

# SMLOUVA O NAROVNÁNÍ A ÚPRAVĚ VZÁJEMNÝCH VZTAHŮ

uzavřená níže uvedeného dne podle občanského zákoníku  
mezi smluvními stranami

## **Lázně Luhačovice, a.s.**

se sídlem: Lázeňské náměstí 436,763 26 Luhačovice

IČO: 46347828, DIČ: CZ46347828

společnost zapsaná v rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka č. 809

zastoupená MUDr. Eduardem Bláhou, generálním ředitelem, na základě plné moci ze dne 8.1.2018

a

## **Lázeňská kolonáda Luhačovice, o.p.s.**

se sídlem: Lázeňské náměstí 436, 763 26 Luhačovice

IČ: 29188172, DIČ: CZ 29188172

společnost zapsaná v rejstříku Krajského soudu v Brně, odd. O, vložka č. 390

zastoupená Radkem Skovajsou, ředitelem společnosti

### ***na straně jedné***

a

## **Město Luhačovice**

se sídlem: nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice,

IČO: 00284165, DIČ: CZ00284165

zastoupené Ing. Bc. Marií Semelovou, starostkou města

### ***na straně druhé***

takto

## **Článek I. Preambule**

### **Vzhledem k tomu, že:**

1. smluvní strany shodně konstatují, že společnost Lázně Luhačovice, a.s. na území města Luhačovice vlastní pozemky, na nichž se nachází podle § 34 zákona o obcích veřejné prostranství, (dále také „dotčené pozemky“). Dotčené pozemky jsou na základě smlouvy o nájmu pronajaty společnosti Lázeňská kolonáda Luhačovice o.p.s.;
2. společnost Lázně Luhačovice, a.s. tvrdí, že měla a má vůči městu Luhačovice nárok na náhradu za užívání pozemků v jejím vlastnictví na území města Luhačovice, na kterých se nachází veřejné prostranství, dále nárok na náhradu z titulu nákladů vynaložených na údržbu těchto pozemků ev. vč. rekonstrukce či revitalizace a nárok na zaplacení příslušenství k těmto náhradám (dále vše také jako „**Nárok**“).
3. dotčené pozemky a uplatněná část náhrady za užívání v období od 1.6.2013 do 31.12.2013 a od 1.6.2014 do 31.12.2015 jsou specifikovány v žalobním návrhu, který společnost Lázně Luhačovice, a.s. podala Okresnímu soudu ve Zlíně. Spor je veden u tohoto soudu pod sp.zn. 46 C 169/2017. Příslušenství žalované části Nároku tvoří úroky z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 22.1.2016 do zaplacení a náklady soudního řízení. Ve věci dosud nebylo zahájeno jednání a smluvní strany vyjádřily ochotu uzavřít o předmětu sporu smír ve smyslu doporučení soudu ze dne 7.12.2017. Žalobní návrh je v kopii Přílohou č.1 této smlouvy. Další uplatněná část Nároku, týkající se nákladů na údržbu dotčených pozemků byla společností Lázně Luhačovice, a.s. vyčíslena ve výzvě datované dne 30.11.2017, kopie výzvy je Přílohou č.2 této smlouvy;
4. mezi smluvními stranami je sporné a pochybné, zda a případně v jaké výši Nárok existuje a existoval v minulosti (dále také „sporný závazek“), když je sporné mimo jiné i to, jaké plochy dotčených pozemků jsou veřejným prostranstvím a v jakém rozsahu dochází k omezení vlastnického práva vlastníka ze strany veřejnosti;

5. strany si přejí upravit smírnou cestou sporná práva a povinnosti, která mezi nimi v souvislosti s Nárokem již vznikla a která mezi nimi ze stejného právního důvodu vzniknou v budoucnu (dále také „budoucí sporný závazek“)

**uzavírají smluvní strany tuto smlouvu, za podmínek uvedených dále.**

## **Článek II Předmět smlouvy**

1. Touto smlouvou se upravují sporná práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s Nárokem.
2. Smluvní strany se dohodly a pro právní jistotu stran konstatují, že
  - 2.1. sporný závazek města Luhačovice plnit Nárok se ruší a je v plném rozsahu nahrazen novým závazkem uhradit společnosti Lázně Luhačovice, a.s. jednorázovou platbu specifikovanou v odst. 3 tohoto článku smlouvy (dále jen "jednorázová platba") v rozsahu a za podmínek uvedených dále a
  - 2.2. budoucí sporný závazek je v plném rozsahu upraven jako závazek Města Luhačovice hradit společnosti Lázně Luhačovice a.s. ročně finanční plnění, dle podmínek a v rozsahu níže dohodnutém (dále jen "finanční plnění").
3. Město Luhačovice se zavazuje uhradit společnosti Lázně Luhačovice a.s. jednorázovou platbu za účelem vypořádání náhrady za užívání dotčených pozemků v minulých letech až do konce roku 2017, za účelem vypořádání části nákladů na údržbu dotčených pozemků v minulých letech až do konce roku 2017 a za účelem vypořádání příslušenství této náhrady a nákladů (tj. včetně vypořádání společností Lázně Luhačovice, a.s. doposud uplatněné části Nároku, jak je specifikována v bodě 3 článku I. této smlouvy). Jednorázová platba bude poskytnuta ve výši odpovídající hodnotě 50 % lázeňského a rekreačního poplatku za období od 1.1.2015 do 31.12.2016 vybraného na území města Luhačovice, tj. ve výši **5.213.453,- Kč**, a to nejpozději do 31.12.2018.
4. Město Luhačovice se zavazuje hradit na budoucí sporný závazek tj. za účelem poskytnutí náhrady za užívání dotčených pozemků a za účelem vypořádání nákladů na údržbu dotčených pozemků, to vše z titulu veřejného užívání dotčených pozemků ve vlastnictví Lázně Luhačovice, a.s., v období od 1.1.2018 společností Lázně Luhačovice a.s. roční finanční plnění (za kalendářní rok) odpovídající hodnotě 50 % lázeňského a rekreačního poplatku vybraného na území města Luhačovice dle účetní evidence města za kalendářní rok, který bezprostředně předchází roku poskytnutí finančního plnění. Náhrada za užívání pozemků činí 1,-Kč v případě, kdy hodnota ročního finančního plnění nepřesáhne v daném období 3,000.000,-Kč, jinak představuje náhrada za užívání pozemků rozdíl mezi ročním finančním plněním a touto částkou. Roční finanční plnění je splatné ve 4 splátkách na účet společnosti Lázně Luhačovice, a.s. vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí příslušného roku, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě jinak. **V roce 2018 činí finanční plnění 2.794.266,- Kč.**

Ve prospěch ročního finančního plnění podle tohoto ujednání smlouvy se započítává spoluúcast města Luhačovice na dotacích, grantech či darech, poskytnutých společností Lázně Luhačovice, a.s. nebo osobám s ní spojeným (Lázeňské kolonádě Luhačovice o.p.s. včetně) za účelem investování do dotčených pozemků či komunikací na nich v majetku společnosti Lázně Luhačovice, a.s. nebo s ním spojených osob za strany státu a jeho složek, pokud tyto zprostředkovalo město Luhačovice.
5. Město Luhačovice se zavazuje, že od 1.1.2018 ročně bude investovat nad rámec výše uvedeného částku 300.000,- Kč do pořízení, úprav, oprav a údržby nebo obnovy mobiliáře anebo dalšího majetku, který má (bude mít) město ve svém vlastnictví, který se nachází (bude nacházet) na dotčených pozemcích (veřejných prostranstvích) nebo v jejich bezprostředním sousedství a bude sloužit účelu, který bude v souladu s účelem využití dotčených ploch. O určení (směrování) těchto finančních prostředků rozhodne město Luhačovice prostřednictvím svých orgánů, po předcházející dohodě s druhou smluvní stranou. Realizace plnění tohoto druhu nad částku dohodnutou v tomto odstavci lze započítávat na plnění této povinnosti města Luhačovice v následujících letech. Smluvní strany se dohodly, že investice do veřejného osvětlení se nemohou započítat po dobu 3 let od podpisu dohody, pokud se strany nedohodnou jinak.

6. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by společnost Lázně Luhačovice, a.s. nebo jiná osoba s touto společností majetkově či jinak spojená, obdržela od třetího subjektu v budoucnu nové, dosud nepřijímané plnění, poskytované z titulu nájmu, podnájmu nebo jiného omezení vlastnického práva k dotčeným pozemkům (případně k jejich částem), mezi tato plnění se nezapočítávají plnění z věcných břemen týkající se vedení inženýrských sítí, je společnost Lázně Luhačovice, a.s. povinna takové plnění oznámit městu Luhačovice, s tím, že polovina takového plnění nebo jeho hodnoty vyjádřené v penězích bude automaticky započtena na plnění ze strany města Luhačovice a bude se na ni pohlížet jako na plnění uhrazená městem Luhačovice podle této smlouvy.
7. Společnost Lázně Luhačovice, a.s. se zavazuje, že
  - a) nebude po městu Luhačovice požadovat další finanční či jiné plnění sporného závazku nebo budoucího sporného závazku, než je dohodnuto v této smlouvě;
  - b) nepostoupí plnění dohodnuté v této smlouvě na jakoukoli třetí osobu;
  - c) nezapočte plnění dohodnuté v této smlouvě proti jakékoli jiné pohledávce města Luhačovice za společností Lázně Luhačovice, a.s.;
  - d) po dobu trvání této smlouvy bude odebírat služby (práce a dodávky) týkající se údržby dotčených pozemků od Technických služeb Luhačovice p.o., přičemž finanční objem takto odebraných služeb z titulu závazku společnosti Lázně Luhačovice, a.s. dle této smlouvy bude činit max. 3,000.000,-Kč ročně. Tím není dotčeno právo společnosti Lázně Luhačovice, a.s. z titulu jiných (samostatných) smluv odebírat plnění od Technických služeb, p.o. nad rámec tohoto v předchozí větě uvedeného limitu;
  - e) zřídí bezplatně věcné břemeno (služebnost) ve prospěch města Luhačovice pro vedení kabeláže a umístění lamp veřejného osvětlení v jeho majetku, s tím, že geometrické zaměření a zápis do katastru nemovitostí budou provedeny na náklady města Luhačovice;
  - f) na plnění podle této smlouvy vystaví řádné daňové doklady.
8. Společnost Lázně Luhačovice, a.s. je povinna do 30 dnů po podpisu této smlouvy podepsat a podat Okresnímu soudu ve Zlíně ke sp.zn.: 46 C 169/2017 zpětvzetí žalobního návrhu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy, a to v celém rozsahu, dle podání, které je Přílohou č. 3 této smlouvy, s tím, že žádná ze stran nebude požadovat náhradu nákladů soudního řízení resp. se jich výslovně vzdá. Podání návrhu (Příloha č.3) doloží společnost Lázně Luhačovice, a.s. kopií návrhu s podacím razítkem soudu, případně zasláním dodejky potvrzující doručení tohoto podání do datové schránky soudu k rukám starostky města Luhačovice.
9. Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této smlouvy jsou mezi nimi narovnána veškerá sporná nebo pochybná práva a povinnosti týkající se Nároku, tedy práva a povinnosti související s užíváním a údržbou veřejných prostranství a s omezením vlastnického práva společnosti Lázně Luhačovice, a.s. Současně prohlašují, že již vůči sobě nemají a nebudou mít na základě vztahu popsaného v čl. I této smlouvy žádné pohledávky, závazky či jiné nároky související s omezením vlastnického práva (př. z titulu náhrady škody či ušlého zisku), než jsou dohodnuty v této smlouvě, jiné takové pohledávky, závazky či nároky neuplatnily a ani v budoucnu za dobu trvání této smlouvy neuplatní, s výjimkou vymáhání plnění dohodnutého v této smlouvě.
10. Strany prohlašují, že pokud by se veřejné prostranství mělo bez vydání jakýchkoliv vyhlášek, pouhým užíváním, nacházet na dalších pozemcích, které nejsou výslovně uvedeny v Příloze č.1 této smlouvy (v žalobním návrhu), nebo v případě, že by dotčené pozemky byly užívány jako veřejné prostranství ve větším rozsahu, než společnost Lázně Luhačovice, a.s. tvrdila do uzavření této smlouvy, zahrnuje Nárok a budoucí sporný závazek i tyto další plochy a veškeré nároky, které se k nim vztahují, jinými slovy jsou takové nároky ošetřeny plněním dohodnutým v této smlouvě a společnost Lázně Luhačovice, a.s. ničeho dalšího po městu Luhačovice nepožaduje a požadovat nebude. Označení dotčených pozemků uvedených v příloze č.1 jako veřejné prostranství slouží pouze pro účely této smlouvy.

### **Článek III.**

#### **Legislativní změny poplatku, ukončení smlouvy**

1. V případě, že nabude účinnosti změna zákona o místních poplatcích, podle níž by poplatek za lázeňský a rekreační pobyt byl nahrazen jiným obdobným poplatkem, bez ohledu na změny

poplatníků, nemá tato změna vliv na princip výpočtu hodnoty ročního finančního plnění ze strany města Luhačovice, ledaže lázeňský a rekreační poplatek bude sloučen s poplatkem ubytovacím nebo dojde k jiné podstatné změně v konstrukci poplatků. V případě sloučení poplatků se roční finanční plnění podle čl. II odst. 4 této smlouvy snižuje o částku 300.000,- Kč, tak, že v kalendářních letech následujících po účinnosti této změny poskytne město Luhačovice společnosti Lázně Luhačovice, a.s. o tuto částku méně. V případě ostatních podstatných změn se zavazují strany jednat o případné změně této smlouvy.

2. Smlouva je sjednána na dobu určitou do 31.12.2022 s automatickým prodloužením vždy o 4 roky v případě, že ani jedna ze smluvních stran min. 6 měsíců před předpokládaným ukončením smlouvy písemně nesdělí druhé ze smluvních stran, že na ukončení smlouvy trvá.
3. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu počínaje 1.12.2022. Délka výpovědní lhůty je 12 měsíců, s výjimkou výpovědi z důvodu porušení závazků sjednaných touto smlouvou hrubým způsobem, nedojde-li k nápravě ani na základě písemného upozornění druhé smluvní strany – pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta v délce 6 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strana, která hodlá podat výpověď této smlouvy, je povinna předem druhou smluvní stranu na podání výpovědi upozornit a před ukončením smluvního vztahu iniciovat jednání s druhou smluvní stranou za účelem projednání případných změn či doplnění této smlouvy a uzavření dodatku.

#### **Článek IV.**

#### **Užívání veřejných prostranství**

1. Společnost Lázně Luhačovice, a.s. se zavazuje strpět po dobu trvání této smlouvy užívání veřejných prostranství, která se nachází na dotčených pozemcích a toto užívání nijak neztěžovat a nepodmiňovat, tj. zejména umožnit každému vstup na dotčené pozemky a průchod přes ně, umožnit užívání součástí a příslušenství dotčených pozemků (př. komunikace, mobiliáře), vše v souladu s účelem, ke kterému pozemky vč. součástí a příslušenství slouží, a to v rozsahu 24 hodin za den 7 dní v týdnu, s výjimkou omezení užívání v důsledku konání krátkodobých společenských, kulturních či komerčních akcí společnosti Lázně Luhačovice, a.s. (v délce do 3 kalendářních dnů), provádění oprav, údržby a rekonstrukce či revitalizace dotčených pozemků a nemovitostí v uvedeném území, tím není dotčena povinnost a úprava sjednaná v poslední větě tohoto odstavce. V případě pochybností o rozsahu vzájemných práv a povinností, není-li výslovně sjednáno jinak, použijí se na užívání dotčených pozemků přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o podnájmu. V případě, že by společnost Lázně Luhačovice, a.s. chtěla realizovat jakoukoliv změnu, týkající se neomezeného přístupu veřejnosti na dotčené pozemky oproti stávajícímu stavu, je společnost Lázně Luhačovice, a.s. povinna nejprve toto projednat s městem Luhačovice a v případě shody na úpravě přístupu veřejnosti strany adekvátně upraví také výši ročního finančního plnění podle této smlouvy.
2. Za případné škody na dotčených pozemcích (vč. jejich součástí a příslušenství) odpovídá osoba, která takovou škodu způsobí. Město Luhačovice s ohledem na charakter těchto pozemků nenesे odpovědnost za škody na dotčených pozemcích (ani na jejich součástech či příslušenství), které byly způsobeny třetími osobami nebo jejich vlastníkem či nájemcem. V této souvislosti město Luhačovice nemá povinnost zajišťovat jakoukoliv formu ostrahy dotčených pozemků ani sjednávat pojištění škody na nich, tím nejsou dotčeny povinnosti a práva vyplývající z obecně závazných právních předpisů vč. OZV vydaných městem Luhačovice a Lázeňského statutu města Luhačovice.
3. Smluvní strany se dohodly, že město Luhačovice není povinno se podílet na údržbě dotčených pozemků vč. součástí či příslušenství nad rámec sjednaný v této smlouvě (tj. zejména nad rámec daný plochami veřejného prostranství), ani na jakýchkoliv opravách, úpravě či investicích týkajících se jiných nemovitých věcí (vč. jejich součástí či příslušenství), ledaže se pro konkrétní případ dohodne se společností Lázně Luhačovice, a.s. písemně jinak. Město Luhačovice přitom garantuje, že kvalita poskytovaných služeb údržby na základě smlouvy s Technickými službami

Luhačovice p.o. bude srovnatelná s tím, jak bude vypadat péče o veřejnou zeleň a veřejné plochy na náměstí 28. října v Luhačovicích (pozemky města).

4. Město Luhačovice je oprávněno bezúplatně využívat publicitu dotčených pozemků (především lázeňského areálu) pro podporu a zvýšení cestovního ruchu v regionu Luhačovicka a v tomto smyslu má právo jej propagovat jako turistickou dominantu a významný krajinný prvek města Luhačovice. Při propagaci je město Luhačovice vždy povinno dbát dobrého jména společnosti Lázně Luhačovice a.s.
5. Smluvní strany budou dle svých možností spolupracovat při podávání žádostí o dotace určené k podpoře cestovního ruchu ve městě Luhačovice.
6. Pořádání kulturních, společenských či sportovních akcí městem Luhačovice na dotčených pozemcích bude řešeno dohodami uzavíranými ad-hoc mezi smluvními stranami, přičemž Lázně Luhačovice, a.s. bez závažných důvodů neodmítnou poskytnout potřebnou součinnost při pořádání těchto akcí a zajistí pro tento účel souhlas a součinnost nájemce dotčených pozemků.

### **Článek V. Závěrečná ujednání**

1. Povinnosti, nikoliv práva či nároky, týkající se přenechání dotčených pozemků do užívání a zachování přístupu veřejnosti, které podle této smlouvy má společnost Lázně Luhačovice, a.s., platí přiměřeně i pro nájemce dotčených pozemků – Lázeňskou kolonádu Luhačovice o.p.s.
2. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Luhačovice dne 29.5.2018, číslo usnesení 488/Z27/2014-2018.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním celého obsahu smlouvy bez výhrad. Zápis do registru smluv provede město Luhačovice.
4. Přílohy této smlouvy tvoří: č. 1 – kopie žalobního návrhu  
č. 2 – kopie výzvy k úhradě ze dne 30.11.2017  
č. 3 - zpětvzetí žalobního návrhu, odsouhlasené městem Luhačovice
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každého účastníka.

V Luhačovicích 30.5.2018

**Město Luhačovice**

**Lázně Luhačovice, a.s.**

Ing. Bc. Marie Semelová  
starostka města

MUDr. Eduard Bláha, generální ředitel

**Lázeňská kolonáda Luhačovice o.p.s.**

Radek Skovajsa, ředitel