



Okresní státní zastupitelství Jablonec nad Nisou

---

doručeno datovou schránkou

**Oznamovatel:**

**Oživení, o.s.**

sídlem Muchova 232/13, 160 00 Praha

předseda sdružení Mgr. Martin Kameník

**Podezřelí:**

- 1) **Ing. Petr Beitl**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 2) **Božena Caklová**, členka rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 3) **Mgr. Petr Karásek**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 4) **Petr Louda**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 5) **Ing. Petr Roubíček**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 6) **Mgr. Petr Tupla**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 7) **Ing. Miloš Vele**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014
- 8) **Petr Vobořil**, člen rady města Jablonec nad Nisou ve volebním období 2010-2014

**A.) Oznámení o skutečnostech nasvědčujících tomu, že byl spáchán trestný čin**

**B.) Žádost oznamovatele o vyrozumění o učiněných opatřeních**

Přílohy: Dále dle textu



## A.) Oznámení o skutečnostech nasvědčujících tomu, že byl spáchán trestný čin

### I. Vylíčení skutkového stavu

#### A. Uzavření mandátní smlouvy a její podmínky

Dne 28.1.2000 město Jablonec nad Nisou uzavřelo s mandatářem Ing. Jiřím Truhlářem mandátní smlouvu č. 13-2000-OF/OMP, jejímž předmětem mělo být **nepřetržitě vyvíjet činnosti mandatáře směřující k tomu, aby měl mandant příležitost uzavřít smlouvy o převodu vlastnictví jednotek v domech, případně smlouvy o převodu vlastnictví domu**, kdy nabyvatelem je bytové družstvo vytvořené z nájemců objektu. Výše odměny mandatáře se dle uvedené smlouvy odvíjela od počtu prodaných bytových jednotek či bytů nacházejících se v objektu, byl-li tento prodán jako celek, přičemž za každou takovou jednotku náležela mandatáři odměna ve výši **5.092,-Kč** (za panelovou jednotku) **či ve výši 5.756,-Kč** (za cihlovou jednotku) **násobená počtem dotčených jednotek.** (1)

Mandatáři dle ujednání ve smlouvě náležela taktéž tzv. **prémie** za splnění podmínek specifikovaných v prémiovém řádu, přičemž prémie bylo možno **dosáhnout až od prodeje 301 jednotek a výše**, kdy výše **prémie činila 2% z ceny bytů při množstevním prodeji 301-350 bytů ročně. Mandatář v období let 2010 až 2013 nikdy podmínky předvídané prémiovým řádem pro splnění výplaty prémie nesplnil.** (2)(3)

Ke smlouvě bylo následně uzavřeno 7 dodatků, přičemž následující dodatky měnily významně původní ujednání: (3)

- Dodatkem č.1 ze dne 11.12.2000 vstoupila **do práv a povinností mandatáře** namísto Ing. Jiřího Truhláře, společnost **Realitní kancelář RIA Reality, a.s.**
- Dodatkem č. 5 ze dne 8.6.2003 byla změněna doba trvání smlouvy **na dobu neurčitou**

Důkaz:

- (1) Mandátní smlouva č. 13-2000-OF/OMP ze dne 28.1.2000
- (2) Přehled odměn a prémie vyplacených RIA REALITY, a.s. za prodej bytů za r. 2010-2014
- (3) Prémiový řád na roky 2000-2003
- (4) Dodatky č. 1 až č. 6 uzavřené k mandátní smlouvě



## B. Uzavření krajně nevýhodného dodatku č. 7

- **Dodatkem č. 7 ze dne 2.1.2013 bylo změněno ujednání o prémii, na základě které se změnila výše a nárok na vyplacení prémie následovně (5):**
  
- **Nárok na prémii ve výši 5% z ceny bytů vzniká v případě, že mandatář během 3 let (v období let 2013 až 2015) prodá alespoň 200 bytů**
  - Relevantní časové období pro naplnění podmínky množstevního prodeje **bylo prodlouženo z jednoho roku na údobí tří let**
  - Výše prémie **byla navýšena z 2% na 5%**
  - Množstevní prodej bytů byl snížen z **původních min. 301 na min. 200**, přičemž však uvažované **období je navíc tříleté namísto ročního**

**Ke vzniku nároku na vyplacení prémie navýšené z 2% na 5% mandatáři tak postačilo, aby došlo v období tří let k prodeji min. 200 bytů, zatímco za původních podmínek sjednaných ve smlouvě, by bylo zapotřebí realizace prodeje min. 903 bytů!**

Návrh na uzavření dodatku č. 7 k mandátní smlouvě **byl předložen na zasedání rady konané**

**dne 20.12.2012 náměstkem primátora, kdy Ing. Miloš Vele**, ačkoli se jednalo o

ujednání zcela měnící obsah mandátní smlouvy pokud se týká odměny společnosti RIA REALITY,a.s.

návrh na schválení dodatku odůvodnil Ing. Miloš Vele následujícím způsobem:

„ Ing. Vele řekl, že materiál dodatku je smlouvu, která byla uzavřena již v roce 2000. Firma dělala prodej přebytečného majetku pro město Jablonec a **město tímto dodatkem chce aktualizovat smlouvu na aktuální stav a aktuální metodiku prodeje bytů.**“ (6)

Důkaz:

(5) dodatek č. 7 uzavřený k mandátní smlouvě dne 2.1.2013

(6) zápis ze zasedání rady konané dne 20.12.2012, prezenční listina přítomných



**C. Extrémní navýšení fakturovaných částek společností RIA REALITY, a.s. za rok 2014 v důsledku uzavření dodatku č. 7**

Z přehledu odměn a prémie vyplacených společnosti RIA REALITY, a.s. vyplývá, že společnost RIA REALITY, a.s. obdržela následující peněžité plnění:

- v roce **2010** – odměna ve výši **11.390,- Kč, prémie 0,- Kč**
- v roce **2011** – odměna ve výši **16.670,-Kč, prémie 0,-Kč**
- v roce **2012** – odměna ve výši **39.600,-Kč, prémie 0,-Kč**
- v roce **2013** – odměna ve výši **202.486,-Kč, prémie 0,-Kč**
- v roce **2014** - odměna ve výši **1.773.382,-Kč, prémie 6.160.203,-Kč**

**V případě, že by nedošlo k uzavření dodatku č. 7, nevznikl by dle původních podmínek mandátní smlouvy nárok společnosti RIA REALITY, a.s. na prémie ve výši 6.160.203,-Kč,** neboť za původních podmínek, tj. podmínek nežli byly změněny dodatkem č. 7, by náležela odměna společnosti RIA REALITY, a.s. za rok 2014 až od prodeje 301 bytových jednotek, zatímco v domech prodaných městem bylo pouze 280 bytových jednotek. **Odměna za rok 2014 pro společnosti RIA REALITY, a.s. by tak opět činila 0,- Kč a nikoli 6.160.203,-Kč!!** (7)

Důkaz:

(7) Přehled odměn a prémie vyplacených za rok 2010 až 2014

**D. K neopodstatněnosti tzv. prémie**

Je zapotřebí zdůraznit, že účelem mandátní smlouvy, byla povinnost společnosti RIA REALITY, a.s. **nepřetržitě vyvíjet činnost, aby mělo město Jablonec nad Nisou příležitost uzavřít smlouvy o převodu vlastnictví jednotky popřípadě domů. O privatizaci dotčených domů/ bytů však vždy muselo napřed rozhodnout zastupitelstvo města Jablonce nad Nisou, o realitní činnosti společnosti RIA REALITY, a.s. v pravém slova smyslu (kdy realitní kanceláře aktivně hledají zájemce o koupi) tak nemůže být v žádném případě řeč.**

Vzhledem ke shora uvedenému je tak ujednání o prémie zcela neopodstatněné.

**E. K předmětu plnění poskytnutým RIA REALITY, a.s. – vzorový případ prodej domu v ulici Na Vršku a k ceně obvyklé**

V roce 2014 RIA REALITY, a.s. vyfakturovala městu Jablonec nad Nisou služby spojené s prodejem 7 domů (nedocházelo tedy k prodeji po bytových jednotkách), přičemž předmět plnění u každého domu



poskytnutý společností RIA REALITY, a.s. byl totožný jako u „vzorového“ příkladu prodeje domu v ulici Na Vršku, kdy RIA Reality, a.s. poskytla následující služby: (8)

- 1) údajně mělo být společností vyhotoveno **prohlášení vlastníka**, toto je však datováno k roku 2000 (9)
- 2) **znalecký posudek** na ocenění bytových jednotek v domě, kdy znalecký posudek byl pravděpodobně vyhotoven pouze za účelem výpočtu výše prémie, neboť tato je počítána z ceny bytové jednotky, ačkoli nedocházelo k prodeji bytových jednotek, nýbrž domu jakožto celku (10)
- 3) **1 kupní smlouva uzavřená mezi družstvem a městem Jablonec nad Nisou**
- 4) **1 návrh na vklad do katastru nemovitostí**

**Za tyto služby pak RIA REALITY, a.s. obdržela od města Jablonce nad Nisou částku ve výši:**

- odměna ve výši **274.968,-Kč** (54 bytových jednotek x 5.092,-Kč)
- prémie ve výši **941.723,-Kč**
- Odměna celkem: **1.216.691,-Kč za 4 úkony**

Je třeba zdůraznit, že RIA REALITY, a.s. se nijak nepodílela na procesu založení bytového družstva.

#### **F. K ceně obvyklé**

Pro ilustraci **ceny obvyklé za plnění poskytnuté RIA REALITY, a.s. ve věci vzorového prodeje domu** v ulici Na Vršku oznamovatel přikládá plnění poskytnuté **společností** [REDACTED] Realitní kanceláři [REDACTED] **vypracovala:**

- **prohlášení vlastníka** (dům o 71 bytových jednotek) za odměnu ve výši **42.000,-Kč** (11) (12)
- **kupní smlouva a návrh na vklad do katastr do nemovitostí** za odměnu ve výši **1.020,-Kč** (13) (14)

**Tzn. odměna společnosti** [REDACTED] **činila celkem 43.020,-Kč za 3 úkony, zatímco společnost RIA REALITY, a.s. vyúčtovala za 4 úkony (navíc** [REDACTED] **nechala vypracovat znalecký posudek) částku ve výši 1.216.691,-Kč !!!**

Důkaz:

[REDACTED]

(9) prohlášení vlastníka – dům v ulici Na Vršku

(10) znalecký posudek – dům v ulici Na Vršku

(11) prohlášení vlastníka vyhotovené společností [REDACTED]

(12) faktura vystavená společností [REDACTED] za vypracování prohlášení vlastníka znějící na částku 42.000,-Kč



(13) faktura vystavená [REDAKCE], za vypracování kupní smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí znějící na částku 1.020,-Kč

#### **G. K působení náměstka primátora a manželky primátora v realitním odvětví**

**Předkladatel návrhu** na uzavření dodatku č. 7, **Ing. Miloš Vele**, náměstek primátora, je přitom jednatelem a společníkem **společnosti Jabloinvest spol. s r.o.**, IČ: 286 93 833, sídlem Jablonec nad Nisou. (11)

Společnost Jabloinvest spol. s r.o. je **realitní kanceláří založenou v roce 2011** (12). Je tak nepochybné, že **Ing. Miloš Vele musel být více než dobře seznámen s cenou obvyklou služeb, jež byly po společnosti RIA REALITY, a.s. městem požadovány a musel si být vědom toho, že v případě uzavření dodatku č. 7 k mandátní smlouvě se výsledná fakturovaná částka společností RIA REALITY, a.s. extrémně navýší.**

Shodně tak manželka primátora Ing. Petra Beitla, Renata Beitlová, je realitní makléřkou (13), je tak více než pravděpodobné, že i pan primátor **musel být více než dobře seznámen s cenou obvyklou služeb, jež byly po společnosti RIA REALITY, a.s. městem požadovány a musel si být vědom toho, že v případě uzavření dodatku č. 7 k mandátní smlouvě se výsledná fakturovaná částka společností RIA REALITY, a.s. extrémně navýší.**

Důkaz:

(14) Výpis z obchodního rejstříku společnosti Jabloinvest spol. s r.o.

(15) [www.jabloinvest.cz](http://www.jabloinvest.cz) - webové stránky společnosti Jabloinvest spol. s r.o.

(16) <http://www.viareality.cz/realitni-makleri/ing-renata-beitlova-74260>

#### **H. Resumé skutkového stavu**

Ze shora uvedených skutečností vyplývá následující skutkový stav:

1. V důsledku uzavření dodatku č. 7, jenž byl schválen členy rady na zasedání rady konaném dne 20.12.2012, se navýšilo peněžité plnění poskytnuté RIA REALITY, a.s. o prémii ve výši **6.160.203,-Kč, kdy na vyplacení prémie by za původních podmínek mandátní smlouvy nevznikl nárok.**
2. Cena vyfakturována společností RIA REALITY, a.s. v roce 2014 **byla extrémně vysoká a zcela neodpovídala předmětu plnění**, rozhodně tak nemohla být cenou obvyklou (viz bod G. K ceně obvyklé),



když RIA REALITY, a.s. za **prodej 7 domů** (tj. sepsání **7 vyhotovení kupní smlouvy**, **7 návrhů na vklad**, **7 znaleckých posudků** a údajně **7 prohlášení vlastníka**) vyúčtovala částku ve výši **7.933.585,-Kč**.

3. Minimálně dva členové rady si museli být zcela jistě vědomi krajní nevýhodnosti uzavření dodatku č. 7, a to Ing. Miloš Vele a Ing. Petr Beitl.

## II. Trestněprávní aspekty jednání

Oznamovatel nabytí podezření, že shora uvedeným jednáním, došlo ze strany členů rady, kteří dne 20.12.2012 hlasovali pro schválení uzavření dodatku č. 7, k naplnění skutkové podstaty trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 trestního zákoníku, kdy dotčení členové rady způsobili svým jednáním městu Jablonec nad Nisou škodu **v minimální výši 6.160.203,-Kč** představující prémii, jež byla společnosti RIA REALITY, a.s. vyplacena na základě ujednání obsaženém v dodatku č. 7, ačkoli by za původních podmínek mandátní smlouvy nárok na prémii společnosti RIA REALITY, a.s. nevznikl. Cena za poskytnuté služby společností RIA REALITY, a.s. tak v žádném případě nemohla být cenou obvyklou.

### § 220

#### *Porušení povinnosti při správě cizího majetku*

(1) *Kdo poruší **podle zákona mu uloženou** nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobí škodu nikoli malou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.*

(2) *Odnětím svobody na šest měsíců až pět let nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán,*

*a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného, nebo*

***b) způsobí-li takovým činem značnou škodu.***

Oznamovatel v této souvislosti poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu v ČR spis.zn. 5 Tdo 827/2012, kdy tento konstatoval: "*Jestliže obvinění jako členové zastupitelstva obce (města) rozhodli na zasedání tohoto vrcholného orgánu obce o **schválení prodeje nemovitého majetku obce za podstatně nižší kupní cenu, než jaká byla v daném místě a čase dosažitelná (např. za částku ve výši asi 1 500 000 Kč, ačkoli dosažitelná cena byla asi 5 000 000 Kč), lze v tomto jednání spatřovat porušení povinnosti při opatrování nebo správě cizího majetku***



**vyplývající zejména z § 39 odst. 2 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.** „Trestní odpovědnosti každého z členů zastupitelstva obce, který hlasoval pro **schválení nevýhodného** prodeje nemovitého majetku obce, pak nebrání ani skutečnost, jestliže rozhodoval jako člen kolektivního orgánu obce. Ke schválení prodeje nemovitého majetku obce se totiž vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce (§ 87 zákona o obcích), takže všichni členové zastupitelstva představující tuto většinu, bylo-li jí dosaženo, **se bezprostředně podíleli na přijetí takového rozhodnutí zastupitelstva obce, přičemž každý z nich měl stejný hlas. Proto i trestní odpovědnost za schválení a důsledky rozhodnutí přijatého zmíněnou většinou, pokud bylo učiněno v rozporu s povinností členů zastupitelstva obce řádně spravovat majetek obce (§ 38 a násl. zákona o obcích), mohou nést všichni členové zastupitelstva obce, kteří hlasovali pro schválení určitého rozhodnutí, jímž byla způsobena škoda na majetku obce.**

Pokud se týká naplnění subjektivní stránky trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku, zdůrazňuje oznamovatel rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis.zn. 11 Tdo 454/2011, kdy soud dospěl k následujícímu právnímu závěru: **„U výkonu funkce starosty se předpokládá znalost zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v případě starosty městské části i znalost statutu územně členěného statutárního města. Jestliže tedy starosta za obec či příslušnou městskou část podepisuje smluvní dokumenty, musí si být vědom i případného rozporu v obsahu smluv se statutem a obecně závaznými právními předpisy.“**

Oznamovatel s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby orgány činné v trestním řízení zahájily prověřování, zda shora popsaným jednáním nedošlo k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů, zejména pak trestného činu podvodu a porušení povinnosti při správě cizího majetku.

**B.)**

#### **Žádost oznamovatele o vyrozumění o učiněných opatřeních**

Oznamovatel tímto žádá, aby byl v souladu s ustanovením § 158 odst. 2 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů, vyrozuměn o učiněných opatřeních.

**Oživení, o.s.**

Mgr. Martin Kameník, předseda sdružení