



Město Luhačovice
nám. 28. října 543
763 26 Luhačovice

k rukám starostky města
a Rady města

MĚSTSKÝ ÚŘAD LUHAČOVICE		č. dopor. <i>22. 247257409CZ</i>
datum/čas doručení: 07-12-2017		zpracovatel
č. jednací: <i>20552 R174/1</i>		úkl. znak
počet listů/příloh: <i>3/2</i>		skart. znak/lhůta

V Praze dne 30.11.2017
ej: 4/117

Vymáhání náhrady nákladů za provádění údržby veřejného prostranství a výzva k plnění povinností města plynoucích z nařízení vlády – lázeňského statutu, respektive z lázeňského zákona

Vážená paní starostko,

sděluji Vám, že jsme převzali právní zastoupení obchodní společnosti Lázně Luhačovice, a.s., se sídlem Lázeňské náměstí 436, 763 26 Luhačovice, IČO: 463 47 828 a obecné prospěšné společnosti Lázeňská kolonáda Luhačovice, o.p.s., se sídlem Lázeňské náměstí 436, 763 26 Luhačovice, IČO: 29188172 ve věci vymáhání refundace nákladů vynakládaných našimi jmenovanými klienty k naplnění povinnosti údržby veřejných ploch ve vnitřním lázeňském území, jak ji Městu Luhačovice ukládá nařízení vlády v lázeňském statutu a v dalších obecně závazných právních předpisech. Pokud by klienti tyto práce za město neprováděli a dosud nehradili, tak by hrozilo, že dotčené území nebude plnit roli, kterou mu vláda určila.

V případě jakékoliv další komunikace adresujte veškerá podání v této věci přímo na v hlavičce uvedenou adresu advokátní kanceláře.

Z informací a z písemných či elektronických podkladů, které mám od mých klientů k dispozici, vyplývá, že Lázně Luhačovice, a.s. (dále jen „LL“) jsou výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků nacházejících se ve veřejně přístupném lázeňském areálu, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 1 této výzvy a které jsou zapsány na LV č. 10069, v katastrálním území Luhačovice, obec Luhačovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky (dále jen „dotčené pozemky“).

Dotčené pozemky jsou využívány jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a podle platného nařízení vlády ČR - Lázeňského statutu Města Luhačovice, je město povinno zajišťovat jejich údržbu. Tuto svou povinnost ale město až na výjimky (osvětlení či odvoz odpadků) neplnilo a svůj přístup nezměnilo ani po opakovaných písemných výzvách. LL proto nezbylo než tuto údržbu, v rozsahu definovaném zmíněným lázeňským statutem, zajistit na vlastní náklady. Vzhledem k tomu, že takový stav byl dlouhodobě neudržitelný, tak LL iniciovala založení obecné prospěšné společnosti – Lázeňská kolonáda Luhačovice, o.p.s. (dále jen „LKL“), které předala jak tyto, tak i ostatní činnosti, jež dle zmíněného nařízení vlády náleží městu (např. organizace koncertů

Římská 31a
120 00 Praha 2
Česká republika
F (420) 224 941 614
E office@tms.cz

JUDr. Pavel Tuma
IČ 10151338 ČAK 02483
T (420) 224 941 618
E tuma@tms.cz
DS pkb3s4

JUDr. Vendelín Mihalík
IČ 66240417 ČAK 04463
T (420) 224 941 119
E mihalik@tms.cz
DS cntgvr2

TMS Legal
advokátní kancelář s.r.o.
IČ 05637066
T (420) 224 942 775
DS isc8hun

Advokáti, společníci:
JUDr. Martin Soukup, Ph.D.
ČAK 09729
T (420) 224 942 775
E soukup@tms.cz

Mgr. Tereza Kocourková, B.A.
ČAK 16068
T (420) 224 942 775
E kocourkova@tms.cz

Advokátní koncipienti:
Mgr. Martina Tesková
Mgr. Jakub Fendrych

Spolupráce:
doc. JUDr. Ladislav Soukup, CSc.
JUDr. Ladislav Jouza
Mgr. Lucie Helebrantová
Mgr. Dita Runštuková
Mgr. Petra Suchánková
Mgr. Petr Janda
Mgr. Vojtěch Teska
JUDr. Jaroslav Vaněk (HB)

Zahraničí:
AK JUDr. Štefan Dostál (SK)
Dr. Michael Hudec (A)
Ofer Greenfield, Adv. (IL)
Dr. Hanna Rabenseifner (USA)
Dr. Markus Sanner (D)

www.tms.cz

apod.), aby umožnila jejich vícezdrojové financování příspěvky od ostatních ubytovatelů, kteří mají ze stavu vnitřního lázeňského území užitek. Bohužel ani město, ani ostatní ubytovatelé se k finanční podpoře veřejně prospěšné činnosti LKL nepřipojili, a tak leží celá finanční zátěž na plnění těchto Vašich povinností na LL.

Pro Vaši informaci upřesňujeme, z jakých výdajů se uvedené náklady skládají:

- a) údržbové práce prováděné na základě smlouvy uzavřené mezi LKL a příspěvkovou organizací – Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace, IČO: 49156764, zahrnující zejména údržbu veřejné zeleně, komunikací a ostatních ploch. Na základě uvedené smlouvy vynakládá klient LKL na údržbu jak dotčených pozemků spadajících do veřejného prostranství, tak na údržbu neveřejných částí lázeňského areálu smluvní částku ve výši 3.000.000,00 Kč ročně. Na údržbu dotčených pozemků spadajících do veřejného prostranství jsou z uvedené částky vynakládány náklady podle údajů vedení Technických služeb Luhačovice, p.o. 2.578.536,00 Kč ročně.
- b) náklady na údržbu staveb nacházejících se v lázeňském areálu (altány, můstky přes řeku, fontány, chodníky) a dále asfaltové plochy a travnaté plochy, kdy klient zajišťuje a hraří z vlastních prostředků částku ve výši 350.000,-Kč ročně.
- c) úklidové služby za čištění kanalizace a deratizaci v částce 60.000,00 Kč ročně,
- d) ostraha lázeňského areálu v částce 100.000,00 Kč ročně,
- e) vodné, stočné v částce 100.000,00 Kč ročně,
- f) náklady na elektrickou energii při provozu fontán v částce 10.000,00 Kč ročně,
- g) náklady na středisko technických služeb, kdy osobní náklady na zaměstnance na tuto činnost připadající na údržbu veřejně přístupných částí areálu činí 175.000,00 Kč ročně,
- h) náklady na DPH, a to vzhledem k předmětu činnosti klienta, který nemůže uplatňovat nárok na jeho vrácení,

Od roku 2013 do roku 2016 klienti vynaložili na údržbu a revitalizaci veřejně přístupné části lázeňského areálu, tj. dotčených pozemků spadajících do veřejného prostranství celkem částku ve výši 22.858,378,75 Kč, což mimo jiné vyplývá i ze Zprávy nezávislého auditora ze dne 27.4.2017, zpracované auditorskou společností DANÉPO-AUDIT s.r.o.. Z výše uvedené částky lze dopočítat průměrné roční náklady ve výši 5.714.595,00 Kč.

Vedle toho klient obhospodařuje 10 léčivých pramenů, z nichž 5 je veřejně přístupných. V souvislosti s odbornou činností k zajištění provozu veřejně přístupných pramenů jsou vynakládány další náklady ve výši oscilující rok od roku mezi 200.000 Kč až 500.000 Kč.

Vzhledem ke skutečnosti, že je nesporné, že dotčené pozemky jednoznačně slouží obecnému užívání, tj. veřejnému zájmu, je Město Luhačovice povinno pečovat a zajišťovat běžnou údržbu dotčených pozemků na náklady Města Luhačovice nejen na základě citovaného nařízení vlády, ale i na základě ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Z uvedeného výčtu nákladů je za nezbytné (byť významu dotčeného území nedůstojné) minimum možné považovat práce zajišťované pro LKL příspěvkovou organizací – Technické služby Luhačovice – v roční výši **2.500.000,00 Kč**. Uvedená částka nedosahuje ani poloviny nákladů, které na veřejně přístupné části lázeňského areálu klienti vynakládají, jak je uvedeno výše. Minimálně v tomto rozsahu vzniká Městu Luhačovice na úkor LKL, potažmo LL, majetkový prospěch, tj. bezdůvodné obohacení.

Tomu, že požadavek našich klientů je oprávněný, svědčí mimo jiné i reakce Města Luhačovice spočívající v potvrzení připravenosti Města Luhačovice provádět na vlastní náklady údržbu dotčených pozemků spadajících do veřejného prostranství, a to jednak na základě usnesení 333/Z17/2014-2018 – dle výpisu usnesení ze 17. zasedání Zastupitelstva města Luhačovice konaného dne 22.2.2017 a nabídka Města Luhačovice vložit do údržby částku 1.500.000,00 Kč pro rok 2017. Klienti se však s uvedenou nabídkou nemohli spokojit s ohledem na její nedostatečnou výši a pro současný požadavek, aby se vzdali náhrady za užívání jejich pozemků jako veřejného prostranství - nájemného. Navíc do dnešního dne není zřejmé, jakým způsobem má být nabídka a usnesení zastupitelstva Města Luhačovice reálně naplněna, když příspěvek na údržbu dle našich informací ani po uplynutí více než půl roku po přijetí příslušného usnesení poskytnut nebyl.

S ohledem na výše uvedené a ve snaze o smírné řešení věci v duchu zadání klientů Vás vyzýváme, aby se město neprodleně ujalo plnění svých výše uvedených i ostatních zákonných povinností (včetně např. zřízení lázeňské komise) a za uplynulá období nahradilo LKL aspoň část škody, která jí za předchozí čtvrtstoletí vznikla. Navrhujeme, aby Město Luhačovice přispělo na náklady za údržbu dotčených pozemků v roce 2016 částkou, kterou samo stanovilo, tedy **1.500.000,00 Kč** a za rok 2017 částkou minimálních nezbytných výdajů ve výši **2.500.000,00 Kč**.

V případě akceptace výše uvedeného návrhu proveďte prosím úhradu ve výši 3.500.000,00 Kč na bankovní účet klienta LKL č. ú. 21009661/0100, vedený u Komerční banky, a.s. to do 31.12.2017 a současně do té doby navrhnete postup převzetí všech dotčených činností (převod smlouvy uzavřené mezi LKL a Technickými službami na město nebo finanční vstup města do LKL atd.)

Na závěr jen doplním, že tento nárok je třeba striktně odlišit od nároku LL na vydání bezdůvodného obohacení za užívání jejich pozemků jako veřejného prostranství, který je již ze strany LL uplatňován v samostatném soudním řízení.

S pozdravem

TMS Legal

advokátní kancelář s.r.o.
120 00 Praha 2, Rámská 31a

za Lázně Luhačovice, a.s. a
za Lázeňská kolonáda Luhačovice, o.p.s.
JUDr. Martin Soukup, Ph.D.,
advokát

Příloha
- plné moci