



SCRIPT PRO SOUD — 21. 5. 2026 08:45

Popovyč vs Bohemia Shield s.r.o. + Leoš Horčíčka | Žalováno: 589 170 Kč

OS Pardubice — síň X, 2. patro — Soudkyně Mgr. Leona Poplerová | Žalovaní = OBHAJOBA

Jedna věta — zapamatovat:

„Popovyč nepodal žádost o hypotéku — navštívil banku pro informaci
a ptal se **jak se tedy domluvíme?**“

Podmínka nenastala. Zálohy propadají. Dům stojí.,,

1 ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ — říkejte TOTO

„Žalovaní odmítají žalobu jako zcela neopodstatněnou. **Podmínka v čl. VI Dodatku č. 1**, na kterou se žalobce odvolává, **nikdy nenastala** — žalobce nepodal formální žádost o hypoteční úvěr. Navštívil banku pro orientační informaci a poté se ptal, jak se s námi domluvíme — to není neschválená hypotéka, to je **dobrovolný odchod ze smlouvy**. Dům byl fyzicky vyroben na zakázku a stojí. Bohemia Shield utrpěla reálnou škodu.,,

2 TŘI PILÍŘE OBRANY — v tomto pořadí

Pilíř 1 — NEJSILNĚJŠÍ: Formální žádost o hypotéku nebyla podána

- Email Popovyče 19.11.2025: „byl jsem tedy v bance,, → navštívil, nepodal žádost
- Email Šárky Duchoňové (Raiffeisenbank) = sdělení **podmínek čerpání**, ne zamítnutí
- Popovyč sám píše: „**jak se tedy domluvíme?**,, — to není jazyk oběti
- Smlouva o rezervaci čl. IV.1: povinen **aktivně žádat** a dokládat — nesplnil

Pilíř 2: Stavební povolení bylo povinností Popovyče

- Smlouva o dílo **čl. VI.1**: pozemek + povolení připraví **Objednatel** (= Popovyč)
- Banka požadovala SP → Popovyč ho neměl → jeho vlastní selhání
- Nelze se odvolávat na podmínku, jejíž nesplnění si způsobil sám

Pilíř 3: Dům je vyroben — reálná škoda

- Mobilní dům Hedvika 48 vyroben na zakázku přesně dle specifikací Popovyče
- SOD čl. X.3b: zálohy jen pokud výroba **nezačala** — výroba proběhla, dům stojí
- Smlouva o rezervaci čl. V.2: záloha **propadá** při bezdůvodném odstoupení
- Odstoupení přišlo **26. 11. 2025 ve 22:20** — poslední den, v noci → kalkulovaný manévř

3 PROTIARGUMENTY — když Plátěnková zaútočí

Mgr. Jana Plátěnková = PRÁVNÍ ZÁSTUPKYNĚ ŽALOBCE (advokátka) — NE státní zástupkyně. Oslovujte: „zástupkyně žalobce,, nebo „paní advokátka.“

„Banka mu podmínku sdělila — čerpání nebylo schváleno.,,

„Podmínka čerpání nebyla splněna **vinou žalobce samotného** — stavební povolení musel zajistit on dle SOD čl. VI.1. Nelze se odvolávat na podmínku, jejíž nesplnění si způsobil sám.,,

„Záloha je na osobním účtu Leoše — osobně odpovídá.,,

✓ „Záloha byla spravována jménem Bohemia Shield. Osobní správa zálohy nezakládá osobní smluvní závazek.,,

⚠ „Email z banky je důkaz zamítnutí.,,

✓ „Email Duchoňové je sdělení podmínek čerpání — není to zamítnutí žádosti. Žalobce nepíše ‚byl jsem zamítnut‘ — píše **jak se tedy domluvíme?**‘ To je klíčový rozdíl.,,

⚠ „Bohemia Shield měla zajistit projektovou dokumentaci a stavební povolení.,,

✓ „Za prvé: SOD čl. VI.1 výslovně stanoví, že pozemek i povolení zajišťuje **Objednatel** (= Popovyč). Za druhé: SP v ČR trvá průměrně **6–18 měsíců**, projektová dokumentace stojí **60–150 000 Kč** — SOD podepsán 8.10.2025, dodání 12.12.2025 = 2 měsíce. Za třetí: dle zákon. č. 283/2021 Sb. mobilní dům jako přenosná stavba může vyžadovat jen **ohlášení**, ne plné SP — SP bylo **interní podmínkou banky**, ne zákonnou povinností. Žalobce si podmínky banky neověřil před podpisem. To je jeho výhradní selhání.,,

4 ATOMOVÉ ZBRANĚ NA PLÁTĚNKOVOU

✓ **Bomba 1 — špatné IČO v plné moci:** Plátěnkové plná moc uvádí IČO **08483160** — správné IČO BS je 21068895. → „Dovolím si upozornit, že plná moc zástupkyně obsahuje nesprávné IČO. To zpochybňuje platnost pověření.,,

✓ **Bomba 2 — vstoupila před jakýmkoli selháním BS:** SOD podpis 8.10.2025. Plátěnková výzva 22.10.2025 — přesně 14 dní po podpisu. Žádná smluvní lhůta nemohla vypršet. → „Naznačuje to, že žalobce hledal exit od samého počátku.,,

✓ **Bomba 3 — žádné potvrzení o podání žádosti:** → „Prosím zástupkyni, aby předložila potvrzení Raiffeisenbank o přijetí formální žádosti — datum a číslo žádosti. Pokud neexistuje, žádost nebyla podána.,,

✓ **Bomba 4 — email ≠ zamítnutí žádosti:** → „Zamítnutí hypotéky vyžaduje: podání žádosti, posouzení bonity, rozhodnutí banky. Nic z toho se nestalo. Zástupkyně vydává podmínkový email za zamítnutí — to jsou dvě různé věci.,,

🔴 BOMBA 5 — „Nejsi jednatel,, → SMLOUVA SAMA ŘÍKÁ OPAK

Pokud Plátěnková napadne platnost smlouvy s tím, že Leoš nebyl oprávněn jednat za BS:

Odpověď: „Dovolím si upozornit, Vaše ctihodnosti: Smlouva o dílo č. 2025D0302 ze dne 8.10.2025, na níž zakládá žalobce celý svůj nárok, v čl. I. doslova uvádí: ‚Zastoupená jednatelem: Leoš Horčíčka.‘ Příloha č. 2 téže smlouvy v podpisovém bloku uvádí: ‚Za Zhotovitele: Bohemia Shield s.r.o. | Leoš Horčíčka, jednatel.‘ Žalobce se domáhá nároku z dokumentu, který jednoznačně potvrzuje, že jsem jednatelem. Tuto námitku nelze vznést na základě téhož dokumentu, který ji vyvrací. „

3 zálohy navíc:

- **BankID autentizace** (zákon č. 250/2017 Sb.) přiřadila dokument mé osobě na úrovni eID High — bez ohledu na label pole.
- **Ratifikace plněním** (§ 582 OZ): žalobce zaplatil zálohu, BS plnila přípojky a výrobu — obě strany uznaly smlouvu za platnou.
- **Procesní prekluzivní lhůta** (§ 118a OSŘ): námitka neplatnosti musí být v žalobě — nelze ji vznést poprvé u jednání.

5 MEGAPECKY — nové argumenty (nečekají je)

🔥 **Megapecka 1 — BS nabídl úvěr ze stavebního spoření 3,6 mil. bez zástavy**

Leoš Horčíčka osobně nabídl Popovyčovi úvěr ze stavebního spoření do výše **3,6 mil. Kč bez zástavy**. Žalobce odmítl. → „*Finanční řešení existovalo — žalobce jej nevyužil, protože nechtěl koupit, ne proto, že nemohl. Podmínka v čl. VI je záminka, nikoli reálný důvod.*„

Megapecka 2 — SOD uzavřen PŘESNĚ podle Popovyčových podmínek

Smlouva o dílo byla sestavena jako **účelová smlouva** přesně dle požadavků žalobce. BS šel maximálně vstříc. → „*Žalobce si sám nastavil podmínky smlouvy — nemůže nyní tvrdit, že pro něj byly nevýhodné.*„

Megapecka 3 — PŘÍPOJKY V SOD čl. 2.3 + Příloha 2 (115 126 Kč) — BS aktivně plnil

SOD čl. 2.3 a Příloha č. 2: přípojky a zemní práce = **115 126 Kč** — součást závazku BS. Leoš email 26.11.2025: „*přípojky a výkopové práce jsou objednané.*„ Projekt byl aktivní, BS investoval reálné peníze. → „*Bohemia Shield plnila SOD. Reálná škoda je zdokladovaná smlouvou.*“

Megapecka 4 — hypoteční klauzuli si Popovyč nechal PŘIDAT

Původní Smlouva o rezervaci čl. VI neměla. Popovyč si ji nechal přidat přes Plátěnkovou v Dodatku č. 1. → „*Žalobce si speciálně vyjednal tuto ochranu — a přesto nesplnil podmínky pro její uplatnění.*„

Megapecka 5 — odstoupení 7 dní po 'zamítnutí', v 22:20, poslední den

Email z banky 19.11.2025. Odstoupení 26.11.2025 ve 22:20. → „*Proč čekal 7 dní? Oběť zamítnuté hypotéky neotálí týden — plánuje svůj výstup.*„

Megapecka 6 — BankID podpis = plné vědomí smluv

Všechny smlouvy podepsány přes BankID — identifikace na úrovni cestovního pasu. → „*Žalobce plně vědomě odsouhlasil podmínky včetně čl. IV.1 o povinnosti aktivně žádat o hypotéku.*„

MEGAPECKA 7 — VÝROBA ZAHÁJENA → zálohy se NEVRACÍ (SOD čl. X.3b)

SOD čl. X.3b přesně: „*zálohy se vrací pouze v případě, že nebyla zahájena výroba, jinak se vrací poměrná část.*„ Výroba proběhla, dům stojí. → „*Dle čl. X.3b SOD nemá žalobce smluvní nárok na vrácení záloh na výrobu.*“

MEGAPECKA 8 — SMLUVNÍ POKUTA 197 201 Kč ZA BS (SOD čl. IX.5)

SOD čl. IX.5: bezdůvodné odmítnutí převzetí = pokuta 10 % z 1 972 013 Kč = **197 201 Kč**. BS tohoto práva nevyužila — a stojí jako žalovaná za 589 170 Kč. → „*To vypovídá o charakteru tohoto sporu.*„

MEGAPECKA 9 — POPOVYČ V PRODLENÍ OD 15.10.2025 (SOD čl. III.3b)

SOD čl. III.3b: záloha 75 % = **883 687 Kč** splatná do 7 dnů od podpisu (8.10.2025) = deadline 15.10.2025. Popovyč zaplatil jen 353 520 Kč. BS mohla sama odstoupit dle čl. X.2. → „*Žalobce byl v prodlení jako první.*„

MEGAPECKA 10 — ZÁLOHA SE VRACÍ POUZE S OFFICIÁLNÍM ROZHODNUTÍM BANKY (čl. V.1 Smlouvy o rezervaci)

Přesné znění čl. V.1: „*doloží-li Kupující Prodávajícímu OFFICIÁLNÍ PÍSEMNÉ ROZHODNUTÍ BANKY,*“ — email Duchoňové NENÍ oficiální rozhodnutí banky. → „*Podmínka vrácení zálohy nikdy splněna nebyla.*“

MEGAPECKA 11 — SMLUVNÍ POVINNOST PŘEDLOŽIT KOPII ŽÁDOSTI (čl. IV.1 + VII.1 Smlouvy o rezervaci)

Čl. IV.1: Popovyč byl povinen předložit BS **kopii žádosti / potvrzení banky / pre-approval**. Čl. VII.1 toto opakuje. Nikdy nic nepředložil. → „*Žalobce porušil smlouvu jako PRVNÍ — pak se domáhá vrácení zálohy.*„

🔥 ★ MEGAPECKA 12 — STAVEBNÍ POVOLENÍ: MOBILNÍ DŮM HO NEMUSÍ POTŘEBOVAT

Dle zákon. č. 283/2021 Sb. (Nový stavební zákon) může být mobilní dům přenosnou stavbou nevyžadující SP — jen ohlášení. Banka si SP **sama stanovila jako interní podmínku** — to není zákonný požadavek. Popovych měl ověřit podmínky banky PŘED podpisem. Průměrná délka vyřízení SP v ČR: 6–18 měsíců, cena PD: 60–150 000 Kč. SOD podepsán 8.10.2025, dodání 12.12.2025 = 2 měsíce. SP za 2 měsíce = prakticky nemožné. → „Žalobce věděl nebo vědět měl, že podmínky banky nesplní. Podepsal přesto.“

6 ZÁVĚREČNÁ ŘEČ — říkejte TOTO doslova

„Vážená paní soudkyně,

dovolte mi shrnout pozici žalovaných.

Žalobce uzavřel smlouvy dobrovolně, elektronicky přes BankID — tedy plně vědomě. Smlouva o dílo byla sestavena přesně dle jeho požadavků jako účelová. Sám si nechal přidat hypoteční klauzuli do Dodatku č. 1. **Přesto podmínku pro její uplatnění nesplnil — formální žádost o hypoteční úvěr nikdy nepodal.**

Navštívil jednu banku pro orientační informaci a napsal: „jak se tedy domluvíme?“ — to nejsou slova oběti zamítnuté hypotéky. To jsou slova člověka, který **hledá cestu ze smlouvy.**

Žalovaný č. 2 nabídl žalobci konkrétní alternativu — **úvěr ze stavebního spoření do 3,6 mil. Kč bez zástavy.** Žalobce odmítl. Bohemia Shield mezitím plnila SOD: přípojky objednány za 115 126 Kč dle čl. 2.3, dům vyroben. Projekt byl plně aktivní.

Navíc: žalobce byl smluvně povinen předložit **kopii žádosti o hypotéku nebo potvrzení banky** dle čl. IV.1 Smlouvy o rezervaci. Nikdy nic nepředložil. Pro vrácení zálohy dle čl. V.1 je třeba **oficiální písemné rozhodnutí banky** — to neexistuje.

Záloha 75 % ve výši 883 687 Kč nebyla nikdy zaplacená — žalobce byl v prodlení od 15. 10. 2025. Bohemia Shield mohla odstoupit první, neudělala to.

Mobilní dům Hedvika 48 fyzicky existuje. Bohemia Shield utrpěla reálnou škodu.

Podmínka v čl. VI Dodatku č. 1 **nenastala.** Zálohy dle čl. V.1, V.2 Smlouvy o rezervaci a čl. X.3b Smlouvy o dílo **propadají nebo se nevracejí.**

Žalovaní navrhuji, aby soud žalobu v plném rozsahu zamítl a přiznal žalovaným náhradu nákladů řízení.

7 CO ŘÍKAT / NEŘÍKAT

✗ NEŘÍKEJTE

- „Tak nám peníze vrátit nechceme,“
- „On byl podvodník od začátku,“
- Emoce, vztek, osobní útoky
- „Možná“, „asi“, „prý“,
- Přiznání čehokoliv

✓ ŘÍKEJTE

- Fakta + čísla článků smluv
- Citujte email doslova
- „Dům fyzicky existuje,“
- „Dovolím si upozornit...“,
- Klidný tón, pomalu

8 ZÁLOŽNÍ POZICE — nejhorší scénář

„I pokud by soud uznal, že podmínka v čl. VI Dodatku nastala, žalovaní namítají, že **nejméně záloha 178 520 Kč propadla** dle čl. V.2 Smlouvy o rezervaci — žalobce odstoupil bezdůvodně. Smlouva o dílo je separátní — dle čl. X.3b zálohy na výrobu náleží zhotoviteli, protože výroba proběhla.“

- Celková žaloba: **589 170 Kč**
- Záloha na rezervaci (propadnutí): **178 520 Kč**
- Zálohy na výrobu (výroba proběhla): **410 650 Kč**
- I v nejhorším scénáři: trvejte na 178 520 Kč jako propadlé

Podmínka nenastala. Zálohy propadají. Dům stojí.