půjčka podle nich měla být poskytnuta v rámci financování společného developerského projektu. Žaloba byla zamítnuta z důvodu, že žalovaný není pasivně legitimován, neboť půjčky byly pro společnost XXXXX. **Z protokolu o jednání před odvolacím soudem Krajským soudem v Brně, sp. zn. 49 Co 292/2014** datovaného dnem 27. 1. 2016 bylo zjištěno, že se týkalo zamítnuté žaloby o zaplacení 3 080 000 Kč (rovněž svazek 27). Obžalovaná T. se v rámci tohoto jednání opět vyjadřovala o společném projektu společností XXXXX a XXXXX. **E-mailová komunikace** mezi zaměstnankyní společnosti XXXXX a odpovědným pracovníkem ČSOB **A. S.** vypovídá o zaslání nesprávně vyplněné **tabulky prostavěnosti**, kdy pracovník banky žádá o úpravu položek, komunikace je z **2. až 22. 10. 2008** a v tabulce je uvedena celková cena díla **345 054 028 Kč**. **Z výpisů z účtu** doložených poškozenou Z. Š. byl zjištěn doplatek k první splátce na účet č. 0-215593376/, platba za advokáta a zaplacení soudního poplatku. **(Svazek 22)**
214. **Z protokolu o jednání v insolvenční věci dlužníka XXXXX** konaného dne **3. 2. 2011** je zjištěno, že obžalovaná T. předala insolvenční správkyne dosud nepředané obchodní knihy dlužníka týkající se zejména stavební činnosti na projektu XXXXX. Uvedla, že polyfunkční dům byl v původní projektové dokumentaci naprojektován na squash a ateliéry, následně byl změněn na bytový dům. Stavební řízení za společnost XXXXX vedla společnost XXXXX. **Z protokolu o jednání při výkonu soudního dohledu** datovaného dnem **11. 3. 2011** se podává, že jednání bylo svoláno na podnět společnosti XXXXX z důvodu sepsání nemovitostí této společnosti do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Společnost XXXXX požádala soud o výkon dohledové činnosti a vydání pokynu správkyne k vyškrtnutí nemovitostí z příslušného soupisu majetkové podstaty. Soud uložil obžalované A., aby opětovně zvažila svůj postup a následně sdělila soudu, zda trvá na soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX. **Rozhodnutí ÚMČ - XXXXX** ze dne 10. 11. 2009 **nepovoluje výjimku** z počtu trvalých odstavných a parkovacích stání, o kterou žádala společnost XXXXX. **Vyjádření ÚMČ - XXXXX** ze dne **16. 12. 2015** se týká **výjimky** z technických požadavků spočívající v neprovedení 12 z požadovaných parkovacích stání,

o kterou žádala insolvenční správkyň společnosti RESIENCE . Úřad uvádí, že nezajištění potřebného počtu míst vyplývá ze stavební nekázně stavebníka, s udělením výjimky nesouhlasí. **Usnesením ÚMČ -XXXXX** ze dne **7. 6. 2016** je zastaveno řízení o **výjimce** z obecných požadavků na užívání území spočívající v negativní bilanci potřebných parkovacích stání v klidu pro dostavbu nemovitosti zahájené z podnětu insolvenční správkyň společnosti RESIENCE , neboť ve stanovené lhůtě nebyly doplněny podklady. Ze **zpráv insolvenční správkyň o stavu insolvenčního řízení dlužníka XXXXX** bylo zjištěno, že se **dne 22. 6. 2016** konal věřitelský výbor za účasti zajištěného věřitele, banky ČSOB. Jsou prověřovány možnosti dostavby projektu, počátkem září 2016 se bude konat další schůze věřitelského výboru a situace bude dále řešena. Po této schůzi vydá zajištěný věřitel pokyn ke zpeněžení, aby ve věci nedocházelo k průtahům. Předmětem **smlouvy o dílo** mezi společnostmi **XXXXX a APMB** bylo provedení vnitřních omítek na objektech SO 4 – SO 6 komplexu XXXXX, kdy je upraven **přechod vlastnického práva** okamžikem zaplacení ceny díla. **Zápisy z kontrolních dnů** konaných v průběhu roku **2008** dokladují přítomnost či nepřítomnost zástupců společnosti XXXXX jako investora, XXXXX jako generálního dodavatele a jednotlivých subdodavatelů. **Znalecký posudek na stanovení tržní ceny (hodnoty) majetku, kterým jsou vybrané nemovité věci (jednotky) objektů XXXXX–XXXXX projektu XXXXX**, vypracovaný znaleckým ústavem **Znalci a odhadci, spol. ,** jehož objednatelem byla obžalovaná A. (jelikož neobsahoval poučení o vědomosti o následcích nepravdivého znaleckého posudku, byl proveden ve formě listinného důkazu), na základě provedené analýzy nemovitostních obchodů v ČR v daném období a na základě znaleckého posudku společnosti XXXXX XXXXX , ze dne 12. 12. 2014 a informací v něm obsažených provedl odhad tržní hodnoty objektů XXXXX– XXXXX na částku 215 922 000 Kč Tento odhad byl proveden za předpokladu dokončení jednotek, odstranění vad, dokončení venkovních úprav a objektu XXXXX za předpokladu dokončení 1 PP a 1.NP (přestavby na parkovací plochy) a dále dokončení venkovních úprav, včetně inženýrských sítí. Ocenění majetku bylo provedeno podle stavu ke dni místního šetření, tj. ke dni 29. 3. 2016 s datem ocenění – rok 2011. **(Svazek 23)**

215. **Ze smlouvy o dílo mezi XXXXX (objednatel) a KKR – stav, (zhotovitel)** na stavbu XXXXX je zjištěn předmět plnění, práva a povinnosti smluvních stran včetně sjednání **výhrady vlastnického práva** zaplacením kupní ceny, kdy obžalovaná A. doložila **seznam smluv o dílo** mezi objednatelem XXXXX a zhotoviteli s výhradami vlastnického práva. Z pracovních verzí, **návrhů dvou smluv o zřízení zástavního práva** k nemovitostem je zjištěno, že je mezi ČSOB jako věřitelem a XXXXX jako zástavcem, a to k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. XXXXXzavřené s dlužníkem XXXXX na částku 230 milionů Kč, ze dne 26. 8. 2009, kdy tyto návrhy jsou právním zástupcem XXXXX odmítnuty, je komunikováno mailem s A. S.. **Z rozsudku Městského soudu v Brně** ze dne 14. 7. 2016, **52 C 56/2013-536** (rovněž ve svazku 23) je zjištěno, že návrh **žalobce obžalovaného R. proti žalované obžalované A., R. D., M. P., XXXXX, , M. Š., XXXXX, , ČSOB o náhradu škody** je zamítnut, kdy žaloba byla podána o uhrazení škody vzniklé dle žalobce neoprávněným zahrnutím předmětných nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX, kde soud jednak uzavřel, že žalobce není aktivně legitimován, neboť společnost XXXXX dosud nezanikla a jednak soud nemá za to, že by se ze strany žalované A. jednalo o porušení povinnosti insolvenčního správce, neboť tato jednala dle insolvenčního zákona, nejednalo se o žádný exces, i když následně na základě vylučovací žaloby byl majetek z majetkové podstaty XXXXX vyloučen, soud rovněž zdůvodnil, proč nebyla způsobena majetková újma, kdy se stavělo v rozporu s platným stavebním povolením, za výrazně vyšší cenu, než činil poskytnutý úvěr, čímž se jednalo o nejistý a nepředvídatelný výsledek projektu. Rovněž neexistuje žádná zákonná povinnost, kterou by porušili členové věřitelského výboru. Z **dovolání** obžalované A. je zjištěno, že ve věci vyloučení nemovitostí a jednotek ze soupisu majetkové podstaty podala dovolání. **Z oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby** je zjištěno, kdy bylo Úřadem městské části - XXXXX vydáno, kterých nemovitostí z obytného souboru XXXXX II se týkalo – XXXXXaž 09. **Z informace ÚMČ, výpisu usnesení** je zjištěno, že Schůze RMČ č. 49 ze dne 5. 8. 2009 byla s výsledkem **nesouhlasu s udělením výjimky** pro společnost XXXXX ohledně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

parkovacích míst, 16. schůze RMČ ze dne 2. 12. 2015 byla rovněž s nesouhlasem udělení výjimky na počet parkovacích míst. **(Svazek 24)**

216. Z **příhlášky pohledávky společnosti XXXXX do insolvenčního řízení společnosti XXXXX** je zjištěno, že je jí uplatňována částka **18 290 916,79 Kč** z důvodu neuhrazených faktur za práce a dodávky provedené dle smlouvy o dílo ze dne 10. 9. 2007, **2 040 000 Kč** z důvodu úhrady této částky na účty některých budoucích kupujících bytových jednotek dle dohod o rezervaci, kdy rezervační poplatky byly skládány na projektový účet, ale bylo nutno je zaslat na vázaný účet a společnost XXXXX neměla dostatek finančních prostředků, proto se s věřitelem dohodla, že tak učnicí věřitel a následně byl vyzván dlužník úhradě této částky, přihláška je doplněna výpisem z účtu s jednotlivými platbami po 60 000 Kč (celkem 24 plateb). Ze **sdělení XXXXX** je zjištěno, jaké vyžadovali informace k výběrovému řízení směřujícímu k prodeji nemovitostí ve věci insolvence XXXXX. Ze **zápisu** o jednání s firmou XXXXX bylo zjištěno, že je zachycen dne 5. 12. 2008 postup stavebních prací společností XXXXX na projektu XXXXX. Z **vyjádření** věřitele XXXXX plus bylo zjištěno, že dne 6. 2. 2017 sdělil ve věci insolvence XXXXX, že je proti tomu, aby byla obžalovaná A. odvolána z funkce insolvenční správkyně. **(Svazek 25)**
217. Z listiny označené **zpřístupnění bytu** je zjištěno, že je ze dne 5. 11. 2010 pro T. Konečného u bytu č. 728 v XXXXX, podpisy nečitelné, bez razítka. Z **návrhu podmínek variant řešení od obžalované A. pro I. R.** je zjištěno, že je ze dne 4. 1. 2013 a týká se variant řešení situace ohledně nemovitostí XXXXX– 09 projektu XXXXX – ulice XXXXX, a to společným zpeněžením, uzavřením dohody o narovnání a ponecháním 1 ze sporných nemovitostí v majetkové podstatě XXXXX s bližší specifikací jednotlivých variant a nabídky na další řešení. Ze **sdělení** ze dne **15. 2. 2011** je zjištěno, že je učinila **obžalovaná A. Krajskému soudu v Brně KSBR 26 INS 869/2010** a předložila jím protokol z jednání věřitelského výboru ze dne 17. 12. 2010 a 9. 2. 2011. **(Svazek 26)**
218. Z **protokolu o jednání u Městského soudu v Brně a rozsudku ve věci 34 C 158/2010, u Krajského soudu v Brně 49 Co 292/2014** bylo zjištěno, že ve věci žalobce XXXXX proti žalovanému R. byla projednávána žaloba o úhradu částky **3 080 000 Kč** z důvodu poskytnuté půjčky, kdy obžalovaná T. uvedla, že protože XXXXX jako investor neměl dostatek finančních prostředků, společnost XXXXX jí je půjčovala a celá věc se měla vyřešit po skončení akce v rámci závěrečného vyúčtování, k čemuž nedošlo. Obě společnosti vystupovaly v kooperaci. Rozsudkem odvolacího soudu ze dne 29. 1. 2016 byl změněn rozsudek Městského soudu v Brně a byla jím stanovena povinnost žalovaného žalobci uhradit žalovanou částku. Z **vyčíslení škody poškozené ČSOB** ze dne 9. 6. 2018 bylo zjištěno, že jiná částka než 55 milionů jí na jistinu zatím uhrazena nebyla, v případě uhrazení přihlášené částky do insolvenčního řízení škoda bude činit 56 989 968,49 Kč tvořená úrokem a náklady na advokáty. Z **e-mailové komunikace** bylo zjištěno, že **smlouva o dílo mezi XXXXX a XXXXX** s cenou díla 225 milionů Kč byla probírána mezi M. a společností XXXXX dne **5. 10. 2007**. Z **28. 11. 2007, 3. 12. 2007** je zajištěna komunikace mezi **XXXXX a Č. J.** ohledně rozpočtů projektu a harmonogramu prací s tím, že pan J. považuje cenu za nízkou. Z komunikace ze dne **15. 5. 2008** mezi **obžalovaným R. a XXXXX** je zjištěno, že je přeposílána **zpráva od A. S. ohledně chybějících dokumentů**, a to **tabulky** se stavem stavby, a předprodejem, tabulka s nevyplněným stavem stavby je v příloze. Z komunikace **mezi XXXXX a XXXXX** je zjištěno, že dne **22. 5. 2008** byla zaslána **tabulka prostavěnosti s celkovou cenou 345 054 028 Kč**. E-mail ze dne **17. 10. 2008** obsahuje **cenovou nabídku na billboard**, je zaslán XXXXX. Ze zprávy **od A. S. pro XXXXX** je zjištěno, že dne **22. 10. 2008** uvádí, že je nutná oprava položek rozpočtu, které jsou uvedené jako překročené s tím, že čerpání proběhne až po obdržení odpovídající tabulky prostavěnosti, kdy této zprávě předcházela zasláná **tabulka prostavěnosti** od XXXXX s **celkovou cenou stavby 345 054 028 Kč**. Ze zpráv ze dne **5. 11. 2008, 12. 11. 2008** **mezi A. S. a XXXXX** je zjištěno, že se týkají požadavků na tabulku prostavěnosti, vysvětlování nesrovnalostí, kdy přílohou je **tabulka prostavěnosti s celkovou částkou 345 054 028 Kč**.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

Tabulka prostavěnosti od K. L., XXXXX pro XXXXX ze dne 12. 12. 2008, 26. 1. 2009, 27. 1. 2009, 28. 1. 2009, 13. 2. 2009, 2. 3. 2009, 24. 3. 2009, 2. 6. 2009 obsahuje celkovou cenu díla 345 054 028 Kč, zprávy ze dne 13. 2. 2009 a 2. 3. 2009 obsahují mezisoučet 311 365 685 Kč, zpráva ze dne 24. 3. 2009 obsahuje cenu stavby 346 875 565 Kč. Ze zprávy ze dne 22. 1. 2009 je zjištěno, že XXXXX zaslal XXXXX omluvný dopis pro klienty ze dne 23. 1. 2009 ke schválení. Dne 20. 3. 2009 zaslal XXXXX dopis pro klienty ohledně informací o kolaudacích. Z komunikace mezi XXXXX a A. S. ze dne 26. 3. 2009, 17. 4. 2009, 8. 6. 2009 je zjištěno, že XXXXX zaslal tabulku prostavěnosti s celkovou částkou 345 054 028 Kč. Dne 11. 6. 2009 byla mezi e-mailovými adresami společnosti XXXXX zaslána smlouva o dílo s XXXXX na částku 225 milionů Kč. Ze zpráv ze srpna 2009 je zjištěno, že bylo řešeno překročení rozpočtu s ČSOB, je řešena cena díla 345 milionů Kč a 375 milionů Kč, která je označena obžalovanou T. jako konečná s tím, že u částky 345 milionů Kč vycházeli z jednoduchého rozpočtu, některé stavební soubory byly oceněny odhadem, dokumentace pro stavební povolení byla zjednodušená a bylo nutno ji dopracovat. Z žádosti insolvenčního správce XXXXX o souhlas soudu s vydáním výtěžku zpeněžení majetku sloužícího k zajištění pohledávky zajištěného věřitele ze dne 15. 5. 2018, KSBP 27 INS 15008/2011 je zjištěno, že došlo k zjištění úpadku XXXXX rozhodnutím soudu dne 26. 10. 2011, na základě kupní smlouvy ze dne 29. 3. 2018 byly prodány předmětné nemovitosti společnosti XXXXX, za cenu 227 030 000 Kč, kdy celková výše přihlášených zajištěných pohledávek činí 214 420 533,61 Kč, z toho ČSOB má pohledávku 209 454 212,96 Kč. Z usnesení Krajského soudu ze dne 21. 5. 2018 bylo zjištěno, že byl udělen souhlas insolvenčnímu správci se zpeněžením nemovitých věcí sepsaných v majetkové podstatě dlužníka přímým prodejem společnosti XXXXX, za cenu 227 030 000 Kč. Ze zprávy insolvenčního správce XXXXX ze dne 7. 6. 2018 bylo zjištěno, že byla předložena smlouva o převodu nemovitých věcí sepsaných v majetkové podstatě dlužníka přímým prodejem společnosti XXXXX, , kdy smlouva je součástí zprávy a obsahuje popis prodávaných nemovitostí, cenu vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, kupní cena činí 227 030 000 Kč. Z evidence vybraných přijatých faktur pro rok 2008, 2007 společnosti XXXXX je zjištěno, které faktury byly přijaty od společnosti XXXXX, a které faktury byly vydány pro společnost XXXXX včetně výše úhrad a dat. Z rozsudku Krajského soudu v Brně 15/27 I Cm 28XXXXX/2012-41 z 4. 4. 2014 bylo zjištěno, že pohledávka žalobce Hypoteční banky, a.s. přihlášená do insolvenčního řízení na majetek XXXXX pod pořadovým číslem 18 je v popřené části 400 488 Kč po právu, kdy soud ji v popřené výši nepovažuje za promlčenou (rozsudek je potvrzen rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 8. 12. 2014). Ze znaleckého posudku XXXXXplus, č. 47/2014 ze dne 12. 12. 2010 (příloha č. 65) bylo zjištěno, že dle zadání objednatele ČSOB oceňovali nemovitostí v projektu XXXXX XXXXXaž 09 ke dni 13. 11. 2014 s úkolem stanovit současnou a budoucí hodnotu vybraných nemovitostí se závěrem, že současná hodnota bez zohlednění rizikové srážky činí 183 369 021 Kč, se zohledněním rizikové srážky (spočívají v právním stavu, možnosti dokončení, stavebním řízení, projektové dokumentaci skutečného stavu, souhlasu vlastníků, odkupu pozemků pro vybudování dostatečné parkovací kapacity, kolaudace apod.) ve výši 50 procent činí 91 700 000 Kč. Budoucí hodnota této části projektu je stanovena na částku 222 600 000 Kč za předpokladu dokončení jednotek a odstranění vad, venkovních úprava parkovacích stání. (Svazek 27)

219. Z e-mailové komunikace bylo zjištěno, že S. K. zaslal dne 11. 4. 2008 společnosti XXXXX zbývající rozpočty a výkazy výměr a souhrnný rozpočet na XXXXX, kdy ještě chybí rozpočet XXXXX, kde potřebuje doplnit projektovou dokumentaci, jedná se o rozpočet 8 budov v částce včetně DPH 279 350 267 Kč, dne 15. 4. 2008 zaslal rozpočty XXXXX bez výkazu výměr, jedná se o položkové rozpočty domů XXXXX– 08 a kanalizace, ramp (celkem 279 350 272 Kč). Z usnesení Krajského soudu v Brně, KSBP 27 INS 15008/2011-B-245 bylo zjištěno, že insolvenční soud vyslovuje souhlas s vydáním výtěžku zpeněžení z prodeje majetku soužícího k zajištění pohledávky z majetkové podstaty dlužníka XXXXX zajištěnému věřiteli ČSOB ve výši

209 454 212,96 Kč i souhlas k vydání zpeněžení dalším zajištěným věřitelům v celkové výši 4 966 321 Kč. Ze **zpráv insolvenční správkyně R.** ve věci dlužníka XXXXXX ze dne 18. 11. 2014, 18. 12. 2014, 6. 2. 2015, 17. 4. 2015, 20. 5. 2015, 2. 6. 2015, 7. 9. 2015, 14. 12. 2015, 6. 6. 2016, 24. 6. 2016, 14. 2. 2017, 13. 7. 2017 byl zjištěn obsah, a to postup při převzetí nemovitostí, vyhlášení výběrového řízení na dostavbu projektu, řešení dostavby projektu, neuzavření smlouvy se zhotovitelem dostavby, prodej předmětných nemovitostí. Z podané **žádosti o udělení výjimky** na parkovací stání dlužníka XXXXXX je zjištěno, že je ze dne 18. 8. 2015. Dne 13. 10. 2015 byla R. podána **žádost soudu o souhlas s dostavbou** předmětných nemovitostí. **Pokyn ČSOB – zajištěného věřitele** pro insolvenční správkyni R. k zajištění dokončení stavby je ze dne 6. 10. 2015. Z **vyhodnocení revize nabídky XXXXXX**, ze srpna 2015 je zjištěno snížení ceny. **Pokyn soudu insolvenční správkyni k dokončení stavby** projektu XXXXXX je ze dne 13. 11. 2015. Z **podkladů od stavebního úřadu -XXXXX** byl zjištěn postup **ve věci žádost o udělení výjimky** na parkovací stání ve věci XXXXXX – projekt XXXXXX. Informace k podaným přihláškám do **insolvenčního řízení XXXXXX KSBR 24 INS 3157/2010** byly zjištěny z dokladů týkajících se Z. Š. (přihláška, zpětvzetí přihlášky), J. K. a H. K. (zpětvzetí insolvenčního návrhu). Obsah přihlášek podaných ve věci **dlužníka XXXXXX KSBR 27 INS 15008/2011** byl zjištěn u osob M. S., H. S., P. P., M. P., J. R., J. D., XXXXXX cz, , E.ON Energie, a.s. XXXXXX, XXXXXX včetně dob splatnosti jejich pohledávek. Z **fotografií** předložených obžalovaným je zjištěno, že obsahuje několik svazků dokumentace. Z **příkazu k úhradě UniBank** ze dne 8. 1. 2007, č.ú. XXXXXX – R. R. bylo zjištěno, že je na částku 7 300 000 Kč pro příjemce XXXXXX, č. účtu XXXXXX, Živnostenská banka, označeno jako půjčka a z výpisu z tohoto účtu je zjištěno, že dne 7. 1. 2007 na účet byla vložena částka 7 320 000 Kč a 9. 1. 2007 byla poukázána částka 7 300 000 Kč na zahraniční účet jako půjčka. Z **výpisu z účtu XXXXXX/** – R. R. je zjištěno, že dne 16. 1. 2007 byl učiněn příkaz k úhradě 2 milionů Kč na účet č. XXXXXX/XXXXX. Ze **soupisu úhrad ze záloh kupujících** přeloženého obžalovaným R. je zjištěno, že obsahuje popisy úhrad, částky, účely plateb některých dokladů specifikovaných číslem bez dat, dále soupis úhrad záloh s daty od klientů M. M., M. K., M. C., A. B., J. K., M. Š.. (**Svazek 28**)

220. Dále byly k důkazu provedeny následující **přílohy**.

221. Originál **smlouvy o dílo mezi XXXXXX a XXXXXX** ze dne 10. 9. 2007 na částku 345 054 028 Kč s rozpočtem na budovy XXXXXX- 09, **smlouva o dílo mezi XXXXXX a XXXXXX** ze dne 10. 9. 2007 na částku 284 264 163 Kč bez přílohy, **dohoda o narovnání** mezi XXXXXX a XXXXXX ze dne 5. 10. 2010, kde je uvedeno, že XXXXXX podal insolvenční návrh na společnost XXXXXX, kdy tato prohlašuje, že není v úpadku a XXXXXX se zavazuje vzít návrh na insolvenční zpět. **Smlouva o dílo mezi XXXXXX a XXXXXX** s poznámkami, cenou díla 225 000 000 Kč, nepodepsaná, na projekt XXXXXX, etapa 2. Dále bylo provedeno k důkazu znalecké **posouzení výnosnosti projektu** č. 37/2817/2007 od Ing. R. K. ze dne 14. 3. 2007, seznam originál dokladů společnosti XXXXXX předaných obžalované A. dne 21. 9. 2010 v rámci insolvenčního řízení společnosti XXXXXX, **prohlášení** obžalované T. jako jednatelky XXXXXX **o poskytnutí půjčky 3 080 000 Kč** obžalovanému R. v období březen 2008 až duben 2009, **výzva ke splnění povinnosti dle smlouvy o dílo** od XXXXXX pro XXXXXX ze dne 23. 11. 2009 k dokončení díla včetně reakce XXXXXX na ni, **část účetního deníku XXXXXX** – zálohy obžalovaný R., **postoupením pohledávek** na XXXXXX za dlužníkem obžalovaným R., komunikace mezi XXXXXX a V. P. ohledně **půjčky pro S.** včetně výdajových pokladních dokladů, dohody o přistoupení k závazku mezi I.S. a společností XXXXXX ze dne 25. 9. 2008, kterou XXXXXX přistoupil k závazku obžalovaného R. vrátit půjčenou částku 4 380 000 Kč, **smlouvy o půjčce mezi I.S. a obžalovaným R.** ze dne 11. 3. 2008, kterou I. S. půjčil částku 4 380 000 Kč a na níž je uvedeno rukou, že k vrácení došlo dne 1. 10. 2008, kdy součástí smluv je i směnka, a dále výzvy k úhradě půjčky od XXXXXX pro XXXXXX. Rovněž byly předloženy **položkové rozpočty domů XXXXXX** 08, **výdajové pokladní doklady** vystavené XXXXXX s vyplacením finančních částek obžalovanému R. celkem ve výši 3 300 000 Kč z období březen 2008 až duben 2009, **výpis z účtu**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

XXXXX za období 20. 6. 2008 až 23. 6. 2009 s uvedením částek uhrazených budoucím kupujícím po 60 000 Kč. Z **příkazu k zaúčtování** ze dne 25. 9. 2008 je zjištěno, že obžalovaný R. prohlašuje, že v období leden 2007 uhradil část závazku společnosti **XXXXX** ve výši 850 000 Kč, že platba částky 9 250 000 Kč z účtu společnosti u ŽB na účet M. B. je platbou závazku společnosti **XXXXX** a že za **XXXXX** uhradil kupní cenu vozidla. Z **tabulky – cena stavby – rozpočet – tzv. tabulka prostavěnosti** je zjištěno, že je na celkovou cenu díla 345 054 028 Kč. Ze **sdělení XXXXX** pro **XXXXX** ze dne 18. 5. 2009 je zjištěno, že dle jejich žádosti o navýšení nákladů stavby **souhlasí s navýšením nákladů** o 7 milionů Kč, tedy na celkovou částku 352 021 000 Kč. Dále byla předložena **žádost XXXXX o navýšení ceny díla** z 345 054 028 Kč na 375 021 000 Kč ze dne 12. 5. 2009. Bylo zajištěno **odstoupení od smlouvy o dílo** mezi **XXXXX** a **XXXXX** ze dne 18. 12. 2009 včetně reakce **XXXXX** na něj, upravený **rozpočet K.** s částkou 331 326 213 Kč, reálné **náklady** na objekty **XXXXX- 08** s poznámkou 20. 2. 2009 s cenou 345 710 327 Kč, **nabídka financování projektu XXXXX** od ČSOB z května 2007 s rozpočtem 293 milionů Kč a limitem úvěru 225 milionů Kč.

222. Dále byly zajištěny **listiny ohledně** založení společnosti **XXXXX**, převodu části obchodního podílu, účetní doklady od některých plateb společnosti **XXXXX**. K důkazu byla provedena **projektová dokumentace K.** z 11/2007 – změna stavby před dokončením na projekt **XXXXX** z příslušného stavebního úřadu. Dále k důkazu byly provedeny **účetní doklady společnosti XXXXX** z roku 2010, **doklady ohledně postupu v insolvenčním řízení** společnosti **XXXXX** v roce 2012, 2013 vydané obžalovanou A.. Rovněž byly k důkazu provedeny **znalecké posudky** vypracované obžalovanou T. pro J. B., L. B., M. B., společnosti **XXXXX** a **XXXXX**.
223. Bankou ČSOB byla předána **smlouva o zřízení zvláštního běžného účtu č. XXXXX/ pro XXXXX**, **smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 1476/08/06532** ze dne 7. 1. 2009 mezi **XXXXX** a ČSOB, přiznání k dani z příjmu právnických osob – **XXXXX** za rok 2007. Dále ČSOB poskytla **materiály týkající se úvěrových smluv s XXXXX 0009/08/0653, 3108/09/0653** zahrnující úvěrové smlouvy, smlouvu o projektovém účtu, stavební povolení, rozhodnutí stavebního úřadu, pojistnou smlouvu, smlouvy o smlouvách budoucích, čestné prohlášení obžalovaného R., doklady k čerpání úvěru, smlouvy o zástavách, přiznání k dani z příjmu, přehledy DPH, zprávy o prodaných bytových jednotkách, o uzavřených smlouvách s budoucími kupujícími, doklady ke splatnosti úvěru s tím, že do doby zesplatnění k 31. 3. 2011 nebyl dlužník v prodlení, výpisy z projektového účtu, smlouvu o zřízení vázaného účtu, vnitřní dokumenty banky ohledně schvalování úvěru a následného postupu, dále bylo sděleno, které požadované doklady nemají k dispozici včetně stavebního deníku a to, že banka dosud zjistila porušení smluvních povinností dle čl. VII písm. c), i).
224. Ze **znaleckého posudku č. 4/2010 XXXXXplus** ze dne 25. 1. 2010 je zjištěno, že jím byla odhadnuta nákladová cena budoucí stavby – obytného souboru **XXXXX** k datu 10. 9. 2007 na částku 338 milionů, k datu 19. 11. 2009 na částku 298 milionů. **Znalecký posudek č. 4606 – 187/12** vypracovaný znaleckým ústavem **Stavexis**, dne 1. 8. 2012 učinil závěr, že u objektů **XXXXX** až 08 došlo k navýšení počtu nadzemních podlaží, u objektu **XXXXX** ke snížení, k materiálové záměně svislých a vodorovných konstrukcí, ale charakter objektů **XXXXX** až 08 se z hlediska užitelnosti nezměnil, u objektu **XXXXX** došlo ke změně koncepce využití, ale jedná se o rozestavěný objekt s budoucími bytovými jednotkami a parkovacími kapacitami. Ze znaleckého posudku **14/2010 XXXXXplus** ze dne 8. 4. 2010 bylo zjištěno, že jím byla stanovena výše obvyklých stavebních nákladů na provedení nedokončené stavby - obytného souboru **XXXXX** - 296 350 800 Kč, která reflektuje odečet nákladů na odstranění vad a nedodělků a na dostavbu **XXXXX**. Ze znaleckého posudku **13/2010 XXXXXplus** ze dne 8. 4. 2010 je zjištěno, že je stanovena cena 26 401 000 Kč jako obvyklé náklady na provedení nedokončené stavby projektu **XXXXX**. Ze **znaleckého posudku 46/2009** ze dne 16. 12. 2009 **společnosti XXXXXplus** bylo zjištěno, že jím byla stanovena cena na dokončení domů č. **XXXXX** až 08 v projektu **XXXXX** na

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

částku 25 275 000 Kč, cena závad byla odhadnuta na 6 548 000. Dále byl zjištěn obsah **revidující zprávy společnosti XXXXX a XXXXX, znaleckého posudku XXXXXplus č. 47/2014** ze dne 12. 12. 2010.

225. Průběh soudních sporů mezi žalobcem XXXXX a žalovaným XXXXX o úhradu 2 040 000 Kč byl zjištěn ze spisu **Krajského soudu v Brně 17 Cm 67/2010**, mezi žalobcem XXXXX a žalovaným R. R. o úhradu 4 380 000 Kč ze spisu **Městského soudu v Brně 32 C 157/2010**, o úhradu 3 080 000 Kč ze spisu **Městského soudu v Brně 34 C 158/2010**. Průběh soudního řízení byl zjištěn ze spisu **Městského soudu v Brně 52 C 56/2016**, kde je žalobcem obžalovaný R. a žalovanými o zaplacení částku 2 757 604,73 EURO a ušlého zisku obžalovaná A., M. P., XXXXX, XXXXX, ČSOB. Ze spisu **Krajského soudu v Brně 17 Cm 66/2010** je zjištěn postup v řízení o úhradu 37 223 369 Kč, kde je žalobcem XXXXX a žalovaným XXXXX. Dále byly k důkazu provedeny - rozhodnutí jediného společníka XXXXX ze dne 11. 12. 2009 k **souhlasu se zastavením obchodního podílu** společnosti k zajištění pohledávek společnosti vůči ČSOB, **smlouva o zřízení zástavního práva k podniku** – mezi věřitelem ČSOB a dlužníkem XXXXX ze dne 11. 12. 2009, **uznání závazku** ze 11. 12. 2009 mezi oprávněnou osobou – ČSOB a povinnou osobou – XXXXX, listiny **ohledně odvolání P.B.** z funkce insolvenčního správce XXXXX včetně vyjádření JUDr. P. B., že nikdy nebyl zástupcem věřitelského výboru XXXXX, **usnesení o prohlášení konkurzu na XXXXX** a jmenování P.B. insolvenčním správcem. Postup v řízení ve věci podání **vylučovací žaloby** byl zjištěn ze spisu **26 ICm 650/2011 Krajského soudu v Brně** žalobce XXXXX a žalované obžalované A..
226. Z ostatních listinných důkazů již k věci nebylo nic zjištěno, týkaly se procesních postupů, šetření policie, vazebního stíhání, rozhodování soudů v jiných věcech, vyjadřování obžalovaných k postupu v trestním řízení či byly bez vztahu k projednávané věci, případně se opakovaly.
227. **Návrhy na doplnění dokazování** byly pro nadbytečnost zamítnuty.
228. K důkazu byly navrženy výsledky svědků **P. D., V. K., M. Z., H. L.**. K uvedeným svědkům soud konstatuje, že se jedná o zaměstnance ČSOB, kteří se dle obhajoby obžalované A. měli vyjadřovat k písemnému přípisu banky do prvního insolvenčního řízení společnosti XXXXX (D., K.), k jednání s P. M. ohledně projektu (Z.), k tomu, zda se jedná o stejnou osobu zaměstnanou v bance a kupující jednoho z bytů (L.). Obsah přípisu z banky je zjištěn z listinného důkazu, tudíž je nadbytečné volat po několika letech osoby, které jsou pod ním podepsané (svědci D., K.), stejně je nadbytečné volat další osobu z banky ohledně jednání o projektu, neboť soud vyslechl jako svědky všechny osoby, které měly v ČSOB úvěr XXXXX na starost (svědek Z.). Skutečnost, zda některý ze zaměstnanců nabyt byt z předmětného projektu je zcela bez vlivu na trestní odpovědnost jakéhokoliv obžalovaného či na zjišťování skutku, takže i výslech svědkyně L. je nadbytečný. Z uvedených důvodů byly tyto důkazy pro nadbytečnost zamítnuty.
229. K návrhu obhajoby obžalované A. na výslech nespecifikované **osoby z ČSOB**, která by se mohla vyjádřit ke sdělení ČSOB ze dne 6. 10. 2015, soud konstatuje, že k tomuto sdělení vypovídal svědek V. K., který popsal, jak vznikalo, takže je nadbytečné vyslýchat další osobu, tento výslech by k věci nic nepřinesl, banka učinila uvedené sdělení dle jí dostupných informací a obsah tohoto sdělení byl zjištěn z předmětné listiny. Uvedený výslech by nemohl nic přinést k prokázání skutku či trestní odpovědnosti obžalovaných.
230. Rovněž pro nadbytečnost byl zamítnut návrh na výslech nespecifikované **osoby z REAL Spektra**, která se dle návrhu obžalované A. měla vyjádřit k ukončení spolupráce ohledně prodeje bytů, neboť takový výslech by k věci nic podstatného nepřinesl, je mimo projednávaný skutek.
231. **J. a H. K., Z. Š.** se měli dle návrhu obhajoby vyjadřovat k prvnímu insolvenčnímu řízení společnosti XXXXX, které není předmětem nyní projednávaného trestního řízení, informace

ohledně něj jsou dostatečné z listinných důkazy, a co se týče ekonomické situace společnosti XXXXX, zde je dostatečným a zcela věrohodným důkazem znalecký posudek z oboru ekonomika znalce Ing. Líbezného, z něhož soud plně vycházel, a vyjadřování se k podaným přihláškám do insolvenčního řízení, které bylo následně zastaveno, je tak nadbytečné.

232. Lze shrnout, že obhajoba obžalované A. navrhovala důkazy, které se netýkaly skutku, který je jí kladen za vinu, ale k prokázání možné odpovědnosti za nezdar projektu u jiných osob, což však není předmětem tohoto řízení. Další návrhy na doplnění dokazování obžalovaná A. již neučinila, případně netrvala na návrzích, které učinila v přípravném řízení či v řízení před soudem.
233. Dále byl zamítnut návrh na výslech svědka **M. S.**, který byl zaměstnancem svědka K., neboť k provádění projektové dokumentace vypovídal podrobně svědek K., včetně časových souvislostí a k době vypracovávání projektové dokumentace se vyjadřoval i svědek S. K., který až na jejím základě mohl vypracovat rozpočet, kdy doba jím vypracovaného rozpočtu je dána e-mailovou komunikací, takže výslech dalšího svědka je nadbytečný. Navíc tento svědek se měl zjevně týkat skutku, o kterém není tímto rozsudkem rozhodováno.
234. Soud neshledal ani nutnost provádění jiných důkazů, kdy vyžádání dalších listinných důkazů je nadbytečné, neboť e-mailová komunikace byla k důkazu provedena ta, která se skutku týkala, ostatní e-maily jsou již bez vztahu k projednávané věci, proto je soud již neprováděl, byť je původně obhajoba obžalované A. navrhovala. Stejně je zcela nadbytečné vyžadovat další listiny od ČSOB, ke kterým se ČSOB opakovaně vyjadřovala, že je nemá, či k nim již zaujala postoj. Je nadbytečné slyšet k věci další svědky, ať už z řad pracovníků ČSOB či z řad osob majících jakýkoliv vztah k čerpání úvěru či k uzavírání smluv o smlouvách budoucích nebo k insolvenčním řízením společností XXXXX, XXXXX, neboť soud vyslechl prakticky všechny svědky mající vztah k výstavbě projektu, případně byli vyslechnuti v přípravném řízení a v řízení před soudem byly jejich výpovědi čteny. Nebyl zjištěn žádný svědek, který by mohl objasnit některý ze žalovaných skutků. Rovněž soud nepřistoupil na možnost výslechu státního zástupce ohledně utváření jeho právního názoru na danou věc, neboť státní zástupce jako zástupce obžaloby svůj názor uplatňuje podanou obžalobou, nemůže mít ohledně právního názoru a postupu ve věci postavení svědka. Pokud by byl skutečně svědkem, který by mohl vypovídat o skutku, pak by samozřejmě nemohl být ve věci činný jako žalobce, což se však na tento případ nevztahuje.
235. **Hodnocení věrohodnosti provedených důkazů.**
236. Soudu nevznikly žádné pochybnosti o věrohodnosti provedených **znaleckých posudků** (z oboru kybernetika, odvětví výpočetní technika znalce RNDr. J. Handlíře, CSc., z oboru ekonomika, odvětví účetní evidence a ekonomická odvětví různá se specializací daně a mezinárodní zdanění znalce Ing. Daniela Líbezného, Ph.D., z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace motorová vozidla znalce Ing. Františka Semely, z oboru ekonomika Mgr. J. Leinové), všechny splňují požadavky zákona, jsou procesně použitelné, jsou úplné, znalci vysvětlili svoje postupy, nebyly shledány žádné rozpory v písemně podaných znaleckých posudcích, ani při výslechu znalců z oboru kybernetika, odvětví výpočetní technika RNDr. J. Handlíř, CSc., z oboru ekonomika, odvětví účetní evidence a ekonomická odvětví různá se specializací daně a mezinárodní zdanění, Ing. Daniel Líbezný, Ph.D.. Soud ze všech uvedených znaleckých posudků vycházel.
237. Vzhledem k provádění dokazování i ke skutku, o kterém následně tímto rozsudkem nebylo rozhodováno, jak je uvedeno v odstavci 1) odůvodnění tohoto rozsudku, svědecké výpovědi svědků **P. M., J. N., L. K. K., S. K., B. H., J. K., J. Ch., O. M., A. S., J. P., L. K., R. K., T. K., K. Š.**, nic podstatného ke skutkům, o kterých soud nyní rozhodl tímto rozsudkem, nepřinesly, vztahovaly se k zahájení spolupráce mezi společnostmi XXXXX a XXXXX, k projednávání podmínek úvěrové smlouvy mezi XXXXX a ČSOB, k následně uzavřené smlouvě o úvěru, k čerpání tohoto úvěru, ke kontrole čerpání úvěru, k uzavírání smluv o dílo mezi XXXXX a

XXXXX, k řešení následků vzniklých vyčerpáním úvěru a nedostavěním projektu, k vedení účetnictví. Týkaly se tedy primárně skutků, které nejsou součástí tohoto rozsudku, o kterých došlo k zastavení trestního stíhání. Nebylo však současně zjištěno, že by některá z těchto svědeckých výpovědí byla v rozporu s důkazy, ze kterých soud nyní vycházel, nelze také konstatovat, že by bylo zjištěno, že některý z těchto svědků uváděl vědomě nepravdivá či zavádějící tvrzení s výjimkou svědka P. M., z jehož výpovědi bylo zcela patrné, že se snaží vyhnout jakékoliv možné trestní odpovědnosti, neboť se v rozporu s výpověďmi obžalovaných R., T. a svědeckých výpovědí osob popisujících průběh stavby a sjednávání úvěru postavil do role někoho, kde nebyl prakticky ničemu účasten a o ničem nevěděl a nerozhodoval, což je v rozporu s provedeným dokazováním, neboť svědci i spoluobžalovaní P. M. označili za osobu s rozhodujícím postavením ve společnosti XXXXX, při stavbě projektu, s nejvyšším aktivitou ohledně sjednávání a řešení úvěru. Je třeba však zopakovat, že výpovědi této skupin svědků toliko popisují v určitém smyslu pozadí skutků, které jsou nyní projednávány, tedy skutečnosti, které nastaly před nyní projednávanými skutky, které mají vliv jen ohledně zjištění skutečností o průběhu úvěrového vztahu mezi XXXXX a ČSOB, o průběhu stavby.

238. Výpovědi svědků **S. H., B. H., M. B., J. B. a I. B.** soud považuje za zcela věrohodné. Svědkové S. H. a B. H. v souladu s listinnými důkazy popisují půjčku pro obžalovaného R., jejich výpovědi jsou ve shodě, vypovídali tedy k majetkové situaci obžalovaného. Svědci I., J., M. B. popsali prodej společnosti XXXXX, kdy i jejich výpovědi jsou ve shodě a jsou v souladu s listinnými důkazy – smlouvami o převodu akcií, notářskou úschovou ohledně úhrady kupní ceny, kdy věrohodnost těchto svědeckých výpovědí není snížena ani faktem, že svědkyně J. a I. B. podrobnosti nepopisovaly, neboť za ně jednal M. B., všichni tři svědci však shodně odmítli fakt, že by nad rámec úhrady ceny akcií přes notářskou úschovu jim obžalovaný R. poskytl jiné finanční prostředky v souvislosti s převodem společnosti XXXXX. M. B. vypovídal shodně v přípravném řízení i v řízení před soudem, kam byl následně předvolán z důvodu uplatnění obhajoby obžalovaného R. ohledně skutku, pro který bylo zastaveno trestní stíhání, vypovídal logicky, jednoznačně a soud tudíž z jeho výpovědi zcela vycházel. K uvedenému je třeba zdůraznit, že ke skutku, který byl rozhodnut tímto rozsudkem, soud vycházel z těchto svědeckých výpovědí velmi okrajově, neboť se ho netýkaly, dávaly pouze obraz o tom, jakým způsobem obžalovaný nabyl projekt.
239. Soud plně vyšel z výpovědí svědků – budoucích kupujících – **A. B., M. M., P. M., M. T. (Š.), M. C., J. K., M. K.** Tyto svědecké výpovědi byly shledány zcela věrohodnými, jsou v souladu s výpovědi obžalovaného R. ohledně uzavírání smluv, jsou zcela v souladu s listinnými důkazy – dohodami o rezervaci, smlouvami o uzavření budoucích smluv, výpisy z účtů. Nebyl shledán žádný důvod, pro který by tito svědci nevyprávěli pravdu, byli řádně poučeni o následcích křivé svědecké výpovědi, jejich výpovědi neodporují listinným důkazům, ani ostatním svědeckým výpovědím budoucích kupujících, naopak jsou s nimi zcela v souladu.
240. K výpovědi svědka **J. Š.** je třeba konstatovat, že v té části, kde vypovídal shodně jako budoucí kupující je jeho výpověď věrohodná, nelze však vycházet z té části jeho výpovědi, kde odmítl výměnu částí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy s číslem účtu, jak to popisoval svědek M. C., neboť i na smlouvě samotné je úprava patrná a neexistuje důvod, proč by si tuto skutečnost poškozený vymyslel, když jeho svědecká výpověď je zcela věrohodná. Rovněž nelze vycházet z výpovědi svědka J. Š. v té části, kde uváděl, že všem budoucím kupujícím byly nabízeny jistotní účty, neboť téměř všichni budoucí kupující vyloučili, že by jim někdo z realitní kanceláře tento způsobem úhrady nabídl. Z uvedeného je zjevné, že jelikož tak vypovídali téměř všichni budoucí kupující (jen svědci T. a S. popsali, že jim byla možnost jistotních účtů nabídnuta), je pravdivé právě toto jejich tvrzení, a nikoliv tvrzení svědka J. Š. a **L. B.** o nabídkách jistotních účtů každému budoucímu kupujícímu. Otázka jistotních účtů však opět nesouvisí s nyní projednávanými skutky, pouze doplňuje zjištěný neprofesionální, zavádějící, netransparentní přístup tvůrců a realizátorů projektu vůči budoucím kupujícím. Je zjevné, že J. Š. a L. B. se v této části snažili vyloučit jakoukoliv

svoji možnou vinu či pochybení směrem k budoucím kupujícím a u J. Š. ze stejného důvodu a zjevně i ze strachu z možného trestního stíhání došlo k popření výměny čísla účtu z již podepsané smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. V ostatních částech svědeckých výpovědí L. B. a J. Š. (uzavírání smluv, jednání s klienty ohledně kolaudací, zpřístupnění bytů), není žádný důvod z nich nevycházet, jsou ve vzájemných souvislostech, v souladu s listinnými důkazy, výpověďmi obžalovaných, ostatních svědků.

241. Výpovědi svědků **M. Č. a I. A.** jsou ve vzájemném souladu, jejich výpovědi až na některé drobné detaily byly shodné v přípravném řízení i v řízení před soudem. Pokud došlo k nějakým rozporům, svědci poukazovali na přesnější výpovědi z přípravného řízení vzhledem k uplynutí doby. Nejednalo se však o žádné podstatné rozpory a zapominání detailů je věc přirozená. Svědci vypovídali po zákonném poučení, nebyl zjištěn důvod, pro který by si sami chtěli přilžit nebezpečí trestního stíhání nepravdivou svědeckou výpovědí. Oba svědci popřeli výpověď obžalovaného R., který v přípravném řízení uváděl, že o tzv. odklonu peněz na jeho účet svědci věděli, že všichni přemýšleli, jak peníze získat, aniž by je museli dávat na projektový účet. Sám obžalovaný pak v řízení před soudem uvedené tvrzení zmínil ve smyslu, že se o tom nedohodli, ale že o tom věděli, ale že nechce nikoho osočit nepravdivě, čímž je dáno, že obžalovaný ze své verze začal ustupovat a to svědčí pro nepravdivost jím uváděných skutečností v této části jeho výpovědi. Je logické, že vzhledem k postavení svědků, kteří měli určitým způsobem hájit zájmy ČSOB, by takové počínání spočívající v neoprávněném odklonu peněz z účtu vedeného u ČSOB bylo v rozporu s jejich povinnostmi a že by si tak také svědci přilžili nebezpečí trestního stíhání, což by zcela jistě nečinili za situace, kdy se nejednalo o jejich projekt, byli osobami najatými na práci, neměli důvod dopouštět se trestné činnosti vůči ČSOB a kupujícím tímto způsobem. Na základě shora uvedených důvodů tedy soud vycházel z výpovědi těchto dvou svědků, považuje je za věrohodné.
242. Z výpovědi svědka **T. C.** nebylo k věci nic podstatného zjištěno, nebylo také zjištěno, že by jeho výpověď byla nevěrohodná, tento svědek se vyjadřoval toliko k jeho zaměstnaneckým povinnostem a samotné výstavbě projektu, potvrdil pak soupis předmětných nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX. Tento svědek byl poučen o následcích trestného činu křivé svědecké výpovědi, nebylo zjištěno, že by jeho výpověď byla nějak ovlivněna vztahem k obžalovanému R., k většině okolností se nedokázal ani vyjadřovat, někde uváděl toliko svůj názor. Výpověď **L. P.** se týkala celého stavebního řízení, tedy i doby, kdy probíhaly nyní rozhodované skutky, její výpověď je zcela věrohodná, je v souladu s listinnými důkazy, byla řádně poučena o následcích trestného činu křivé svědecké výpovědi, v její výpovědi nebyly shledány rozpory. Uvedená svědecká výpověď je však toliko důkazem o průběhu stavebního řízení, k samotným projednávaným skutkům nic nepřináší. Za zcela věrohodnou byla také shledána výpověď **J. D.**, která se vyjadřovala k jejímu působení v projektu před i po soupisu nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX, byla řádně poučena o následcích trestného činu křivé svědecké výpovědi, v její výpovědi nebyly shledány rozpory, její výpověď je v souladu s ostatními ve věci provedenými důkazy. Ani výpověď této svědkyně však není nijak zásadní, popisuje průběh stavby, skutečnost zahrnutí nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Svědkyně **I. R.** vypovídala rovněž v souladu s ostatními provedenými důkazy, a to listinnými důkazy i svědeckými výpověďmi, její výpověď netrpěla žádnými rozpory, vypovídala po zákonném poučení, a soud považuje její výpověď za zcela věrohodnou a vycházel z ní. Výpověď svědkyně **J. R.** je shledána rovněž za věrohodnou, k věci však nic nepřinesla, s výjimkou ekonomické situace obžalovaného byly její informace prakticky zprostředkované. Nebyl shledán ani důvod nevěrohodnosti výpovědi svědka **I. S.**, který se vyjadřoval k poskytnuté půjčce, drobné rozpory byly odstraněny při jeho výpovědi v hlavním líčení, jeho výpověď je v souladu s listinnými důkazy, výpověďmi obžalovaných i svědka B.. Soud tedy z výpovědi tohoto svědka vycházel.
243. Nebyla shledána ani nevěrohodnost svědeckých výpovědí či důvod, proč by nebylo možno vycházet ze svědeckých výpovědí svědků **M. L., V. K., J. B.**, kteří se vyjadřovali k soupisu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX, k řešení této situace. Rovněž i tito svědci byli řádně poučeni o jejich právech a povinnostech, nebylo zjištěno, že by chtěli za cenu svého trestního stíhání nepravdI.u výpovědi poškodit obžalovaného R. či obžalovanou A.. Nutno také konstatovat, že většina jejich výpovědí se týkala postupů při uzavírání a schvalování smlouvy o úvěru a čerpání úvěru, pokračování v projektu i po vyčerpání prvního úvěru, tedy k době, která není podstatou projednávaných skutků.

244. Věrohodné jsou rovněž svědecké výpovědi osob (**O. A., V. B., M. B., Z. B., T. B., M. C., M. Č., K. Ď., J. D., Z. H., P. H., O. K. R. K., J. K., M. M., D. N., I. O., D. P., Z. P., J. P. (roz. V.), I. P., R. R., R. S., Z. Š., M. W.**), které uzavíraly smlouvy o uzavření budoucích smluv a rezervační dohody na předmětné byty, které byly následně zahrnuty do majetkové podstaty XXXXX, a vypovídaly ke skutku týkajícího se obžalované A., jejich výpovědi byly v souladu s listinnými důkazy, nebyla shledána žádná skutečnost ovlivňující pravdI.st těchto výpovědí. Soud z nich tedy mohl plně vycházet. Obecně k výpovědím jednotlivých kupujících je nutno uvést, že se v jejich výpovědích neobjevovaly rozpory, pokud se nějaké objevily, nejednalo se o rozpory zásadní, jednalo se o rozpory vzniklé vlivem uplynulé doby, o zapomenutí některých detailů, což však nijak věrohodnost jejich výpovědí nesnižuje, vždy po seznámení se s dřívějšími výpověďmi byly všechny rozpory odstraněny.
245. Soud rovněž vycházel ze svědeckých výpovědí **K. E., M. Š., J. J., M. P.**. Všichni svědci byli poučeni o následcích trestného činu křivé svědecké výpovědi, nebyl zjištěn důvod, proč by chtěli poškodit někoho z obžalovaných, nebyly v jejich výpovědích zjištěny takové rozpory, které by zapříčinily nevěrohodnost jejich výpovědí, jejich výpovědi neodporovaly ani jiným provedeným důkazům. K. E. vypovídal bez jakýchkoliv rozporů v řízení přípravném i v řízení před soudem. M. Š. vypovídal shodně v přípravném řízení i v řízení před soudem s tím, že v přípravném řízení popřel udělení tzv. pokynu a hlasování před ním, na čemž setrval i v řízení před soudem, pouze uvedené upřesnil tak, že tzv. pokyn měl vyjadřovat jednotný postoj věřitelského výboru, proto zápis podepsal, i když slovo pokyn nebylo s jeho představou o formulaci. Stále však setrval na tom, že lze obecně říci, že pokyn byl udělen, protože většina výboru byla pro zápis, výsledek jejich diskuse byl souhlas se zápisem. Jelikož se jeho výpovědi tedy nikterak zásadně neměnily a svědek zcela logicky vysvětlil nepřesnosti, jedná se o věrohodnou výpověď. Výpovědi svědka J. J. z přípravného řízení a z řízení před soudem byly v souladu, kdy je však nutno konstatovat, že uplynutím doby si v řízení před soudem svědek již nevybavoval takové podrobnosti jako v přípravném řízení, proto byla také čtena výpověď z přípravného řízení, která byla podrobnější, a kterou následně svědek v řízení před soudem označil za zcela odpovídající průběhu událostí. Jelikož se svědek vyjadřoval k událostem starým 7 let, je pochopitelné, že lidská paměť již není zcela dokonalá, nedokáže uchovat všechny informace z minulosti. Vzhledem k tomu, že však v řízení před soudem svědek nevypovídal v rozporu s přípravným řízením, vypovídal shodně, toliko již nedokázal některé věci popisovat, některé již zapomněl, není dán žádný důvod nevěrohodnosti této výpovědi. Svědek M. P. vypovídal až na určité rozdíly v přípravném řízení i v řízení před soudem shodně, k rozporům, které se týkaly plné moci a jednání B.a že všichni z věřitelského výboru udělili pokyn k soupisu, potvrdil výpověď z přípravného řízení s tím, že na podrobnosti si nyní již nevzpomíná. Uvedené rozpory jsou tedy opět vysvětlitelné uplynulou dobou, nečiní tak svědeckou výpověď nevěrohodnou, svědek je vždy vysvětlil a jeho výpověď jako celek je v souladu s ostatními důkazy. Svědci J., P., Š. se neshodli v popisu jejich rozhodnutí jako pokynu či souhlasu, není to však důvodem nevěrohodnosti některé z jejich výpovědí, protože všichni shodně popsali, že to mělo být vyjádření souhlasu. Dále byť popisovali mírně rozdílně aktivity B., všichni souhlasně popsali, že od nich jako věřitelského výboru plnou moc neměl. Takže i zde nevznikly pochybnosti o věrohodnosti těchto svědeckých výpovědí.
246. Výpověď **obžalované T.** se netýkala nyní projednávaných skutků, z její výpovědi však bylo možno vycházet při prokázání ekonomické situace obžalovaného, společnosti XXXXX , průběhu přípravy

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

a výstavby projektu, zde se její výpověď shodovala s listinnými důkazy, svědeckými výpověďmi. K názoru obžalované T. ohledně vlastnictví nemovitostí, ohledně platnosti smlouvy o dílo v souvislosti se soupisem do majetkové podstaty předmětných nemovitostí společnosti XXXXX, se soud vyjadřuje v hodnocení obhajoby uplatněné obžalovanou A.. Převážná většina výpovědi obžalované T. se týkala skutků, o kterých tímto rozsudkem není rozhodováno, proto tuto část výpovědi soud také nehodnotí.

247. Výpovědi **obžalovaného R. a obžalované A.** se soud zabývá v rámci závěrů jimi uplatněné obhajoby.
248. Po provedeném dokazování, po zhodnocení důkazů jak jednotlivě, tak i v jejich vzájemných souvislostech bylo prokázáno, že skutkový děj se odehrál tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku v odsuzující části a že se skutku dopustil **obžalovaný R. R.**
249. Z výpisu z obchodního rejstříku, výpovědi obžalovaného R., spoluobžalované T. a svědeckých výpovědi pracovníků ČSOB, kupujících, dodavatelů bylo zjištěno, že **obžalovaný R. byl v předmětném období jednatelem společnosti XXXXX .**
250. Z jednotlivých **dohod o rezervaci, smluv o uzavření budoucích smluv** mezi XXXXX a kupujícími A. B., M. a P. M., M. T. (dříve Š.), M. a L. Ch. (dříve L. V.), J. K., M. K., ze svědeckých výpovědi budoucích kupujících A. B., M. a P. M., M. T., M. C., J. K., M. K., ze svědeckých výpovědi L. B., J. Š., z výpovědi obžalovaného R. bylo prokázáno, že tyto smlouvy za společnost XXXXX **uzavíral obžalovaný, obsah těchto smluv** včetně čísla účtu, kam měly být finančních prostředky – rezervační poplatky a zálohy na kupní ceny zasílány. U smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze 1. 7. 2010 **s A. B.**, u dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 5. 5. 2010 a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze dne 18. 5. 2010 **s manželi M.**, u dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 5. 10. 2010 **s M. T.**, u dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 17. 6. 2010 **s M.C., L. V.**, u dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 11. 8. 2010 a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze dne 24. 8. 2010 **s J. K.** a u dohody o rezervaci č. XXXXX ze dne 1. 6. 2010 a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy č. 826314 ze dne 8. 6. 2010 **s M.K.** bylo uvedeno jako číslo účtu, kam mají být zasílány prostředky od budoucích kupujících na úhradu kupní ceny jednotlivých bytových jednotek, **číslo účtu obžalovaného jako fyzické osoby u UniCredit bank XXXXX.** V předložené smlouvě o uzavření budoucí smlouvy č. XXXXX ze dne 4. 8. 2010 (kupujícími nepodepsána) mezi smluvními stranami XXXXX a **M. C., L. V.** je uvedeno číslo projektového účtu, jedná se však o smlouvu upravenou J. Š., kde je ve smlouvě patrná výměna strany s číslem účtu, kdy dle výpovědi svědka M. C. v původní smlouvě bylo číslo účtu obžalovaného **u UniCredit bank XXXXX**, takže ohledně obsahu původní smlouvy soud vycházel plně z výpovědi svědka M. C., e-mailové komunikace na č.l. 19XXXXX (svazek 9) ohledně sdělování čísla účtu mezi poškozeneým a E. H.. K uvedenému soud odkazuje na hodnocení svědeckých výpovědí v odstavci č. 239, 240. Skutečnost, že se jednalo nikoliv o bankovní účet společnosti XXXXX , ale o **účet obžalovaného R. jako fyzické osoby** byla prokázána výpovědi obžalovaného R. a výpisy z účtu, sdělení UniCredit bank. Výpověďmi shora uvedených svědků – budoucích kupujících, pracovníků XXXXX a obžalovaného bylo rovněž prokázáno, že **dohody o rezervaci a smlouvy o uzavření budoucích smluv byly uzavírány prostřednictvím realitní kanceláře MAX &Partner v její kanceláři v Brně, Šilingrovo náměstí.**
251. V předchozím odstavci uvedení budoucí kupující popsali, jakým způsobem si vybrali byt, kdy a jak byly uzavírány jednotlivé smlouvy. Všichni uvedení svědci jako budoucí kupující bytových jednotek také potvrdili, že **uzavírali rezervační dohody a smlouvy o uzavření budoucích smluv se společnostmi XXXXX** a nikoliv s obžalovaným R. jako fyzickou osobou, všichni také jednoznačně uvedli, že **nebyli informováni o tom, že číslo účtu uvedené v dohodě o rezervaci, smlouvě o uzavření budoucí smlouvy není číslem účtu XXXXX , ale je soukromým účtem**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

obžalovaného R. jako fyzické osoby bez návaznosti na společnost XXXXX . Všichni tito svědci nebyli informováni o tom, že obžalovaný bude s jejich prostředky nakládat dle vlastního uvážení, že nebudou užity jako úhrada kupní ceny jimi vybraných bytů. Uvedenými svědeckými výpověďmi je tedy zcela prokázáno, že obžalovaný a ani nikdo z realitní kanceláře neinformoval budoucí kupující, že jimi poskytnuté peníze nejsou směřovány na účet společnosti XXXXX , který za tím účelem byl veden u ČSOB, a mohlo tam být s vloženými prostředky nakládáno pouze se souhlasem ČSOB. Tato skutečnost je prokázána i z výpovědi obžalovaného R., který nepopřel, že by nechal vložit číslo svého soukromého účtu do předmětných dohod a smluv, naopak toto zcela doznal, pouze uvedl na svoji obhajobu, že potřeboval peníze na úhradu různých režijních nákladů projektu a z důvodu nedostatku času nestihl založit jiný účet společnosti XXXXX . K této obhajobě se soud vyjadřuje níže v části zabývající se uplatněnou obhajobou obžalovaného (odstavec č. 260 až 266).

252. Z úvěrové smlouvy mezi ČSOB a XXXXX , smlouvy o vedení projektového účtu bylo prokázáno, že **veškeré prostředky získané od budoucích kupujících na koupi bytových jednotek v projektu XXXXX měly být hrazeny na účet společnosti XXXXX č. účtu XXXXX/ vedený u ČSOB za tímto účelem.** Vědomost o povinnosti zasílat veškeré prostředky od kupujících na projektový účet potvrdil i obžalovaný R., svědci A., Č..
253. **Doba uzavírání** dohod o rezervaci a smluv o uzavření smluv budoucích je rovněž prokázána shora uvedenými příslušnými dohodami a smlouvami a svědeckými výpověďmi poškozených - budoucích kupujících, první dohoda o rezervaci byla uzavřena dne 5. 5. 2010 (bod 2) a poslední smlouva o uzavření budoucí smlouvy dne 5. 10. 2010 (bod 4).
254. **Doba úhrad** jednotlivých rezervačních poplatků a záloh na kupní cenu je prokázána výpisy z účtů obžalovaného R. a jednotlivých budoucích kupujících, doklady o platbách, první záloha na rezervaci byla učiněna dne 11. 5. 2010 (bod 2) a poslední záloha na kupní cenu byla uhrazena dne 15. 12. 2010 (bod 7).
255. **Výše škody**, tedy učiněné úhrady rezervačních poplatků a kupních cen na účet obžalovaného a částky kupních cen, které se obžalovaný pokusil získat na svůj účet, je prokázána výpověďmi svědků poškozených – budoucích kupujících, výpisy z účtů jednotlivých poškozených, doklady o úhradách, smlouvami o uzavření budoucích smluv, dohodami o rezervaci. A. B. zaslala obžalovanému na jeho účet částku 535 100 Kč, manželé M. částku 60 000 Kč, M. T. částku 60 000 Kč, manželé Ch. částku 60 000 Kč, J. K. částku 1 946 582 Kč, M. K. částku 550 000 Kč. Dále bylo prokázáno smlouvami o uzavření budoucích smluv u manželů Ch. a manželů M., dodatkem ke smlouvě s manželí M., výpověďmi těchto poškozených (manželé M., M. C.), e-mailem od M. C. ohledně sdělení původního čísla účtu (č.l. 19XXXXX), že obžalovaný již předem podepsal smlouvy o uzavření budoucích smluv (podpisy nechal ověřit) a uvedl v nich číslo svého soukromého účtu, kam měly být zasílány kupní ceny formou záloh, a to ve výši 1 929 650 Kč u manželů M. a 1 962 350 Kč u manželů Ch., čímž je prokázáno, že i tuto škodu měl obžalovaný v úmyslu způsobit a učinil vše, aby získal i tyto finanční prostředky. Výpověďmi svědků M. C., M. a P. M., je prokázáno, že tyto zálohy na kupní cenu nebyly obžalovanému uhrazeny, neboť i když obžalovaný v těchto případech uvedl do smluv číslo svého soukromého účtu jako fyzické osoby, tak z důvodu aktivity a iniciativy poškozených nedošlo následně k zaslání peněžních prostředků na soukromý účet obžalovaného. Po upozornění úvěrující banky manželé M. zjistili, že je ve smlouvě uvedeno jiné číslo účtu než číslo projektového účtu společnosti XXXXX , proto dle požadavku manželů M. byla následně smlouva změněna s uvedením již projektového účtu u ČSOB, kam pak poškození zaslali zálohy na kupní cenu. Manželé Ch. smlouvu nepodepsali, když v této smlouvě před jejich zraky došlo k úpravě čísla účtu pracovníkem realitní kanceláře po zjištění, že kupní cena bude hrazena formou úvěru. Pokud by nenastaly uvedené okolnosti, pak by i tito poškození zaslali zálohy kupních cen na soukromý účet obžalovaného jako fyzické osoby. Tím, že obžalovaný však podepsal i tyto smlouvy a nechal je s ověřenými podpisy předložit poškozeným, on učinil již vše pro to, aby mu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

poškození poskytl i tyto finanční prostředky. Skutečnost, že obžalovaný podepisoval smlouvy předem a nechával na nich ověřovat podpisy, potvrdil obžalovaný R. i svědek Š..

256. Oproti původně podané obžalobě došlo k úpravě popisu skutku co do výše škody, kdy u bodu 3) – poškození M. ze smlouvy o uzavření smlouvy budoucí byla prokázána výše kupní ceny, kterou poškození měli hradit formou záloh na účet obžalovaného jako soukromé osoby. U bodu 5) – manželé Ch. měla být na soukromý účet obžalovaného hrazena kupní cena formou záloh se zohledněním rezervačního poplatku.
257. **Úmysl obžalovaného získat finanční prostředky od budoucích kupujících do jeho dispozice na jeho soukromý účet jako fyzické osoby místo na projektový účet, aby s nimi mohl nakládat dle jeho uvážení, když neměl dostatek volných finančních prostředků,** je prokázán z výpovědi obžalovaného, svědků Č., A., S., listinnými důkazy – smlouva o úvěru ze dne 12. 3. 2008, neboť všechny tyto důkazy jsou v souladu a prokazují skutečnost, že obžalovaný měl za povinnost jako jednatel společnosti XXXXX nechat vkládat veškeré prostředky od budoucích kupujících na úhradu kupní ceny, což byly nejen zálohy na kupní cenu, ale také rezervační poplatky, neboť tyto se dle dohody o rezervaci měly započítávat do kupní ceny, na projektový účet společnosti XXXXX u ČSOB. Za situace, kdy obžalovaný se znalostí, kam mají být vkládány finanční prostředky od budoucích kupujících, s vědomostí, že budoucí kupující uzavírají smlouvy se společností XXXXX a nikoliv s ním jako s fyzickou osobou, uváděl poškozeným údaj ohledně svého soukromého čísla účtu, kam mají hradit kupní cenu, rezervační poplatek, neboť to byl on, kdo rozhodl, které číslo účtu bude uvedeno ve smlouvách, což doznal a potvrdil to i svědek J. Š. a L. B., je tak jednoznačně prokázán úmysl obžalovaného získat finanční prostředky od budoucích kupujících do své dispozice, na svůj bankovní účet jako účet fyzické osoby a nikoliv do dispozice společnosti XXXXX. Sám obžalovaný potvrdil, že neměl dostatek finančních prostředků na úhradu různých režijních nákladů, dřívějších dluhů, měl strach, že věřitelé na společnost XXXXX podají návrh na insolvenční řízení, a tím je také prokázáno, že neměl ani dostatek finančních prostředků na úhradu svých běžných potřeb, protože byl bez jakéhokoliv příjmu. To, že společnost XXXXX neměla dostatek finančních prostředků v uvedené době, je prokázáno ze zjištěné ekonomické situace subjektu znalcem Ing. Líbezným, společnost měla již od roku 2009 závazky převyšující aktiva, faktury po splatnosti delší než 30 dnů, více věřitelů, takže tím vykazovala znaky úpadku. Společnost XXXXX měla kromě úvěrů u banky také půjčky od XXXXX ve výrazné výši, jak je zjištěno ze znaleckého posudku z oboru ekonomika i výpovědi obžalovaného R. a obžalované T., která přímo uvedla, že ani obžalovaný R. ani společnost XXXXX v průběhu výstavby nedisponovali volnými finančními prostředky a že to byla společnost XXXXX, která poskytovala půjčky na výdaje vzniklé v souvislosti s projektem (uvedené potvrdil i svědek S., listinné důkazy ohledně půjček od společnosti XXXXX pro společnost XXXXX). Obžalovaný se nacházel ve stavu, kdy neměl žádný příjem jako fyzická osoba (zjištěny byly z XXXXX jen výplaty odměn ve výši 106 tisíc za celý rok 2010), měl vysoké závazky jako fyzická osoba z přijatých půjček (což potvrdili svědci B. a S. H., smlouvy o půjčkách), věděl o špatné ekonomické situaci společnosti XXXXX, v důsledku které se mu nevracely půjčky jím poskytnuté této společnosti, a potřeboval mít zdroj finančních prostředků na úhradu jeho běžných nákladů, čímž je jednoznačně prokázán právě úmysl získat tímto způsobem nelegálně finanční prostředky od budoucích kupujících. Zisk pro obžalovaného z projektu či návratnost půjček poskytnutých do projektu zcela vylučovala ekonomická situace společnosti XXXXX, nedokončenost projektu, nedostatek finančních prostředků na dostavbu projektu, neboť i po investici ze strany obžalovaného ve výši 15 milionů Kč do projektu jako podmínky uzavření druhé smlouvy o úvěru, a i po případné následné 15- ti milionové účasti banky, projekt nemohl být stavebně dokončen, neboť i když odhad na dokončení osmi budov (nikoliv tedy všech budov) byl 25 275 000 Kč a cena závad byla odhadnuta na 6 548 000 Kč (znalecký posudek XXXXXč. 46/2009), jednalo se jen o stavební náklady (necelého projektu) a nikoliv o náklady administrativní (statisíkové měsíční odměny za vedení projektu pro společnost XXXXX dle výpovědi svědka A.a, právní služby včetně posudku XXXXX a XXXXX

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

několikamilionové dle výpovědi obžalovaného, režijní náklady na fungování stavby se dle výpovědi svědka Č. měsíčně pohybovaly v řádech deseti až statisíců). Vědomost obžalovaného o špatné ekonomické situaci společnosti XXXXX, ze které pramenila také špatná ekonomická situace obžalovaného jako fyzické osoby, je prokázána i z výpovědi svědka Č., který potvrdil, že tato společnost za jeho působení nebyla solventní, a z výpovědi svědkyně P., které obžalovaný R. sdělil, že společnost nemá peníze, svědkyně D., které nesolventnost společnosti uvedl svědek Č.. Obžalovaný si tedy byl po celou dobu vědom výrazně nepříznivé ekonomické situace společnosti XXXXX, a z ní pramenící špatné ekonomické situaci jeho osoby a rozhodl se svoji špatnou ekonomickou situaci řešit podvodným získáním financí od budoucích kupujících.

258. Vzhledem ke zjištěným výběrům v hotovosti z účtu obžalovaného (uvedeno v odstavci č. 261), které následovaly bezprostředně či v krátké časové souvislosti po získání finančních prostředků od poškozených na soukromý účet obžalovaného, je vyloučeno tvrzení obžalovaného o tom, že finance od kupujících utratil na projekt formou jím označených bezhotovostních plateb. Úhrady označené obžalovaným nemohou představovat poskytnuté zálohy od poškozených, neboť tyto prokazatelně v celé výši již nebyly na účtu obžalovaného, protože minimálně částečně byly odčerpány v hotovosti, tudíž nemohly být užity na úhradu kupní ceny jednotlivých bytových jednotek a ani na úhradu jiných nákladů projektu. Je jednoznačně prokázáno, že obžalovaný skutečně tímto způsobem jednal proto, aby získal finanční prostředky poškozených klientů do své dispozice a mohl s nimi neomezeně nakládat, což také činil, tyto finanční prostředky nebyly vráceny na projektový účet společnosti XXXXX u ČSOB. Vědomost nelegálního počínání obžalovaného je prokázána i výsledkem svědka M. C., který popsal, že jakmile došlo k oznámení skutečnosti z jejich strany, že kupní cenu budou realizovat pomocí úvěru, a tedy by se ČSOB dozvěděla o jeho platbě, ihned na to bylo ze strany pracovníka realitní kanceláře reagováno, kdy J. Š. postupoval dle pokynů obžalovaného, což potvrdil i samotný obžalovaný ve své výpovědi. Pokud by skutečně chtěl obžalovaný použít finance získané od poškozených na projekt, pak by před poškozenými nezatajoval skutečného majitele bankovního účtu, nečinil by takové podvodné výměny údajů v předmětných smlouvách. Obžalovaný se tedy sám ve své výpovědi usvědčoval z úmyslu nezákonně získat od poškozených klientů jejich finanční prostředky, neboť doznal, že kupujícím nesdělil skutečnost, že peníze nebudou zaslány pro společnost XXXXX, ale jemu jako fyzické osobě a že s nimi bude nakládat dle vlastního uvážení, bez jakékoliv kontroly a že nebudou užity na stavební náklady jejich bytových jednotek. Všichni takto poškození klienti posílali finanční prostředky s vědomím, že je poskytují na úhradu stavebních nákladů bytových jednotek společnosti XXXXX, se kterou také smlouvy uzavírali, a že je poskytují na k tomu zřízený projektový účet u finančního partnera ČSOB. Obžalovaný nejen, že o tomto omylu poškozených věděl, ale sám uvedením jeho soukromého čísla účtu je do takového omylu uvedl a následně jej využil tak, že peníze zasláné mu zcela neoprávněně utratil blíže nezjištěným způsobem, jak je prokázáno výpisem z účtu obžalovaného (hotovostní výběry, bezhotovostní platby), k čemuž se soud vyjadřuje v odstavci č. 261 až 266 odůvodnění rozsudku. Obžalovaný jako fyzická osoba a právnická osoba XXXXX nebyli tentýž subjekt.
259. **K obhajobě obžalovaného R. R.** soud konstatuje následující.
260. Obžalovaný na svoji obhajobu uplatnil tvrzení, že i když uvedl do dohod o rezervaci a smluv o uzavření budoucích smluv číslo svého soukromého účtu, tyto finanční prostředky používal pro společnost XXXXX na úhradu nutných nákladů spojených s výstavbou projektu XXXXX. Takto poskytnuté prostředky vedl v účetnictví společnosti XXXXX. Chtěl původně sjednat další účet pro společnost XXXXX, ale z časových důvodů to nestihl, takže si peníze nechal posílat na svůj soukromý účet. Důvodem bylo, že XXXXX neměla dostatek finančních prostředků na úhradu různých nákladů na projekt, on svoji část peněžních prostředků poskytnutých dle závazku s bankou již vyčerpal a banka dosud svoji část úvěru neposkytla, jednalo se o zdoluhavý proces uvolňování prostředků a měl strach, aby z důvodu neuhrazení některých závazků neupadla XXXXX do

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

insolvence. Peníze neužil na svoji potřebu. Ke své obhajobě poukazyval na předloženou evidenci půjček společnosti XXXXX, soupis úhrad ze záloh kupujících (č.l. 6893-6894, 3346-3348), které dle jeho tvrzení dokladují, že prostředky užil na náklady projektu a pokud je rozdíl asi 200 tisíc, je to proto, že nedokáže najít doklady, ale nikdy nikoho nechtěl podvést, všechny prostředky užil na potřeby projektu. Je přesvědčen, že nebýt soupisu nemovitostí do majetkové podstaty XXXXX, tak by projekt úspěšně dokončil. Bylo navrženo, aby soud zvažil posouzení trestní odpovědnosti případně jen do výše nezdokladovaných 200 tisíc a subjektivní stránku.

261. Ke shora uvedenému tvrzení obžalovaného je třeba uvést, že výpisem z účtu obžalovaného u UniCreditbank (č.l. 3334-3340) bylo prokázáno, že po úhradě rezervačního poplatku od manželů M. následuje ihned výběr částky 50 000 Kč v hotovosti, ještě tentýž měsíc je opět v hotovosti vybrána částka 15 000 Kč, další měsíc částka vybraná v hotovosti činí 20 000 Kč, po úhradě částky 60 000 Kč od manželů Ch. následuje ihned výběr částky 20 000 Kč, po úhradě částky 535 100 Kč od A. B. došlo ihned k výběru v hotovosti ve výši 230 000 Kč, tentýž měsíc ještě částky 35 000 Kč, po úhradě částky 60 000 Kč od J. K. byla ihned vybrána v hotovosti tato stejná výše finanční hotovosti, po úhradě 290 000 Kč od K. M. bylo vybráno ihned 50 000 Kč v hotovosti, a během dvou následujících měsíců dalších 75 000 Kč, po úhradě 60 000 Kč poškozenou T. bylo vybráno v hotovosti 25 000 Kč, po úhradě 338 300 Kč J.K. bylo vybráno v hotovosti 60 000 Kč, po úhradě částky 1 545 582 Kč od K. J. bylo vybráno 250 000 Kč a následně v roce 2011 je jen v hotovosti vybráno z tohoto účtu obžalovaného 1 225 000 Kč, v roce 2012 60 000 Kč. Jen v hotovosti tedy obžalovaným v období získávání financí od poškozených a po něm byla vybrána částka ve výši převyšující 2 mil. Kč. Vzhledem k blízkým časovým souvislostem, kdy byly hrazeny částky od poškozených a vybírána hotovost obžalovaným, je zcela vyvrácena obhajoba obžalovaného, že prostředky užil na úhradu nákladů na projekt, neboť pokud je vložena částka prakticky ihned či rádoově ve dnech, týdnech, měsících vybrána v hotovosti celá či z části, zcela to vylučuje, že by vložené finance byly užity k bezhotovostním úhradám elektřiny či jiných nákladů, jak tvrdí obžalovaný a dokládá to jím vybranými a označenými platbami - soupis úhrad ze záloh kupujících (č.l. 6893-6894, 3346-3348). Pokud je vložena částka od poškozených a stejný den či některý následující den je celá či částečně v hotovosti vybrána, je to usvědčujícím důkazem o vině obžalovaného, neboť to prokazuje skutečnost, že obžalovaný neměl dostatek finančních prostředků na uspokojování svých vlastních potřeb a za tím účelem si zajistil právě prostředky od kupujících, kdy po výběru v hotovosti nelze nyní již zjistit, na jaký přesný účel je užil. Je však zcela vyloučeno tvrzení obžalovaného, že je užil na úhradu nákladů projektu. Z výpisu z účtu také vyplývá, že před některými obžalovaným označenými bezhotovostními platbami jako úhrady nákladů projektu, finance na účet obžalovaný vložil v hotovosti či na účet byla připsána bezhotovostní platba, což je dalším důkazem o tom, že prostředky poškozených nemohly být na obžalovaným označené platby použity, ale že na ně byly používány prostředky z jiných zdrojů. Byť nebyly veškeré prostředky od poškozených vybrány v hotovosti, jednalo se o většinu, a zbývající část pak byla uhrazena obžalovaným bezhotovostními platbami na blíže nespécifikované účely. Vzhledem k časovým souvislostem příchozích plateb, odchozích plateb a hotovostních výběrů, je zcela zjevné, že obžalovaný s financemi od poškozených nakládal jako s vlastními financemi s neomezenými možnostmi hradit svoje životní potřeby, hradit různé platby, různé náklady. Byť jsou ve výpisu z účtu obžalovaného zaznamenány v předmětném období vklady obžalovaného, či zcela ojedinělé bezhotovostní příchozí platby na účet, vždy po nich následuje také užití těchto prostředků na bezhotovostní odchozí platby, takže tyto vklady jsou bez souvislostí se získanými prostředky od poškozených a s jejich následným užitím.
262. Z obhajoby obžalovaného tedy toliko plyne, že ve výpisu z účtu označil platby, které dle jeho názoru jsou uznatelné jako náklady na úhradu projektu XXXXX. Zcela však obžalovaný ve své obhajobě pominul fakt, že výpis z účtu obsahuje nejen tyto platby, ale i další bezhotovostní platby, výběry v hotovosti užívané k blíže nezjištěným účelům, neboť se jednalo o soukromý účet obžalovaného, ze kterého hradil veškeré svoje potřeby. Obžalovaným učiněná selekce plateb je

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

tedy zavádějící a měla sloužit toliko ke zbavení se či omezení jeho trestní odpovědnosti. Obžalovaný rovněž zcela pominul skutečnost, že jím označené platby obsahují i různé platby za právní služby, povinné odvody, platby pojišťovnám, tedy nikoliv stavební náklady projektu, přestože od poškozených vybíral zálohy na úhradu kupní ceny bytových jednotek, a nikoliv na úhradu dlužných režijních plateb či na úhradu různých dluhů, které v té době měl on jako fyzická osoba či XXXXX. Kupující s ním neuzavírali smlouvy proto, aby hradili v minulosti vzniklé blíže nespecifikované závazky jeho a jiných subjektů a odvraceli riziko insolvence, ale proto, aby uhradili kupní cenu bytu. Poškození vycházeli z toho, že zasílají finance společnosti XXXXX na úhradu kupní ceny jimi vybrané bytové jednotky, nebyli informováni, že se má jednat o finance na úhradu blíže nespecifikovaných potřeb obžalovaného, protože pak by takovou smlouvu neuzavřeli, neposkytli by finance zcela odlišné osobě, než která byla vlastníkem projektu, se kterou uzavírali smlouvy, jak se sami poškození ve svých výpovědích také vyjadřovali. Z uvedeného je tedy prokázáno, že převážná většina prostředků získaných od poškozených byla obžalovaným užitá na zcela neznámé účely (po výběru hotovosti), kdy se muselo jednat o uspokojování jeho základních potřeb, neboť byl jinak bez pravidelných příjmů, což potvrdila i svědkyně J. R.. Zbývající část byla užitá na různé blíže nespecifikované bezhotovostní platby obžalovaného, a nikoliv na projektový účet společnosti XXXXX na úhradu kupní ceny bytových jednotek, tedy na úhradu stavebních nákladů. Obhajoba obžalovaného, že užíval finanční prostředky na úhradu nákladů projektu, je tak vyvrácena.

263. Obhajoba obžalovaného je zcela bez vlivu na uvedení poškozených v omyl, neboť jen potvrzuje uvádění poškozených v omyl při uzavírání smluv ohledně čísla účtu a následných transakcí se zálohami kupních cen a rezervačních poplatků. Finanční prostředky od poškozených by obžalovaný nikdy nezískal, pokud by neuvedl poškozené v omyl, nikdy by je nezískal do své dispozice za účelem neomezeného nakládání, ale buď by smlouvy s poškozenými nebyly uzavřeny vůbec a nebyly by tedy zaslány finanční prostředky od poškozených, či by finanční prostředky od poškozených byly na účtu společnosti XXXXX, kde by byly využity na úhradu výstavby předmětných bytových jednotek dle prokázaného řádného prostavení, neboť dle smlouvy o úvěru měly být takto získané finance užitý na dostavbu projektu a nikoliv na různé nespecifikované náklady obžalovaného. Poškození byli obžalovaným uvedeni v omyl, neboť vycházeli ze skutečnosti, že jejich prostředky budou užitý na úhradu bytových jednotek a nikoliv na řešení špatné finanční situace obžalovaného, který potřeboval hradit svoje náklady na osobní ŽI.t či jiné náklady, které mu vznikly v souvislosti se špatnou finanční situací projektu. Poškození netušili, že zasílají prostředky na účet obžalovaného, aby je tento užil na zcela různé výdaje, netušili, že obžalovaný svoji špatnou finanční situaci a špatnou finanční situaci projektu řeší tímto způsobem. Poškození se dle smluv domnívali, že finance hradí na účet společnosti XXXXX jako vlastníka projektu k úhradě kupní ceny bytu.
264. K tvrzení obžalovaného, že z nedostatku času nestihl založit nový účet společnosti XXXXX pro přijímání plateb od budoucích kupujících, je nutno uvést, že obžalovaný si byl vědom toho, že nemůže zakládat žádný další účet společnosti XXXXX, neboť dle úvěrové smlouvy s ČSOB za tímto účelem byl zřízen projektový účet, kam se společnost XXXXX zavázala posílat veškeré platby od kupujících. Tato obhajoba je tedy zcela nelogická, kdy navíc obžalovaný nebyl pod žádným takovým časovým tlakem, který by mu mohl znemožnit během desítek minut založit nový účet v bance. Obžalovaný se sám doznal, že chtěl zabránit tomu, aby peníze od kupujících byly zaslány na projektový účet, protože z něj trvalo dlouho v důsledku schvalování bankou tyto peníze získat. Povinnost zasílat finance od kupujících na projektový účet potvrdili i svědkové Č. a A. a je zjištěna i ze smlouvy o úvěru. Pokud obžalovaný uvedl, že o tom, že si peníze nechává posílat na svůj účet, dokonce věděli svědkové A. a Č., že nějakým způsobem spolu přemýšleli, jak zajistit přísun peněz, kterých se v uvedené době již nedostávalo, nijak ho to nevyvíňuje, kdy navíc je nutno konstatovat, že svědkové A. a Č. odmítli tuto vědomost, a soud jejich výpovědi považuje za věrohodné, jak bylo konstatováno shora (odstavec č. 241), takže soud neuvěřil obžalovanému, že

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

by se jednalo o společné jednání. Z uvedené výpovědi obžalovaného je zjevné, že obžalovaný byl pod výrazným finančním tlakem, byl bez příjmu, aby pokračoval v projektu, učinil další půjčku, a i tak neměl žádné finance pro pokračování a tudíž neměl a nemohl mít ani žádné finance pro úhradu svých životních osobních potřeb či různých dluhů v minulosti vzniklých.

265. Obžalovaného nezbavuje viny ani okolnost, že vedl v účetnictví položky získané od budoucích kupujících – úhrady záloh a rezervačních poplatků od poškozených, neboť tím, že si peníze nechal zasílat na svůj účet, tak je nevložil do společnosti XXXXX, ale nakládal s nimi dle vlastního uvážení a nakládat s nimi tak mohl jen proto, že uvedl poškozené v omyl. Pokud by poškození znali situaci obžalovaného, věděli by, že tyto peníze potřebuje na úhradu svých životních potřeb, na úhradu různě vzniklých závazků, nikdy by tyto peníze neposkytli, neboť oni je neposkytovali na úhradu životních potřeb obžalovaného a na úhradu druhotně vzniklých nákladů při řešení špatné finanční situace projektu, oni vycházeli ze skutečnosti, že peníze jsou zasílány vlastníkovvi projektu a jsou užity na úhradu stavby bytových jednotek. Obžalovaný nezákonně získal tyto finanční prostředky za účelem řešení jeho špatné ekonomické situace, takže se nelze v žádném případě zbavit trestní odpovědnosti tím, že obžalovaný vedl evidenci plateb a věděl, které poškozené podvedl a o jakou částku. Obžalovaným vypracovaná evidence je tedy zcela bez vlivu na jeho trestní odpovědnost.
266. V okamžiku, kdy došlo k podvodnému vylákání financí od jednotlivých poškozených či byl učiněn pokus je vylákat, byl spáchán trestný čin a byla způsobena škoda či pokus ji způsobit. Způsobená škoda nebyla nikdy nahrazena, nedošlo k přesunu těchto finančních prostředků na účet společnosti XXXXX ani budoucím kupujícím, a to z důvodu, že obžalovaný nedisponoval žádnými volnými finančními prostředky v době trestného jednání ani následně, takže jeho obhajoba o tom, že vše evidoval v účetnictví společnosti XXXXX, aby platby mohl vrátit, je bez vlivu na jeho trestní odpovědnost.
267. Ostatní důkazy ve věci provedené, které nejsou uvedeny při skutkových závěrech, právní kvalifikaci a hodnocení obhajoby obžalovaného, k věci nic podstatného nepřinesly.
268. Obhajoba obžalovaného je tedy jako celek vyvrácena a soud ji považuje za účelově vytvořenou s úmyslem zbavit se trestní odpovědnosti.
269. Po provedeném dokazování bylo prokázáno, že obžalovaný naplnil po **stránce subjektivní i objektivní skutkovou podstatu zvláště závažného zločinu podvodu dle § 209 odst. 1, odst. 5 písm. a) trestního zákoníku, a to ve stádiu pokusu dle § 21 odst. 1 trestního zákoníku** tím, že se **dopustil jednání, které bezprostředně směřovalo k tomu, že se obohatí tím, že jiného uvedeno v omyl a způsobí tak na cizím majetku škodu velkého rozsahu, v úmyslu trestný čin spáchat, kdy k dokonání trestného činu nedošlo.**
270. Trestný čin podvodu byl spáchán **ve stádiu pokusu**, neboť obžalovaný získal finanční prostředky od poškozených ve výši 3 211 682 Kč – rezervační poplatky a zálohy kupních cen (body 1, 2, 4, 5, 7, 8 obžaloby), což představuje již způsobenou škodu, a další škodu se pokusil způsobit, a to ve výši 3 892 000 Kč – zálohy kupních cen (body 3, 6 obžaloby). Obžalovaný učinil vše proto, aby způsobil i tuto škodu, neboť poškozeným uvedl svůj soukromý účet do příslušných smluv, v omyl je tedy již uvedl, ale vzhledem k ostražitosti poškozených, vzhledem ke skutečnosti, že mělo dojít k čerpání úvěru poškozenými, a tedy by jeho podvod byl ihned odhalen, nedošlo ke způsobení i této škody, což bylo u poškozených manželů M. a Ch. v případě kupní ceny. Pokud by si manželé M. nevšimli, že se nejedná o projektový účet, na což je upozornila jejich banka, a pokud by nesdělili manželé Ch., že budou byt financovat za pomoci úvěru od ČSOB, na což reagoval pracovník výměnou části smlouvy, což zapříčinilo již nedůvěru u poškozených a nepodepsání takové smlouvy, zaslali by i tito poškození zálohy na kupní ceny na soukromý účet obžalovaného. Obžalovaný již učinil vše pro to, aby škodu způsobil i těmto poškozeným, nezpůsobil ji jen proto, že nastaly skutečnosti a okolnosti na jeho vůli nezávislé. U poškozených A. B., M. T., J. K., M. K. a rezervačních poplatků

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

od poškozených manželů Ch. a M. obžalovaný finance získal, zde již škoda byla způsobena. Znak **škody velkého rozsahu** je tedy dán součtem již způsobené škody a škody, kterou se obžalovaný pokusil získat, který činí částku 7 103 682 Kč, tedy částku převyšující hranici škody velkého rozsahu dle § 138 odst. 1 trestního zákoníku.

271. Znak **uvedení jiného v omyl** spočíval v tom, že obžalovaný do dohod o rezervaci a smluv o uzavření smluv budoucích ohledně jednotlivých bytových jednotek uvedl číslo svého soukromého účtu jeho fyzické osoby, byť smlouvy poškození uzavírali se společností XXXXX, uvedené poškozeným nesdělil, činil tak zcela záměrně, aby dosáhl na tyto finanční prostředky a měl je v neomezené dispozici a nikoliv na projektovém účtu u ČSOB, kam měly být dle úvěrové smlouvy zasílány a následně používány na stavbu bytových jednotek, kdy poškození se celou dobu domnívali, že jejich finance jsou zasílány na účet XXXXX ke stavbě bytových jednotek. Pokud by obžalovaný poškozeným sdělil, že se jedná o jeho bankovní účet a nikoliv bankovní účet společnosti XXXXX, se kterým může volně nakládat a finanční prostředky užívat na nespécifikované účely, poškození by takové smlouvy neuzavřeli, neměli by jistotu, jak s jejich penězi bude naloženo, obžalovaný pro ně nebyl smluvní partner jako fyzická osoba, ale jen jako jednatel právnické osoby XXXXX. Uvedenou skutečnost si také obžalovaný uvědomoval, proto poškozené uváděl v omyl, bez jejich vědomí vložil do smluv číslo svého soukromého účtu, za tím účelem smlouvy změnil, neboť správně zde mělo být uváděno číslo projektového účtu společnosti XXXXX, který byl za tím účelem také zřízen. Obžalovaný se i sám doznal, že číslo soukromého účtu do smluv vložil bez vědomí poškozených, neupozornil je na tuto skutečnost. V omyl uvedl poškozené A. B., M. a P. M., M. T., M. a L. Ch., J. K., M. K..
272. Znak **sebe obohatil** je dán tím, že obžalovaný získal peníze od poškozených na svůj soukromý účet, tedy účet fyzické osoby, s těmito penězi nakládal dle vlastního uvážení, užíval je na blíže nespécifikovaný účel.
273. Obžalovaný jednal **v úmyslu přímém** dle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) trestního zákoníku, neboť chtěl způsobem uvedeným v trestním zákoníku způsobit poškození či porušení zájmu chráněného trestním zákoníkem, konkrétně zájmu na ochraně majetku fyzických osob. Přímý úmysl je dán tím, že obžalovaný zcela vědomě uváděl do příslušných smluv svůj soukromý účet jako fyzické osoby proto, aby mohl s takto získanými penězi neomezeně a nekontrolovaně nakládat, byť věděl, že veškeré finance od kupujících mají být zasílány na projektový účet společnosti XXXXX a mělo být s nimi nakládáno v rámci financování projektu XXXXX. Obžalovaný věděl, že kupující neuzavírají smlouvy s ním jako s fyzickou osobou, ale s právnickou osobou XXXXX, kterou on jako jednatel zastupoval, věděl tedy, že poškození mají a chtějí hradit poplatky a kupní ceny na účet společnosti XXXXX, kam také byly do té doby řádně hrazeny a přestaly tam být hrazeny až na jeho zásah. Obžalovaný poškozeným vzal možnost, aby jejich peníze byly řádně investovány v rámci úhrady ceny stavby jejich budoucích bytových jednotek, nechal je finance posílat zcela jinému subjektu, než kdo uzavíral s budoucími kupujícími předmětné smlouvy, znemožnil, aby tyto prostředky byly dle smluvených pravidel úvěrování projektu na bytové jednotky použity, případně ponechány na projektovém účtu. Na subjektivní stránku je bez vlivu obhajoba obžalovaného, že tyto peníze chtěl následně vrátit společnosti XXXXX, že je tak i účtoval, že je užíval na financování projektu, neboť bylo vyvráceno, že by došlo k investici těchto prostředků na stavbu bytových jednotek, když obžalovaný po jejich získání s těmito prostředky nakládal různým způsobem, hradil různé platby, vybíral si je i v hotovosti v různě vysokých částkách, které odpovídají zcela tomu, že je užíval na svoji běžnou spotřebu, za účelem uspokojování svých životních potřeb, když neměl jiný zdroj příjmů. Tvzení obžalovaného, že peníze chtěl vrátit, je jen vyjádřená snaha do budoucna o úhradu škody, která nebyla realizována vzhledem k nedostatku finančních prostředků obžalovaného. Obžalovaný v době, kdy získával podvodně finanční prostředky pro svoji osobu od poškozených, byl osobou s dluhy převyšujícími 65 milionů Kč, což je částka, kterou nemohl vzhledem ke svojí finanční situaci s absencí příjmů

vyřešit, věděl také o špatné ekonomické situaci společnosti XXXXX, věděl, že je projekt nedostavěn a není na něho dostatek finančních prostředků, takže věděl, že je zcela nemožné v relativně blízké době to, že by projekt začal být ziskový a došlo by k úhradě veškerých závazků vzniklých v souvislosti s výstavbou předmětného projektu. Vzhledem ke shora uvedeným argumentům, vzhledem k prokázanému skutku, je bez jakýchkoliv pochybností dáno, že obžalovaný chtěl způsobit celkovou škodu převyšující 7 milionů právě získáním pro sebe financí, které chtěli poškození poskytnout společnosti XXXXX, učinil pro to vše, část takových peněz získal a utratil je, nikomu a nikam je nevrátil, část se pokusil získat, a toto jednání mu bylo umožněno poškozenými jen tím, že oni jím byli uvedeni v omyl ohledně majitele účtu a tedy cílového příjemce jejich finančních prostředků. Závěr o přímém úmyslu obžalovaného je jednoznačný, neboť obžalovaný věděl, jakého jednání se dopouští, věděl, jakým způsobem by finance měly být přijímány, věděl, že finance získává pro svoji osobu za účelem uspokojování svých potřeb, a takto jednat chtěl. Chtěl od poškozených podvodně získat finanční prostředky, neboť byl ve velmi tíživé ekonomické situaci. Obžalovaný vystupoval se všemi uvedenými znalostmi o projektu i ekonomické situaci zúčastněných subjektů zcela aktivně, vědomě, uváženě. Obžalovaný měl vše jednoznačně promyšleno, neboť se snažil eliminovat možnost odhalení jeho jednání tím, že učinil pokyn ohledně neuvádění jeho soukromého účtu do smluv v případě, že kupní cena měla být hrazena z úvěru, protože věděl, že tak by došlo k odhalení jeho podvodného jednání. Takový pokyn by zcela jistě nedal, pokud by byl přesvědčen o legálnosti jeho jednání a možnosti získávání financí cestou, kterou zvolil. Ohledně prokázání subjektivní stránky a tedy přímého úmyslu obžalovaného soud odkazuje také na záV. skutkového hodnocení pojaté v odstavci číslo 249 - 266 odůvodnění rozsudku, kde se soud zabýval uplatněnou obhajobou obžalovaného, které jej nevyvinila a nevyvrátila záV. ohledně naplnění všech znaků skutkové podstaty trestného činu podvodu včetně subjektivní složky v podobě úmyslu přímého. Naopak veškerá obhajoba obžalovaného byla vyvrácena a je zcela bez vlivu na právní kvalifikaci.

274. Po objektivní stránce je prokázáno, že způsobená škoda (získané finance od poškozených a pokus získat finance od poškozených) je v příčinné souvislosti s jednáním obžalovaného, tedy v příčinné souvislosti s nepravdivými – podvodnými informacemi ohledně účtu v předmětných smlouvách. Nelegálnost svého počínání si obžalovaný uvědomoval, věděl, že mají být finance zasílány na účet XXXXX, věděl, že smluvním partnerem je XXXXX, přesto si je nechával zasílat sobě jako fyzické osobě k volnému nakládání.
275. Při úvaze o **druhu a výši trestu** soud vyšel ze všech hledisek uvedených v § 37, § 38, § 39 trestního zákoníku, zhodnotil přitěžující, polehčující okolnosti, okolnosti případu.
276. K poměrům obžalovaného bylo zjištěno, že v současné době je výdělečně činný jako jednatel developerské společnosti s příjmem 1 500 Euro hrubého, má jednu vyživovací povinnost na nezletilé dítě. K jeho osobě bylo zjištěno, že v minulosti nebyl soudně trestán. Obžalovanému polehčovala okolnost vedení řádného života před spácháním trestné činnosti, a dále také doznání se ke skutku, neboť obžalovaný doznal, že si peníze od budoucích kupujících nechával posílat na svůj soukromý účet. Soud však přihlédl k této polehčující okolnosti jen jako k částečné polehčující okolnosti, neboť obžalovaný se nedoznával plně, když se nedoznával k subjektivní stránce, kdy na svoji obhajobu uvedl, že tyto peníze chtěl následně vrátit, a že je použil na úhradu různých nákladů projektu, což bylo v řízení vyvráceno. Přitěžující okolností je skutečnost, že obžalovaný se trestné činnosti dopustil vůči více poškozených, tedy více útoky a snažil se způsobit škodu již zásadně překračující hranici škody velkého rozsahu, a to o více než dva miliony. Obžalovanému byl ukládán trest v sazbě od pěti do deseti let odnětí svobody. Vzhledem k uvedeným polehčujícím okolnostem, vzhledem ke skutečnosti, že obžalovaný se dopustil předmětného trestného činu ve stádiu pokusu, i vzhledem k poměrně dlouhé době, která od spáchání trestného činu uplynula, D. soud k závěru, že je možno obžalovanému uložit trest při spodní hranice zákonné trestní sazby a jako trest dostatečný a přiměřený mu byl uložen trest odnětí svobody v trvání pěti let. Jelikož je

obžalovanému rovněž uložen trest propadnutí náhradní hodnoty, nebyl mu ukládán trest odnětí svobody delšího trvání, než na samé spodní hranici zákonné trestní sazby, a to i s ohledem na skutečnost, že obžalovaný není osobou s kriminálními sklony, trestný čin byl spáchán ve stádiu pokusu, trestného činu se obžalovaný dopustil v situaci, kdy chtěl pokračovat v developerském projektu, a pod tíhou nedostatku financí řešil svoji tíživou situaci nelegálně. Jelikož se však obžalovaný dopustil trestného činu vůči více poškozeným, a tedy více útoky, zcela promyšleně za účelem získání volných finančních prostředků bez vázanosti na společnost XXXXX i ČSOB, s ohledem na neúplnost jeho doznání, není možno uvažovat o uložení trestu pod spodní hranici zákonné trestní sazby, neboť k tomu nebyly shledány ani žádné okolnosti případu a ani poměry pachatele, nebylo tedy možno rovněž ukládat obžalovanému jiný druh trestu než nepodmíněný trest odnětí svobody. Obžalovanému byl trest uložen tedy jako nepodmíněný, kdy vzhledem k délce trestu a při splnění zákonných podmínek byl obžalovaný pro výkon trestu zařazen do věznic s ostrahou. Současně byl obžalovanému uložen také trest propadnutí náhradní hodnoty, a to trest propadnutí movitých věcí uvedených ve výroku tohoto rozsudku, neboť k tomu byly splněny všechny zákonné podmínky, když se jedná o věci náležející obžalovanému, jejich hodnota dle ocenění činí 1 980 692 Kč, takže nepřesahuje způsobenou škodu (3 211 682 Kč) a peníze, které vylákal obžalovaný na poškozených podvodně, byly již obžalovaným spotřebovány, takže nemůže již dojít k uložení trestu propadnutí věci – získaných peněz od poškozených. Kombinace uvedených uložených dvou trestů není pro obžalovaného nepřiměřeně přísná, ale zcela odráží všechny okolnosti případu, polehčující okolnosti, zjištěnou motivaci obžalovaného, výši způsobené škody, počet útoků trestné činnosti, postoj obžalovaného k trestné činnosti, který neobsahoval náhled na jím spáchanou trestnou činnost.

277. V **adhézním řízení** se vůči obžalovanému R. s nárokem na náhradu škody včas a řádně připojili poškození A. B. s částkou 1 752 015 Kč, M. M. a P. M. s částkou 1 989 650 Kč, M.C.s částkou 60 000 Kč, J. K. s částkou 398 300 Kč, M. K. s částkou 574 991 Kč. Provedeným dokazováním byl plně prokázán uplatněný nárok na náhradu škody u poškozeného M. C. a J. K., u obou došlo k poskytnutí požadovaných finančních částek na soukromý účet obžalovaného, proto u těchto dvou nároků na náhradu škody jim soud zcela vyhověl a stanovil obžalovanému povinnost uhradit škodu v uvedené výši. Poškození A. B., manželé M. a M. K. uplatnili vyšší nárok na náhradu škody, než který byl provedeným dokazováním prokázán, proto jejich návrhům soud vyhověl částečně, a se zbytkem nároku na náhradu škody je odkázal na řízení ve věcech občanskoprávních. U poškozené A. B. bylo prokázáno listinnými důkazy, že na soukromý účet obžalovaného zaslala částku 535 100 Kč, manželé M. zaslali částku 60 000 Kč a poškozený M. K. částku 550 000 Kč. V takto prokázaných výších škody soud stanovil obžalovanému povinnost poškozeným škodu uhradit. U další výše uplatněného nároku na náhradu škody není žádným provedeným důkazem prokázáno, že poškození zaslali na soukromý účet obžalovaného i tyto částky. Je zjevné, že poškození zde uplatňovali částky, které zaslali na účet společnosti XXXXX, což není součástí skutku, pro který byl obžalovaný uznán vinným, proto v uvedené části byli odkázáni na řízení ve věcech občanskoprávních.
278. Dále byla podána **obžaloba na obžalovanou R. A.**, pro spáchání skutku uvedeného ve zprošťující části rozsudku, v němž byl spatřován trestný čin poškození věřitele podle § 222 odst. 2 písm. b), odst. 4 písm. a) trestního zákoníku. Tohoto trestného činu se dopustí ten, kdo **byť i jen částečně zmaří uspokojení věřitele jiné osoby tím, že k majetku dlužníka uplatní neexistující právo nebo pohledávku nebo existující právo nebo pohledávku ve vyšší hodnotě či lepším pořadí, než jaké má, a způsobí tím na cizím majetku škodu velkého rozsahu.** Obžalovaná se tohoto trestného činu měla dopustit uplatněním neexistujícího práva.
279. Ke skutku týkajícího se obžalované A. se vážou důkazy, na které soud odkazuje níže při skutkových závěrech a hodnocení obhajoby, ostatní důkazy ke skutku obžalované nic podstatného nepřinesly.

280. Z listinných důkazů – materiálů z insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně KSBR 27 INS 15008/2011 ve věci dlužníka XXXXX, KSBR 26 INS 896/2010 ve věci dlužníka XXXXX (především z doplnění soupisu do majetkové podstaty XXXXX ze dne 15. 2. 2011), písemných sdělení ČSOB, výpovědí všech obžalovaných, svědků – budoucích kupujících, pracovníků ČSOB (M. L., V. K., J. B.), osob zúčastněných na dostavbě projektu (M. Č., I. A., T. C.), R., bylo prokázáno, že **došlo k soupisu nemovitostí uvedených ve zprošťující části rozsudku – objektů 04, 05, 06, XXXXX, XXXXXv k. ú. XXXXX, obec -město na p.č. 3953/590, 3953/589, 3953/588, 3953/587, 3953/585, 3953/586, 3953/578, 3953/579 do majetkové podstaty společnosti XXXXX, a to dne 15. 2. 2011 obžalovanou A. jako insolvenční správkyní dlužníka XXXXX. Postavení obžalované jako insolvenční správkyně XXXXX bylo rovněž prokázáno z výpovědí obžalovaných, svědků – budoucích kupujících, pracovníků ČSOB, R., osob zúčastněných na projektu, jak jsou jejich výpovědi uvedeny shora, z insolvenčního spisu ve věci dlužníka XXXXX. Z výpovědí R. K., K. Ď., A. B., Z. P., M. B., D. P., I. P., M. M., R. S., O. A., J. P. (roz. V.), M. M., P. M., Z. H., V. B., M. K., M. C., Z. B., J. D., R. R., M. Č., O. K., I. O., P. H., T. B., D. N., J. K., M. W., Z. Š., ze smluv o uzavření budoucích smluv, rezervačních dohod mezi XXXXX a těmito svědky, z dokladů o úhradě rezervačních poplatků a záloh kupních cen bylo zjištěno ohledně kterých bytů složili tito svědci jako budoucí kupující rezervační poplatky, zálohy na kupní cenu a v jaké výši s tím, že nikdo z nich následně se společností XXXXX neuzavřel kupní smlouvu, nestali se vlastníky předmětných bytů a že se jednalo o byty, které byly zahrnuty do majetkové podstaty společnosti XXXXX. Doba, výše poskytnutého úvěru od ČSOB pro XXXXX včetně podmínek čerpání a ostatních práv a povinností smluvních stran jsou prokázány z výsledku pracovníků ČSOB (A. S., M. L.) a z vyčíslení škody ČSOB, úvěrové smlouvy č. XXXXXze dne 12. 3. 2008. Zajištění ve formě zřízení zástavního práva k nemovitostem uvedeným ve výrokové části zprošťujícího rozsudku je prokázáno ze zástavních smluv mezi ČSOB a XXXXX č. 0052/08/06532, 0133/10/06532, 0124/10/06532, 1476/08/06532.**
281. Po provedeném dokazování není tedy pochyb, že obžalovaná jako insolvenční správkyně v rámci insolvenčního řízení společnosti XXXXX sepsala do majetkové podstaty této společnosti v obžalobě uvedené nemovitosti, **nebylo však bez jakýchkoliv pochybností prokázáno, že by tak obžalovaná jednala v úmyslu přímém či nepřímém zmařit uspokojení věřitelů dlužníka XXXXX tím, že by uplatnila k majetku dlužníka – společnosti XXXXX neexistující právo a způsobila tím na cizím majetku škodu velkého rozsahu**, že by tedy naplnila po subjektivní a objektivní stránce skutkovou podstatu trestného činu poškození věřitele dle § 222 odst. 2, písm. b), odst. 4 písm. a) trestního zákoníku.
282. Obžalovaná od počátku na svoji obhajobu uváděla, že postupovala dle insolvenčního zákona, D. na základě jí dostupných informací k závěru, že vlastníkem předmětných nemovitostí je společnost XXXXX a tato její obhajoba nebyla bez jakýchkoliv pochybností vyvrácena.
283. Je provedeným dokazováním prokázáno, že obžalovaná měla k dispozici informace o skutečnostech, že nebylo stavěno na základě platného stavebního povolení, že se lišila realizační dokumentace od stavební dokumentace předložené stavebnímu úřadu pro účely vydání územního a stavebního povolení. Tyto informace měla obžalovaná ověřeny ze stavebního úřadu ohledně řízení o povolení změn staveb, o odstranění staveb, ze znaleckého zkoumání Znaleckého a oceňovacího ústavu č. 4681 na srovnání projektové dokumentace a faktického stavu. Obžalovaná měla rovněž k dispozici smlouvu o dílo ze dne 10. 9. 2007 na částku 345 mil. Kč, a disponovala dle její výpovědi k uvedenému informacemi, že smlouvy o dílo měly existovat dvě, i když toto tvrzení nebylo nijak ověřeno, zcela odpovídalo realitě, neboť skutečně smlouvy o dílo v té době již existovaly dvě, z čehož je dáno, že i neověřené informace listinnými důkazy či svědecky mohou být pravdivé. Tvrzení obžalované, že se k ní dostávaly ústní zprostředkované informace ohledně nedostatečného dozoru ze strany banky na stavbě, nejsou žádným provedeným důkazem vyvráceny, naopak jsou v souladu s existencí tabulek prostavěnosti s cenou díla ve výši 345 mil. Kč,

kteřé byly bance zaslány, aniž dle všech slyšených současných či bývalých zaměstnanců banky si tohoto někdo všiml při kontrole kvůli možnosti uvolňování čerpání úvěru. I když zaměstnanci banky odmítli pochybení zástupců banky, je z předložených tabulek prostavěnosti obsažených v emailové komunikaci svědka A. S. i ze svědecké výpovědi svědka A. S. zjištěno, že došlo k pochybení při kontrole čerpání úvěru, že uvolňování úvěru neprobíhalo na základě pečlivé kontroly prostavěnosti, jak se k uvedenému vyjadřoval i svědek I. A. v souvislosti s jeho znalostí kontroly banky u jiných staveb. Dalším argumentem obhajoby obžalované ohledně vlastnictví nemovitostí ve prospěch společnosti XXXXX, který není vyvrácen, ale naopak provedeným dokazováním potvrzen, je to, že ze strany společnosti XXXXX docházelo k financování projektu v rámci plateb vůči společnosti XXXXX například ohledně úhrady půjčky od S. za účelem koupě pozemků společností XXXXX, za účelem úhrady rezervačních poplatků na účet ČSOB opět za společnost XXXXX, což je zjištěno jednak z výpisů z účtu, dále výpovědi svědka S., obžalované T.. Bylo také prokázáno, že obžalovaná A. měla k dispozici žalobu společnosti XXXXX o uhrazení částky 37 223 369 Kč obsahující vyjádření obžalované T., kde obžalovaná T. uváděla neplatnost smlouvy o dílo mezi společnostmi XXXXX a XXXXX z důvodů podstatných změn. Uvedená žaloba je tak v souladu se zásadním argumentem obžalované A. pro neplatnost smlouvy o dílo, tedy s neurčitostí předmětu takové smlouvy. Dále dle obhajoby obžalované A. byla důvodem soupisu nemovitostí do majetkové podstaty skutečnost, že dle jí předložených listin a informací, které se k ní dostávaly, se společnost XXXXX chovala jako vlastník, zatímco společnost XXXXX na výkon vlastnických práv rezignovala, což dovodila ze skutečnosti, že společnost XXXXX si sjednala stavební dozor – společnost XXXXX, společnost XXXXX jednala také s kupujícími, společnost XXXXX hradila reklamu, ostrahu, investovala do projektu svoje finance od samého počátku, neboť ani na počátku neměla společnost XXXXX dostatek financí, společnost XXXXX se nijak nedomáhala úhrady dlužných částek od společnosti XXXXX. Pojala také podezření, že smlouva o dílo je antedatovaná z důvodu neexistence RGB Studia v době jejího uzavření, což dle jejího názoru je další důvod neplatnosti. Uvedené argumenty obhajoby provedeným dokazováním nebyly vyvráceny, neboť listinnými důkazy i výsledkem obžalovaných R. a T., svědka J. N., T. C. bylo prokázáno, že stavební dozor měla sjednaný společnost XXXXX a nikoliv XXXXX. Obžalovaná T., svědci T. C., L. B., J. Š., J. N., L. K. také popsali, že společnost XXXXX jednala s budoucími kupujícími, půjčky pro společnost XXXXX a obžalovaného R. od společnosti XXXXX, úhrady některých nákladů projektu společností XXXXX pak potvrdila obžalovaná T., obžalovaný R., jsou také zachyceny v listinných důkazech – výpisech z účtů, dokladech o úhradě, smlouvě o půjčce od svědka S.. Výpověďmi obžalovaných R., T. bylo prokázáno, že smlouva o dílo na částku 345 mil. Kč byly antedatovaná, skutečné podepsání smlouvy proběhlo v roce 2009, byť je smlouva datována 2007. Nebylo tedy žádným důkazem vyvráceno, že by obžalovaná A. shora uvedenými informacemi nedisponovala v době soupisu nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX, kdy se jednalo o informace zpochybňující vlastnictví společnosti XXXXX.

284. Bylo provedeným dokazováním prokázáno, že obžalovaná v době, kdy učinila soupis předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX disponovala větším množstvím informací, ze kterých pramenily právní argumenty, které zapříčinily její právní názor o vlastnictví předmětných nemovitostí. Obžalovaná vyhodnotila celý projekt tak, že postavení vlastníka vykonávala společnost XXXXX, a vzhledem k jejímu závěru o neplatnosti smlouvy o dílo, postupovala tak, že vlastnictví nabyla společnost XXXXX originárně (§ 542 obchodního zákoníku). Právní názor obžalované ohledně neplatnosti smlouvy o dílo a ohledně nabytí vlastnických práv společností XXXXX není odporující právnímu řádu České republiky, lze dle občanskoprávních předpisů stanovit neplatnost smlouvy v případě neurčitosti předmětu (§ 536 obchodního zákoníku an. v kombinaci s úpravou neplatnosti právních úkonů dle občanského zákoníku) jako podstatné náležitosti smlouvy o dílo, lze prokázat vlastnické právo jiného subjektu než toho, kdo je zapsán v katastru nemovitostí. Právní názor obžalované tedy není a nebyl nemožný, zákonná úprava vlastnických vztahů i závazkových vztahů jej nevylučovala a nevylučuje. Právní názor obžalované, který vyústil v soupis nemovitostí do majetkové podstaty, nebyl v rámci vylučovací žaloby

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

v soudním přezkumu akceptován, ale žádným provedeným důkazem nebylo prokázáno, že by obžalovaná postupovala s úmyslem vymyslet si zcela nepřijatelný právní názor jen proto, aby dosáhla soupisu nemovitostí do majetkové podstaty, vyvedla tak majetek z majetkové podstaty XXXXX a poškodila tak věřitele XXXXX a současně upřednostnila věřitele společnosti XXXXX.

285. Obžalovaná nejednala v rozporu s insolvenčním zákonem, neboť dle ustanovení § 205 odst. 4 insolvenčního zákona majetek jiných osob než dlužníka náleží do majetkové podstaty, stanoví-li to zákon, zejména jde-li o plnění z neúčinných právních úkonů. Z uvedeného vyplývá, že insolvenční správce má za povinnost do soupisu zařadit i věc, u které je tvrzeno vlastnické právo jiné osoby, má-li za to, že dlužník je jejím vlastníkem, tedy, když jsou tu pochybnosti, zda něco do majetkové podstaty patří či nikoli. K uvedenému soud odkazuje na Stanovisko Nejvyššího soudu R 52/98 (Cpjn 19/98), které se sice vyjadřovalo k zákonu o konkurzu a vyrovnání, je však stále aplikovatelné i dle insolvenčního zákona. Jinou možností insolvenční zákon, jak se domoci stanovení vlastnického práva dlužníka k věci, než učinit v pochybnostech soupis a pak postupovat cestou excindanční žaloby, o které rozhoduje insolvenční soud, nezná. Dle insolvenčního zákona toliko insolvenční soud v rámci insolvenčního řízení posuzuje platnost právních úkonů (§ 231 insolvenčního zákona), kdy se jedná o incidenční spor dle ustanovení § 159 odst. 1 insolvenčního zákona. K této problematice soud poukazuje na záV. rozhodnutí Nejvyššího soudu 29 NS ČR 914/2014, které se zabývá otázkou určovací žaloby a naléhavým právním zájmem. Dle zákonné úpravy tedy obžalovaná postupovala způsobem, který stanovuje insolvenční zákon pro případ pochybností o vlastnickém právu dlužníka. Dle právní úpravy ani dle judikatury neměla postupovat jiným způsobem, například vylučovací žalobou, pokud D. k závěru, že je nutno učinit soupis předmětných nemovitostí.
286. Dle zjištěného postupu obžalované A. v insolvenčním řízení jako insolvenční správkyně není prokázáno, že by obžalovaná postupovala v rozporu s insolvenčním zákonem, její právní názor o neplatnosti smlouvy o dílo byl podložen shora uvedenými argumenty a listinami, které měla k dispozici v době soupisu do majetkové podstaty, čímž je vyvráceno, že by měla úmysl takto postupovat zcela účelově s vědomostí jednoznačně a nevyvratitelně stanoveného vlastnictví předmětných nemovitostí společnosti XXXXX. Sama několikrát označovala soupis předmětných nemovitostí do majetkové podstaty za soupis v pochybnostech. Tyto pochybnosti o vlastnictví, kterých si byla vědoma, a o kterých věděla, že je bude nutno případně vyjasnit formou vylučovací žaloby, nejsou důkazem o úmyslu vytvoření nepravdivého tvrzení o vlastnictví budov. Není ničím vyvráceno, že obžalovaná dle shromážděných podkladů mohla oprávněně zastávat právní názor o vlastnictví předmětných nemovitostí společnosti XXXXX a nikoliv společnosti XXXXX.
287. Obhajoba obžalované spočívající v tom, že postupovala dle svých zákonných povinností jako insolvenčního správce, že postupovala dle insolvenčního zákona nebyla žádným provedeným důkazem vyvrácena. Není usvědčujícím důkazem ani její tvrzení, že se snažila chránit věřitele společnosti XXXXX, kteří nedostali zaplacení, neboť toto byla její povinnost. Vzhledem k tomu, že bylo prokázáno, že obžalovaná disponovala listinami a informacemi vedoucími k možnosti neplatnosti smlouvy o dílo a tudíž k možnosti vlastnictví nemovitostí jiným subjektem, nejednalo se o zneužití jejího postavení jako insolvenční správkyně.
288. Usvědčujícím důkazem není ani tvrzení obžaloby, že insolvenční soud při rozhodnutí o vyloučení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty XXXXX poukazoval na to, že obžalovaná měnila svoje argumenty ohledně důvodů soupisu do majetkové podstaty, neboť s vývojem doby a zjišťováním dalších skutečností, stanovováním si právního názoru je pochopitelné, že důvody mohly doznat změn, ovšem je nutno konstatovat, že nedoznaly zase takových zásadních změn, protože po celou dobu obžalovaná tvrdila, že dle jejího právního názoru nebyla uzavřena platná smlouva o dílo. Obžalovaná uváděla v incidenčním sporu nabytí vlastnického práva originárně pro společnost XXXXX a následně na základě dohody do spoluvlastnictví s XXXXX, což není

skutečností prokazující vinu obžalované, neboť sama obžalovaná uvedla, že informace se k ní dostávaly postupně, že učinila názor o neplatnosti smlouvy o dílo a z ní pramenícího vlastnictví XXXXX, ale současně uvedla, že v rámci její činnosti zjistila existence obžalované T. při civilních sporech s obžalovaným R. o úhradu půjčených částek, kdy byl projekt označován jako společný. To znamená, že obžalovaná získala také informace, že by se mohlo jednat i určitou dohodu o spoluvlastnictví, ale stále při neplatnosti smlouvy o dílo, takže se nejedná o účelovou změnu názorů obžalované, ale o právní názor vytvořený na základě informací, které postupně získávala. K uvedenému obžalovaná doložila smlouvy o dílo mezi XXXXX a subdodavatelé obsahující výhradu vlastnického práva vztahující se až ke dni zaplacení ceny. Jakým způsobem hodnotí insolvenční soud důkazy a tvrzení obžalované v řízení o vylučovací žalobě je výsostně právo soudu ohledně hodnocení důkazů a ohledně stanovení právního názoru při podání vylučovací žaloby, neznámá to však, že insolvenční soud rozhodl o vině obžalované. Tento soud rozhodl o vyloučení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty po vyřešení otázky vlastnictví sporných nemovitostí, tak jak tento postup předpokládá insolvenční zákon, kdy neD. ke stejnému právnímu názoru jako obžalovaná při hodnocení platnosti smlouvy o dílo. Není sporu o tom, že soud v rámci incidenčního sporu D. k závěru ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí, toto jeho rozhodnutí však není důkazem o vině obžalované, toto rozhodnutí přezkoumalo postup obžalované jako insolvenční správkyňe způsobem, který uvádí insolvenční zákon, a nelze uzavřít, že vyhověním návrhu na vyloučení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty společnosti XXXXX je deklarována trestní odpovědnost obžalované, tímto rozhodnutím je deklarováno vlastnictví předmětných nemovitostí a skutečnost, že obžalovaná vycházela z mylného právního názoru.

289. Vzhledem ke skutečnosti, že nad činností insolvenčního správce vykonává dohled insolvenční soud, který má samozřejmě pravomoc dle insolvenčního zákona zavázat insolvenčního správce mimo jiné i k vyloučení věcí ze soupisu, jak se toho domáhal obžalovaný R., a neučinil tak, pouze dal obžalované A. pokyn ke zvážení takové možnosti, je zjevné, že předmětný soud v uvedenou dobu neměl takový právní názor, který by ho vedl k jednoznačnému závěru, že společnost XXXXX není a nemůže být vlastníkem předmětných nemovitostí, takže se skutečně nejednalo o nijak jednoduchou a jednoznačnou věc. I uvedený postup soudu v rámci dohledové činnosti tedy svědčí pro obhajobu obžalované spočívající v tom, že svůj postup považovala za zákonných, vycházející z oprávněného právního názoru. Pokud by její postup při soupisu předmětných nemovitostí byl proti zákonu, a jednalo by se tedy o obžalobou tvrzený exces v postupu insolvenčního správce, pak by samozřejmě již v dané době zasáhl insolvenční soud vykonávající dohled nad činností obžalované.
290. To, že se postavení společností XXXXX a XXXXX nemuselo jevit zcela jednoznačné, vyplývá i ze svědecké výpovědi svědka K., který spolupracoval na projektu a sám považoval postavení společnosti XXXXX za stavebně-investorské, i ze svědecké výpovědi J. P., který jako pracovník ČSOB mající na starost čerpání úvěru, za jejich klienta považoval společnost XXXXX.
291. Pokud je obžalobou tvrzeno, že usvědčujícím důkazem je to, že nikdo ze společností XXXXX, XXXXX, ČSOB nezpochybňoval před obžalovanou A. vlastnictví společnosti XXXXX u předmětných nemovitostí, tak k uvedenému je nutno konstatovat, že obžalovaná svůj právní názor založila nikoliv na argumentaci uvedených společností, ale na listinných důkazech, na informacích, které zjistila z probíhajících civilních řízení, na informacích, které zjistila ohledně výstavby projektu, kdy i sama uvedla, že jako správkyňe nemůže vycházet z toho, co jí sdělí dlužník, neboť toto nemusí vycházet z pravdivých informací, kdy ona se musí vyvarovat případné snaze dlužníka zmenšovat majetek, jak se mohlo stát i v tomto případě. Takže jí nelze klást k tíži, že za zajištěného stavu učinila soupis předmětných nemovitostí, i když jí obžalovaná T. uvedla svůj názor ohledně vlastnických vztahů a možnosti soupisu. Tato obhajoba obžalované je logická, neboť pokud by insolvenční správci vycházeli vždy jen z tvrzení dlužníků či osob na nich navázaných, zřejmě by ztratilo

insolvenční řízení svůj smysl, neboť by se pozbyla ochrana věřitelů, kteří by byli závislí toliko na tom, co za majetek dozná dlužník. Tvrzení zástupců společností XXXXX, XXXXX, ČSOB a dalších svědků (svědci P. M., A. S., M. L., L. B., T. C., L. K., I. R., I. A., M. Č., J. B., V. K., O. M., T. K.) k právním vztahům ohledně předmětných nemovitostí jsou zcela bez vlivu na trestní odpovědnost obžalované A., neboť tito svědci vycházeli ze stavu, který byl uveden v katastru nemovitostí, odpovídal předložené smlouvě o dílo mezi XXXXX a XXXXX, úvěrové smlouvě, jim tvrzeným údajům. Uvedené skutečnosti byly známy i obžalované A., ona věděla, kdo je uváděným vlastníkem předmětných nemovitostí, kdo je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, obžalovaná po soupisu do majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení znala postoj zástupců ČSOB, znala postoj zástupců XXXXX i XXXXX, předpokládala zcela jistě také postoj kupujících, což však není důkazem prokazujícím její vinu vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem a podkladům, které měla k dispozici a které jí vedly k zaujetí určitého, byť mylného právního názoru. Stanoviska vyjadřovaná uvedenými svědky i obžalovanými R. a T. nejsou usvědčujícím důkazem o vině obžalované A., jsou důkazem, že obžalovaná A. sepsala do majetkové podstaty společnosti XXXXX nemovitosti, ke kterým vlastnická práva uplatňovala společnost XXXXX. K uvedenému obžalovaná setrvala na obhajobě, že postupovala dle právního názoru po posouzení věci, což jí umožňuje insolvenční zákon, a těmito svědky není prokázáno, že se v případě postupu obžalované A. jednalo o úmyslný postup s vědomím nepravdivých tvrzení ohledně vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Obhajoba obžalované tedy nebyla vyvrácena ani těmito výpověďmi.

292. Obžaloba rovněž odkazuje na právní stanoviska, která předložila. Odborné stanovisko Akademie věd stanovuje právní názor, který není pro soud závazný, kdy je navíc poznatelné, že tento ústav se vyjadřoval jen k samotné jedné smlouvě o dílo bez znalostí a bez informací k celému projektu. Uvedené také platí ke stanovisku JUDr. Fialy, který se vyjadřoval k vlastnictví díla. Odborná stanoviska nejsou důkazem o vině obžalované, neboť pouze stanovují právní názor odborníků na nějakou otázku, vyjádřením jejich právního názoru však není stanovena vina či nevina obžalované, kdy soud není vázán takovými stanovisky, soud musí dospět ke svému právnímu názoru na základě provedených důkazů. Soud není a nemůže být vázán takovými právními stanovisky, neboť jediný, kdo může nalézací soud zavázat k právnímu názoru je odvolací soud, případně dovolací soud. Navíc nelze přehlédnout, že pokud je argumentováno obžalobou právním názorem takového ústavu, odborníka, nejednalo se o věc nijak jednoduchou, jednoznačnou co do právních závěrů, což rovněž svědčí pro obhajobu obžalované. K uvedenému je také nutno konstatovat, že bylo předloženo i oponentní stanovisko Ústavu státu a práva Akademie věd vyjadřující se k otázce platnosti smlouvy o dílo, což svědčí také o skutečnosti, že na věc bylo možno pohlížet s více právními názory, že se jednalo o věc právně složitou. V době, kdy obžalovaná řešila otázku soupisu nemovitostí do majetkové podstaty, nebyly k dispozici právní stanoviska předložená obžalobou, takže to, že se dle nich obžalovaná neřídila, jí nelze klást k tíži. Obhajoba obžalované není tedy vyvrácena ani těmito záV. učiněnými obžalobou.
293. Pokud obžalovaná do insolvenčního řízení společnosti XXXXX přihlásila pohledávku za společnost XXXXX z důvodu neuhrazené ceny dle smlouvy o dílo, není tím prokázáno, že věděla, že se jedná o platnou smlouvu o dílo, ale je tím toliko prokázáno, že tak postupovala ve snaze nepoškodit věřitele XXXXX, což i sama vypověděla a toto její tvrzení je logické, neboť pokud sepsala předmětné nemovitosti do majetkové podstaty XXXXX, věděla, že je to učiněno na základě jejího právního názoru a že toto bude podléhat přezkumu v rámci incidenčního sporu, tak současně nemohla nepřihlásit pohledávku do insolvenčního řízení XXXXX, neboť v případě úspěšné vylučovací žaloby by věřitelé XXXXX přišli o jakoukoliv možnost úhrady jejich pohledávek. Ani tento argument tedy není usvědčujícím důkazem.
294. Obžalovaná T. nyní uvedla, že její uvádění údajů o neplatnosti smlouvy o dílo v civilním sporu bylo účelové, což však nemohla obžalovaná A. tehdy vědět, naopak to pro ni byl argument pro soupis

do majetkové podstaty a nikoliv proti. Pokud obžalovaná T. teď popírá pravdu tehdejších údajů uvedených v civilní žalobě, je to informace dříve obžalované A. a všem ostatním neznámá, která se objevila až v souvislosti s trestním stíhání obžalované T., takže to není důkazem prokazujícím vinu obžalované A.. V době, kdy učinila soupis do majetkové podstaty společnosti XXXXX obžalovaná T. dle žaloby na úhradu dlužné částky ve výši 37 223 369 Kč zastávala stanovisko o neplatnosti smlouvy o dílo, a pouze tuto informaci obžalovaná A. znala, nevěděla, že tvrzení obžalované T. je účelově vytvořené jen s úmyslem vyhrát civilní spor. Nelze klást k tíži obžalované A., že přihlédla k tvrzení obžalované T. v civilní žalobě o tom, že smlouva o dílo je neplatná, neboť nemohla vědět, že za několik let poté obžalovaná T. označí své tvrzení za účelové. V tehdejší době to bylo jednoznačně vyjádřené stanovisko zástupce společnosti XXXXX. K uvedenému je však třeba také poukázat na skutečnost, že obžalovaná T. v civilních řízeních ještě i v roce 2014, 2016 (svazek 27 – protokoly o jednání před Městským a Krajským soudem v Brně – 34C 158/2010, 49 Co 292/2014) hovořila o společném projektu, o kooperaci, což tedy výrazně snižuje věrohodnost jejího odmítnutí společného projektu učiněného v tomto trestním řízení.

295. Obžalobou byly předloženy jako jeden z důkazů k prokázání viny obžalované A. záznamy telefonních hovorů, k nimž je nutno konstatovat, že proběhly po zapsání předmětných nemovitostí od majetkové podstaty XXXXX a že neobsahují žádnou informaci, ze které by bez jakýchkoliv pochybností bylo prokázáno, že obžalovaná sepsala do majetkové podstaty nemovitosti s vědomím neoprávněnosti takového postupu. Z uvádění informací obžalovanou (hovor ze dne 31. 8. 2012), že „pánové to po ní chtěli sepsat a ona jim řekla, že jí k údržbě musejí dát peníze“, není důkazem prokazujícím, že by obžalovaná jednala protiprávně při soupisu dle pokynu nějakých jiných osob, neboť ony pány lze chápat jako členy věřitelského výboru, kteří souhlasili se soupisem do majetkové podstaty, chtěli takový soupis za účelem ochrany práv věřitelů společnosti XXXXX, jak vyplynulo z výpovědi svědků – členů věřitelského výboru. Nelze se domnívat, že by obžalovaná měla na mysli někoho jiného, než členy věřitelského výboru, neboť po nikom jiném než po věřitelích by nemohla chtít následné schvalování nákladů na údržbu sepsaného majetku, jak se o tom také zmiňuje. Ani obsahem hovoru ze dne 4. 9. 2012 není prokázáno, že ty dvě osoby, o kterých obžalovaná hovoří, jsou osobami, na jejichž pokyn by protiprávně a s vědomím neoprávněnosti učinila soupis do majetkové podstaty. Obžalovaná zde jen uvádí, že by to také nesepsala, ale důvod soupisu neuvádí, a pak již v souvislosti s nutností údržby nemovitostí a v souvislosti s mediálním zájmem o věc a stížnostmi obyvatel hovoří o dvou osobách, které má v blízkosti, kdy jedna jí radí, ať je asertivní a druhá se odpovědnosti zbavila. Obžaloba zjevně dovozuje, že se jednalo o D..a, neboť tento v předchozí telefonické komunikaci uvedl obžalované, ať je asertivní, což však není skutečností zakládající trestní odpovědnost obžalované, neboť je zjevné, že jí radí, jakým způsobem se má obžalovaná chovat v souvislosti se zjištěnými závadami na domech a z nich plynoucími stížnostmi. Není zjištěno, že by jí D.. radil postupovat protizákonně a sepsat nemovitosti do majetkové podstaty s vědomím, že uplatňuje neexistující právo, že neexistuje žádná pochybnost o vlastnictví předmětných nemovitostí. U druhé osoby není vůbec zjištěno, ani žádnou indicí, o koho by se mohlo jednat, kdy tato druhá osoba není určená, a hlavně není specifikováno jednání této osoby, tedy není specifikováno, jaké odpovědnosti se měla zbavit. Z telefonních hovorů je zjištěno, že obžalovaná velmi emotivně prožívá nastalou situaci, kdy je poznatelné, že jí velmi vadí mediální zájem a že jí velmi vadí, že se nedaří odstranit závady na nemovitostech, že jsou tam stížnosti, má pocit, že je na řešení sama. I když uvádí, že nemovitosti vyloučí, je to bez uvedení konkrétního důvodu, vždy je to v určité velmi napjaté emotivní situaci, kdy jako jediný důvod uvádí zuř. u televizi a nájemníky. Ani zde tedy obžalovaná neuvádí, že by si byla vědoma nějakého svého protiprávního počínání. Rovněž obsah hovoru ze dne 18. 12. 2012, kde obžalovaná J. J. sděluje, že kvůli nákladům na údržbu nemovitostí je chtějí rozvrátit a tím mít argument pro nesepsání, není důkazem prokazujícím vinu obžalované, ale je to důkazem, že obžalovaná řeší úhradu nákladů na údržbu nemovitostí, že požaduje souhlas věřitelského výboru a předkládá svoje argumenty. Z žádného telefonního hovoru není prokázána vědomost obžalované o neoprávněnosti soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

296. K obhajobě, že odposlechy nejsou použitelné, neboť se jedná o odposlechy mezi obžalovanou a právním zástupcem je nutno konstatovat, že tato je vyvrácena, neboť nikdo z osob, se kterými obžalovaná hovoří, není a nebyl jejím obhájcem v nyní probíhajícím trestním stíhání, kdy ustanovení § 88 odst. 1 trestního řádu se vztahuje právě toliko na vztah obžalovaný a obhájce v předmětném trestním řízení a nikoliv obžalovaný a jakýkoliv právník či advokát, který není obhájcem obžalovaného, nebyl obhájcem obžalovaného a ani se jím následně po telefonních odposleších nestal. Obsah těchto hovorů je tedy zcela procesně použitelný a soud z něj mohl vycházet.
297. Je rovněž bez vlivu na trestní odpovědnost obžalované A. konkrétní formulace postojů členů věřitelského výboru na soupis předmětných nemovitostí do majetkové podstaty v zápise z věřitelského výboru, neboť dle insolvenčního zákona věřitelský výbor nemohl dát obžalované jako insolvenční správce pokyn k soupisu do majetkové podstaty (§ 58 insolvenčního zákona). Dle § 217 insolvenčního zákona soupis majetkové podstaty provádí a soustavně doplňuje insolvenční správce dle pokynů insolvenčního soudu a za součinnosti věřitelského výboru. Pokud tedy byla užitá v zápisu z věřitelského výboru formulace pokyn k soupisu do majetkové podstaty od věřitelského výboru, kdy tento pokyn potvrdili svědkové J. a P., svědek Š. ho označil za souhlas, obžalovaná A. za její podporu, kterou vyjádřila právě slovem pokyn do zápisu z důvodu následného možného prodloužení insolvenčního řízení, které by věřitelé v opačném případě nemusely chápat, není to důkazem o vině obžalované, je to jen důkazem o okolnosti, že obžalovaná informovala věřitelský výbor o svém budoucím postupu, že tito vyjádřili jako věřitelský výbor souhlas s dalším postupem, takže obžalovaná ani zde neporušila povinnosti insolvenčního správce. I pokud užitá důraznější slovo pokyn než souhlas, není za to trestně odpovědná, neboť většina věřitelského výboru svůj postoj chápala jako pokyn, všichni členové věřitelského výboru věděli, že s tímto soupisem výbor vyjádřil souhlas. Slovo pokyn v zápisu z věřitelského výboru nemohlo nijak ovlivnit následný postup obžalované jako insolvenční správce ani následný postup insolvenčního soudu. V uvedených svědeckých výpovědích svědků Š., P., J. a výpovědi obžalované se tedy jedná o rozdílné popisy ohledně formulace zápisu jednání věřitelského výboru, ale nikoliv o rozpory ohledně toho, že výsledkem byla podpora věřitelského výboru insolvenční správce za účelem soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty a nikoliv o rozpory v tom, že členové věřitelského výboru byli seznámeni s argumentací insolvenční správce objasňující důvody soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty. Koncipování formulace zápisu z věřitelského výboru, doba jeho podpisu je zcela bez vlivu na trestní odpovědnost obžalované, neboť obžalovaná učinila před věřitelským výborem argumenty ohledně soupisu do majetkové podstaty, tyto jsou zachyceny písemně v zápisu z jednání věřitelského výboru ze dne 9. 2. 2011, svým budoucím postupem se tedy nijak netajila, získala od věřitelského výboru jeho kladný názor na soupis do majetkové podstaty a soupis učinila, kdy je nutno uvést, že tento mohla učinit i bez souhlasu věřitelského výboru. Ona však tento souhlas, který nazvala pokynem, měla, takže tím je dáno, že obžalovaná celou věc projednávala argumentačně na věřitelském výboru, což je další skutečností podporující obhajobu obžalované, že se nedopustila žádného excesu, neboť pokud by chtěla bezdůvodně sepsat nemovitosti do majetkové podstaty, pokud by tak chtěla učinit s ignorací právních vztahů, učinila by tak bez diskuse s věřitelským výborem, bez argumentace pro soupis do majetkové podstaty, bez zjišťování relevantních skutečností, případně s uváděním nepravdivých faktů, což se však nenastalo.
298. K uvedenému se rovněž vztahuje okolnost, že členové věřitelského výboru měli zájem na možnosti zajištění uspokojení věřitelů společnosti XXXXX v co nejširším rozsahu, což pro ně byl také důvod pro soupis do majetkové podstaty. Pokud členové věřitelského výboru takto chránili zájmy věřitelů, nelze to klást za vinu obžalované, kdy stále je nutno zdůraznit, že členové věřitelského výboru byli obžalovanou informováni o důvodech soupisu do majetkové podstaty, které jsou zachyceny v zápisu z jednání věřitelského výboru z 9. 2. 2011 a které obsahují právní argumenty ohledně neplatnosti smlouvy o dílo, ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí. Obžalovaná tedy dle

právního názoru, který vyjádřila na základě podkladů, které měla k dispozici, postupovala dle insolvenčního zákona dle zásad insolvenčního řízení, a nebylo ničím prokázáno, že by úmyslně chtěla porušit zásady insolvenčního řízení dle ustanovení § 5 insolvenčního zákona, dle kterých insolvenční řízení musí být vedeno tak, aby žádný z účastníků nebyl nespravedlivě poškozen nebo nedovoleně zvýhodněn a aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. Nebylo žádným důkazem prokázáno, že by obžalovaná porušila svoje povinnosti insolvenčního správce, kdy není vyvrácena obhajoba obžalované, že postupovala dle povinností jí kladených insolvenčním zákonem, tedy že insolvenční správce je povinen při výkonu funkce postupovat svědomitě a s odbornou péčí; je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře. Společnému zájmu věřitelů je povinen dát při výkonu funkce přednost před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob. Vzhledem k tomu, že obžalovaná na základě listin a informací, které měla k dispozici, učinila soupis do majetkové podstaty, neboť zaujala právní názor ohledně neplatnosti smlouvy o dílo a tedy vlastnického práva k předmětným nemovitostem společnosti XXXXX, kdy nebylo prokázáno, že by tak jednala se znalostí o nemožnosti tohoto právního názoru, pak obžalovaná postupovala dle svých zákonných povinností jako insolvenčního správce, a její jednání nenaplnuje zákonné znaky žádného trestného činu.

299. Pokud se obžalovaná hájila tím, že projekt byl podfinancovaný již od samého počátku, že společnost XXXXX byla v úpadku již v roce 2009, že neměla od samého počátku dostatek finančních prostředků, uvedené není vyvráceno. Naopak to vyplývá ze závěrů znaleckého posudku z oboru ekonomika Ing. Líbezného, výpovědi obžalované T. ohledně půjček pro společnost XXXXX, zjištěných půjček obžalovaného R. na koupi projektu a udržování projektu, ekonomické situace společnosti XXXXX i obžalovaného R.. ZáV. znaleckého posudku Ing. Líbezného stanovují skutečnost, že společnost XXXXX vykazovala zákonné znaky úpadku již od roku 2009, byť znalec uvedl, že záV. o úpadku si musí učinit soud sám, současně však konstatoval vyšší závazky než majetek, mnohost věřitelů i závazky po splatnosti dobu delší než 30 dnů, tedy konstatoval stav úpadku. Navíc znalec určil, že společnost po celé sledované období od roku 2008 byla ztrátová a ohrožená insolvencí. Ani záV. znalce ohledně nemožnosti změnit ekonomickou situaci po soupisu nemovitostí do majetkové podstaty jiného subjektu, nic nemění na již nastalé ekonomické situaci společnosti XXXXX, a je tudíž dáno, že i když došlo k vyhlášení insolvence společnosti XXXXX až po soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX, nebylo to jedinou příčinou, když již předtím společnost znaky úpadku vykazovala. Společnost XXXXX nedisponovala dostatečným množstvím finančních prostředků na dostavbu projektu, k čemuž se soud vyjadřuje v odstavci č. 257 odůvodnění rozsudku při skutkovém hodnocení trestné činnosti obžalovaného R.. Nelze také pominout neuhrazené závazky ve výrazné výši vůči dodavatelům stavby, které měla XXXXX hradit společnosti XXXXX. Není tedy prokázáno, že obžalovaná způsobila nemožnost dostavby projektu společností XXXXX. Způsobení nemožnosti dostavby projektu soupisem nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX není prokázáno ani výpověďmi obžalovaného R., svědků C., A., Č., zástupců ČSOB, jednotlivých kupujících, neboť tyto vyjadřovali svoje názory na nastalou situaci, vyjadřovali tedy svůj názor, že v důsledku soupisu nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX nemohly být splněny závazky společnosti XXXXX, jedná se však o jejich názor bez znalosti celkové ekonomické situace výstavby celého projektu, veškerých aspektů výstavby projektu, u obžalovaného R. samozřejmě o snahu zbavit se jakékoliv odpovědnosti. Je pochopitelné, že nastalá situace byla především pro kupující značně stresující, citlivá, není to však situace, která by prokazovala vinu obžalované A. za nedokončenost projektu či insolvenční společnosti XXXXX vzhledem ke zjištěným problémům projektu (v rámci stavebního řízení, finančního krytí), které nastaly před soupisem nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX.
300. Dále se obžalovaná hájila tím, že projekt byl stavěn bez platného stavebního povolení, že problém s parkovacími místy byl tak zásadní, že se jej nepodařilo vyřešit několik let. K uvedenému je nutno

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

konstatovat, že uvedené skutečnosti rovněž nebyly v řízení vyvráceny, neboť bylo prokázáno, že stavělo v rozporu se stavebním povolením, což je zjištěno z listinných důkazů i z výpovědi obžalovaných, svědků, že vzniklý problém s parkovacími místy byl před kupujícími bagatelizován, že není dořešen dosud, že se ve lhůtách původně určených, následně prodlužovaných, nepodařilo stavby zkolaudovat. Z dokazování vyplynulo, že kupujícím nebyly sdělovány informace o skutečném stavu projektu, o stavebním povolení, o stavebních řízeních. Zcela neprofesionální vedení projektu zapříčinilo jeho podfinancování, když na počátku stavby nebyl zpracován detailní rozpočet, navyšování nákladů nebylo kontrolováno, nebylo projednáváno, nebylo řešeno, a to za situace, kdy obžalovaný R. i společnost XXXXX nedisponovali žádnými finančními prostředky nad rámec poskytnutého úvěru a plateb od budoucích kupujících. Z provedeného dokazování tedy vyplynula shora uvedená situace při stavbě projektu, nepřipravenost projektu, nedostatečné finanční krytí, neinformovanost kupujících, což jsou okolnosti, které dokreslují zjištěnou situaci projektu, tedy, že se nejednalo o bezproblémový projekt, který by byl zmařen v důsledku jednání obžalované jako insolvenční správkyňe, neboť nedokončenost projektu v dohodnutých termínech byla zapříčiněna problémy s financováním, stavebním řízením, neodstraněním překážek možnosti domy dokončit a zkolaudovat.

301. K poukazování obžalované na nedostatečnou kontrolu při sjednávání úvěru u banky, při čerpání úvěru ze strany banky, na zamlčování reálné situace před budoucími kupujícími, na uzavírání dalších smluv s kupujícími a vybírání záloh za situace vedení řízení o odstranění staveb, je nutno konstatovat, že soud může projednávat jen skutek, pro který je podána obžaloba, kdy však nelze nevidět, že přinejmenším přístup banky při kontrole čerpání úvěru byl nedostatečný, kdy nelze uvěřit, že by financující instituce přehlédla opakovaně zásadní skutečnosti mající vliv na možnost následného splácení úvěru, kdy i svědek Č. popsal, že přístup banky v jiných projektech byl výrazně přísnější. Rovněž nelze nevidět, že před kupujícími byly zamlčovány skutečnosti ohledně průběhu stavebního řízení, že tito kupující dostávali nepravdivé či neúplné informace, ovšem nedostávali je od obžalované A., ale od osob zajišťujících výstavbu projektu. V tomto řízení však trestní odpovědnost jiných osob za jiné skutky, než pro které byla podána obžaloba, projednávána nebyla a ani nemohla být.
302. Nebylo rovněž prokázáno, že by obžalovaná jednala při soupisu do majetkové podstaty v součinnosti s jinými osobami, že by byla v určitém spojení s JUDr. P. B., jak bylo poukazováno zástupci ČSOB, nebylo prokázáno žádný důkazem, že by obžalovaná s další osobou jednala o tom, jak má postupovat v insolvenčním řízení, že by plnila pokyny jiných osob, nebylo tedy prokázáno, že by obžalovaná tímto způsobem zneužila svoje postavení. K osobě P. B. je třeba konstatovat, že z žádného důkazu nevyplývá, že by vystupoval za obžalovanou A. či s ní v součinnosti, toto není prokázáno ani tím, že mu udělil plnou moc k zastupování svědek P., neboť toto byla plná moc za něj či za společnost Průmyslové stavby, kterou zastupoval. Žádný svědek, žádná listina neprokazuje, že by P. B. měl plnou moc k zastupování věřitelského výboru XXXXX, k zastupování společnosti XXXXX, zastupování obžalované A.. Pokud se prezentoval P. B. jako zástupce věřitelů XXXXX, jak tvrdili zástupci ČSOB, a v určitém smyslu to vyplývá i z obsahu záznamu schůzky mezi P. B. a zástupci ČSOB, je to pouze důkazem o tom, že P. B. tak vystupoval, ale bez jakéhokoliv oficiálního zmocnění. Z obsahu tohoto jednání také neplyne, že by P. B. vystupoval dle zmocnění od obžalované A. či s ní v součinnosti. Jeho vystupování bez prokázané souvislosti s jednáním obžalované A., pak nelze přičítat obžalované k tíži a ani ji za ně činit trestně odpovědnou. Není rovněž důkazem o domlouvání postupu v insolvenčním řízení společnosti XXXXX svědecká výpověď svědka K., který měl od neznámé osoby slyšet, že se obžalovaná a P. B. domlouvali na postupu a scházeli se. Takové svědectví je zcela bez jakékoliv důkazní síly, protože svědek nevěděl, kdo mu tuto informaci poskytl, čeho konkrétně se informace týkala, a je to tedy pouze určitá domněnka bez důkazní hodnoty. Rovněž není žádným důkazem prokázáno, zda a jak měl být do budoucna Per B. činný v rámci insolvenčního řízení společnosti XXXXX, neboť dle obsahu schůzky v ČSOB uváděl, že se svojí činností končí, ať se zástupci ČSOB obrací na D.,a, není tam

uvedeno, že se stane insolvenčním správcem XXXXX , k čemuž se vyjadřovali někteří pracovníci ČSOB (svědek L., B.), svědek Š., který tuto informaci měl mít od svědka P.. Sám svědek Š. však pak vysvětlil, že mu svědek P. neřekl, že se stane P. B. insolvenčním správcem, ale že v případě odkoupení pohledávky by mohl mít vliv na výběr insolvenčního správce. V záznamu o obsahu schůzky je pouze opakována informace P. B., že dle jeho názoru bude brzy insolvenční řízení společnosti XXXXX , což však nebyla zjevně žádná překvapivá informace za exitující špatné ekonomické situace společnosti XXXXX . Samozřejmě, že vystupování P. B. na schůzce se zástupci ČSOB se jeví jako velmi nestandardní za situace, kdy k tomu neměl žádné formální zmocnění, ale je bez souvislosti s obžalovanou A.. Soud rovněž nehodnotí jeho vystupování jako insolvenčního správce společnosti XXXXX , nehodnotí důvody, proč nebylo pokračováno v uzavírání kupních smluv s budoucími kupujícími, neboť pro uvedené jednání nebyla podána obžaloba. Ze zjištěného postavení, chování P. B. nebylo prokázáno, že by obžalovaná A. jednala dle jeho pokynů, že by vystupovali ve vzájemné shodě a že by obžalovaná činila soupis předmětných nemovitostí do majetkové podstaty dle pokynu či ve spolupráci s P. B. či jinou osobou. Čí a jaké zájmy P. B. sledoval, není předmětem tohoto řízení, když nebyla prokázána souvislost s nyní projednávanou trestnou činností obžalované A.. Možné spojení obžalované s jinými osobami tedy nebylo prokázáno.

303. Obhajoba obžalované tedy po provedeném dokazování nebyla vyvrácena, jak je argumentováno v předcházejících odstavcích.
304. Po provedeném dokazování, jak soud rozebral shora, **nebylo prokázáno, že by obžalovaná naplnila po stránce subjektivní a objektivní skutkovou podstatu** trestného činu, pro který byla podána obžaloba.
305. Obžalovaná vycházela při soupisu nemovitostí do majetkové podstaty z jejího právního názoru, že vlastníkem předmětných nemovitostí je společnost XXXXX, který si učinila na základě podkladů, které měla k dispozici, které umožňovaly zaujetí takového právního názoru, nejednalo se o žádnou libovůli bez jakýchkoliv právních argumentů. Obžalovaná nestanovovala s konečnou platností, kdo je vlastníkem předmětných nemovitostí, neboť k tomu neměla ani oprávnění, zpochybnila vlastnictví společnosti XXXXX , takže její jednání nenaplnilo a ani nemohlo naplnit po objektivní stránce znak uplatnění neexistujícího práva, neboť ona uplatnila možnost existujícího práva. Jednala se o práva nebo závazky zatím sporné, což je v daném případě, o kterých dosud nebylo příslušným orgánem rozhodnuto, nelze je považovat za neexistující ve smyslu § 222 trestního zákoníku (Komentář, Trestní zákoník II, Šámal a kol., C.H. BECK, 1. vydání 2010). To, že se jednalo o sporné právo, je dáno tím, že o vyloučení předmětných nemovitostí na základě vyřešení otázky vlastnického práva musel rozhodnout insolvenční soud.
306. Nebylo prokázáno, že by svým jednáním obžalovaná zmařila upokojení věřitelů společnosti XXXXX , neboť obžalovaná tím, že postupovala dle insolvenčního zákona věděla, že její rozhodnutí není konečné, že může být napadeno vylučovací žalobou, neboť ona nebyla konečným rozhodujícím orgánem o tom, zde existuje vlastnické právo společnosti XXXXX nebo XXXXX, to mohl být toliko soud, což si obžalovaná po celou dobu dle její obhajoby a dle výslechu svědků z věřitelského výboru uvědomovala. Nebylo tedy prokázáno to, co tvrdí obžaloba, že svým počínáním – soupisem do majetkové podstaty společnosti XXXXX zmařila uspokojení budoucích kupujících a uspokojení zástavního věřitele – ČSOB. Obžalovaná soupisem do majetkové podstaty neznemožnila na trvalou dobu nakládat s předmětem soupisu, znemožnila s nemovitostmi nakládat po dobu, do kdy rozhodne ve věci soud v rámci incidenčního sporu, jak se také stalo, takže nedošlo ke zmaření uspokojení věřitele, jak vyžaduje trestní zákoník. Věřitelé společnosti XXXXX pak po rozhodnutí soudu v rámci incidenčního řízení mohli být, alespoň částečně, uspokojeni z výtěžku zpeněžení majetkové podstaty. Jak dlouho trval incidenční spor, jak dlouho trvalo vyřešení

zpeněžení majetkové podstaty pak samozřejmě nelze klást k tíži obžalované a obžalovaná za uvedené není a nemůže být trestně odpovědná.

307. Znak škody by v daném případě, pokud by bylo jednání obžalované trestným činem, byl naplněn minimálně ve stádiu pokusu, neboť pokud by zůstal majetek ve vlastnictví XXXXX, pak by věřitelům XXXXX vznikla škoda s výjimkou zajištěných věřitelů, ledaže by z něj nebyli uspokojeni v plné výši, tato úvaha je však čistě hypotetická vzhledem ke skutečnosti, že jednání obžalované není trestným činem.
308. Provedeným dokazováním nebylo prokázáno, že by obžalovaná porušila povinnosti insolvenčního správce dle insolvenčního zákona, že by jednala v rozporu s tímto zákonem, že by nemohla učinit předmětný soupis nemovitostí, nebyla tedy prokázána subjektivní stránka trestného činu poškození věřitele dle § 222 odst. 2 písm. a), odst. 4 písm. a) trestního zákoníku, která je v daném případě zákonem vyžadována v úmyslné formě dle ustanovení § 15 trestního zákoníku. Obžalovaná se po celou dobu brání tím, že učinila tzv. soupis v pochybnostech, že bylo možno se následně proti tomu bránit vylučovací žalobou, jak se také stalo. Ona sama však byla přesvědčena o správnosti svého postupu.
309. Insolvenční zákon v ustanovení § 225 odst. 2 stanoví, že osoby, které tvrdí, že označený majetek neměl být do soupisu zahrnut proto, že to vylučuje jejich právo k majetku nebo že tu je jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, se mohou žalobou podanou u insolvenčního soudu domáhat rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty. Dle § 211 odst. 2 insolvenční správce nebo předběžný správce provede vlastní šetření o tom, zda do majetkové podstaty nepatří i jiné věci, práva, pohledávky a majetkové hodnoty než ty, které dlužník uvedl v seznamu majetku. Potřebnou součinnost mu jsou povinny poskytnout také věřitelské orgány. Dle ustanovení § 205 odst. 1, 4 insolvenčního zákona do majetkové podstaty náleží majetek, který dlužníkovi patří k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, majetek, který dlužník nabyt v průběhu insolvenčního řízení a majetek jiných osob než dlužníka, stanoví - li to zákon, zejména, jde-li o plnění z neúčinných právních úkonů. Při prokázání vlastnictví dlužníka k určitým věcem na místo někoho jiného, se tedy jedná o tento v insolvenčního zákoně uvedený případ, v tomto případě to měl být majetek nabytý originálně z důvodu neplatnosti smlouvy o dílo. Z čehož plyne, že postup obžalované odpovídal zákonu.
310. Nebyl proveden žádný důkaz, který by prokazoval, že obžalovaná věděla, že jediným a výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí je společnost XXXXX a že tomu nemůže být jinak, tedy že společnost XXXXX nemohla tyto nemovitosti vlastnit. Nebyl proveden důkaz prokazující to, že by obžalovaná jí tvrzené důvody vedoucí k soupisu do majetkové podstaty XXXXX vytvořila záměrně nepravdivě a účelově v zjištěném úmyslu, že by věděla, že její konstrukce ohledně neplatnosti smlouvy o dílo je zákonem nepřipadající v úvahu, že je nereálná možnost jiného posouzení vlastnických práv k předmětným nemovitostem. Nebyl tedy bez jakýchkoliv pochybností žádným důkazem prokázán úmysl přímý či nepřímý u obžalované A. zmařit uspokojení věřitelů společnosti XXXXX ve prospěch věřitelů XXXXX, protože nebyla vyvrácena její obhajoba o tom, že postupovala dle zásad insolvenčního zákona, dle svých povinností insolvenčního správce, dle svého právního názoru ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí, pro který v uvedené době měla podklady, ze kterých bylo možno uvažovat o vlastnictví předmětných nemovitostí pro společnost XXXXX. Nebylo prokázáno, že by obžalovaná chtěla porušit či ohrozit zájem chráněný trestním zákoníkem či, že věděla, že takové porušení nebo ohrožení způsobí a byla s tím srozuměna. Soud neuvádí, že by se nyní ztotožňoval s právním názorem obžalované, který učinila v pozici insolvenčního správce, nicméně její právní názor nelze považovat v žádném případě za nemožný, nepřipadající v úvahu, vybočující ze zásad našeho právního státu, tak, že by v něm bylo možno spatřovat ničím neodůvodněný postup obžalované při soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty. Obžalovaná mohla dospět vzhledem

ke zjištěným skutečnostem k závěru o neplatnosti smlouvy o dílo, a tudíž k originárně nabytému vlastnictví předmětných nemovitostí společností XXXXX či do spoluvlastnictví společnosti XXXXX a XXXXX . Po provedeném dokazování je tak vyloučeno naplnění subjektivní stránky.

311. Nebylo tedy žádným provedeným důkazem s ohledem na shora uvedené argumenty prokázáno, že by jednání obžalované spočívající v soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty bylo excesem, ať už z uplatňování práv insolvenčního správce či z právního názoru, že by za ně nesla obžalovaná trestní odpovědnost.
312. Nelze obžalovanou uznat vinnou pouze na základě skutečnosti, že její právní názor byl v následném incidenčním sporu označen za nesprávný. Nelze nikoho uznat vinným pouze za aplikaci nesprávného právního názoru, aniž tato osoba nenaplní znak některé skutkové podstaty trestného činu označeného trestním zákoníkem.
313. Prokázané jednání obžalované spočívající v soupisu předmětných nemovitostí do majetkové podstaty dlužníka XXXXX nenaplnuje znaky ani jiného trestného činu, než pro který byla podána obžaloba.
314. Vzhledem k tomu, že jednání obžalované spočívající v zahrnutí předmětných nemovitostí do majetkové podstaty společnosti XXXXX nenaplnilo znak skutkové podstaty žádného trestného činu, jak je argumentováno shora, musel soud postupovat dle ustanovení § 226 písm. b) trestního řádu a obžalovanou A. zprostit podané obžaloby, neboť v žalobním návrhu označený skutek, není trestným činem.
315. Vůči obžalované R. A. se připojili v **adhézním řízení** poškození ČSOB, A. B., R. K., K. Ď., Z. P., M. B., D. P., A. P., M. M., R. S., O. A., J. P., M. M., P. M., Z. H., V. B., M. K., M. C., Z. B., J. D., R. R., M. Č., O. K., I. O., P. H. st., P. H. ml., XXXXX H., T. B., J. K., M. W., Z. Š.. Vzhledem ke skutečnosti, že došlo ke zproštění obžalované, může soud o uplatněném nároku na náhradu škody rozhodnout jen dle ustanovení § 229 odst. 3 trestního řádu, což učinil a poškozené s jejich nárokem na náhradu škody odkázal na řízení ve věcech občanskoprávních.

Poučení:

Proti rozsudku je možno podat odvolání do osmi dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně.

V této lhůtě musí být také odvolání odůvodněno, a to tak, aby bylo patrné, v kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které rozsudku předcházelo.

Rozsudek může odvoláním napadnout státní zástupce pro nesprávnost kteréhokoli výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody. Státní zástupce je povinen v odvolání uvést, zda je podává být i z části, ve prospěch nebo v neprospěch obžalovaného.

Osoba oprávněná napadat rozsudek pro nesprávnost některého jeho výroku může jej napadat také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícím rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo že chybí.

pokračování

48T 11/2016

Odvolací soud odmítne odvolání, které nespĺňuje náležitosti obsahu odvolání.

24. 10. 2018

JUDr. Andrea Svobodová v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová