



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 27. 11. 2008

**Bod pořadu jednání:**

**Věc: Dohoda o narovnání s provozovatelem areálu Městského stadionu v Liberci**

**Zpracoval:** MT Legal s.r.o.  
Ing. Čeněk Svoboda, vedoucí odboru ekonomiky  
Mgr. Jan Audy, vedoucí odboru právního a veřejných zakázek

odbor, oddělení:

telefon: 48 524 221

**Schválil:** vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ing. Čeněk Svoboda, vedoucí odboru ekonomiky

**Projednáno:** rada města dne 18.11.2008

**Poznámka:**

**Předkládá:** Ing. Jiří Kittner, v. r.  
primátor města

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***s c h v a l u j e***

uzavření dohody o narovnání mezi Statutárním městem Liberec, Sportovním areálem Liberec s.r.o. a S group SPORT FACILITY MANAGEMENT, s.r.o.

***a ukládá***

primátorovi města Ing. Jiřímu Kittnerovi, uzavřít schválenou dohodu o narovnání.

T: 12/2008

# DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavřená v souladu s § 585-587 zákona č. 40/1964 Sb. (Občanského zákoníku)

## článek I. - Účastníci dohody

1. **Sportovní areál Liberec s.r.o.**  
se sídlem Jeronýmova 570/22, Liberec 7  
jednatel Ing. Čeňkem Svobodou, jednatelem společnosti  
a Mgr. Janem Audym, jednatelem společnosti  
IČ: 270 75 397  
bankovní spojení PPF Banka 2006040002/600  
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, v odd. C, vložka 19906
2. **Statutární město Liberec**  
se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1, Liberec 1  
jednatel primátorem města Ing. Jiřím Kittnerem  
IČ: 00262978  
bankovní spojení: KB197963840207100
3. **S group SPORT FACILITY MANAGEMENT, s. r.o.**  
se sídlem: Jeronýmova 570/22, 460 07 Liberec 7,  
jednatel Mgr. Lukášem Přindou, jednatelem společnosti  
IČ: 44568118  
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, v odd. C, vložka 2155

## článek II. – Předmět dohody

- 2.1. Předmětem této dohody je úprava sporných či pochybných práv vyplývajících z nájmních a podnájmních právních vztahů mezi smluvními stranami v souvislosti s areálem Městského stadionu v Liberci (dále jen „*Areál*“), resp. v souvislosti se zajišťováním provozu Areálu a poskytováním veřejné služby.
- 2.2. Narovnáni se týká právních vztahů vymezených níže v článku III této dohody.

## článek III. – Sporné či pochybné právní vztahy

- 3.1. Dne 30. dubna 1992 byla mezi příspěvkovou organizací Statutárního města Liberec TĚŘEZA Liberec, jako pronajímatelem, a společností S group SPORT FACILITY MANAGEMENT, s.r.o. (dříve STADION, spol. s r.o.) (dále jen „*společnost S group*“), jako nájemcem, uzavřena Smlouva o nájmu Areálu (dále jen „*Smlouva o nájmu z roku 1992*“).
- 3.1.1. Smlouva o nájmu z roku 1992 byla následně změněna dodatky č. 1 až 8 (dodatek č. 2 neexistuje).
- 3.1.2. Dodatkem č. 1 ke Smlouvě o nájmu z roku 1992 ze dne 1. srpna 1994 vstoupilo

Statutární město Liberec (dále jen „*SML*“) do práv a povinností pronajímatele, a to jako právní nástupce příspěvkové organizace TĚREZA Liberec.

3.1.3. Dodatkem č. 8 ze dne 15. dubna 2005 byla Smlouva o nájmu z roku 1992 změněna s ohledem na probíhající výstavbu Arény a víceúčelové sportovní haly a celkovou dostavbu Areálu. Tímto dodatkem č. 8 bylo mezi stranami mj. ujednáno, že

3.1.3.1. platnost Smlouvy o nájmu z roku 1992 se sjednává na dobu určitou do 31. ledna 2019;

3.1.3.2. předmět nájmu se rozšiřuje o nově vybudované objekty dnem jejich převzetí (dnem převzetí díla) pronajímatelem (viz článek IX);

3.1.3.3. poté, co SML převede vlastnické právo k celému předmětu nájmu (Areálu) na společnost Sportovní areál Liberec, s.r.o. (dále též jen „*SAL*“) a SML uzavře se SAL nájemní smlouvu, uzavře SML jako nájemce (v dodatku je chybně uvedeno „...jako pronajímatel...“) za obdobných podmínek jako ve Smlouvě o nájmu z roku 1992 novou podnájemní smlouvu se společností S group, a to včetně provozní dotace (viz článek X odst. 1).

3.2 Dne 1. února 2002 byla mezi SML, jako pronajímatelem, a společností S group, jako nájemcem, uzavřena Nájemní smlouva č. 3800/02/0002 (dále jen „*Nájemní smlouva č. 3800/02/0002*“), jejímž předmětem byl nájem dalších nemovitostí souvisejících s Areálem.

3.2.1. Nájemní smlouva č. 3800/02/0002 byla následně změněna dodatky č. 1-3.

3.2.2. Nájemní smlouvou č. 3800/02/0002 bylo mezi smluvními stranami mj. rovněž dohodnuto, že ujednání této smlouvy souvisí kauzálně s ujednáními Smlouvy o nájmu z roku 1992 a že změnou nebo zánikem práv a závazků z jedné z těchto smluv se mění či zanikají práva a závazky ze smlouvy druhé (viz čl. X bodu 4). Obdobné ustanovení obsahuje v čl. X rovněž Smlouva o nájmu ze dne 30. dubna 1992 (ve znění dodatku č. 7).

3.3 Dne 16. září 2002 byla mezi SML, jako pronajímatelem, a společností S group, jako nájemcem, uzavřena Nájemní smlouva č. 3800/02/0171 (dále jen „*Nájemní smlouva č. 3800/02/0171*“), jejímž předmětem je pronájem části objektu hotelu „H“ (té části, která odpovídá ideálnímu spoluvlastnickému podílu, k němuž jsou práva a povinnosti mezi spoluvlastníky upraveny ve Smlouvě o výkonu spoluvlastnických práv uzavřené dne 13. září 2002 mezi spoluvlastníky, tedy mezi SML a společností RENYSON, s.r.o.).

3.4 Dne 20. ledna 2006 byla mezi SAL, jako pronajímatelem, a SML, jako nájemcem, uzavřena Nájemní smlouva č. 7004/06/0026 (dále jen „*Nájemní smlouva č. 7004/06/0026*“), jejímž předmětem je Areál, a to v rozsahu odpovídajícím předmětu Smlouvy o nájmu z roku 1992 před sloučením s předměty nájmu Nájemní smlouvy č. 3800/02/0002 a Nájemní smlouvy č. 3800/02/0171 (viz 4.2. a 4.3. níže).

3.3. Mezi stranami této dohody je sporné či pochybné, zda

3.3.1. s ohledem na shodný předmět nájmu je nadále platná jak Smlouva o nájmu z roku 1992, tak Nájemní smlouva č. 3800/02/0002;

- 3.3.2. s ohledem na shodný předmět nájmu je nadále platná jak Smlouva o nájmu z roku 1992, tak Nájemní smlouva č. 3800/02/0171;
- 3.3.3. s ohledem na částečně shodný předmět nájmu je nadále platná jak Smlouva o nájmu z roku 1992, tak Nájemní smlouva č. 7004/06/0026;
- 3.3.4. k jakému datu a za jakých podmínek došlo k uzavření podnájemní smlouvy mezi SML a společností S group, na kterou odkazuje čl. X. odst. 1 Smlouvy o nájmu roku 1992 ve znění dodatku č. 8;
- 3.3.5. společnosti S group vznikla při poskytování veřejné služby ztráta a v jaké výši, resp. v jaké výši bude společnosti S group kompenzována ztráta vzniklá při poskytování veřejné služby.

#### **článek IV. – Dohoda stran, narovnání**

- 4.1. Všichni účastníci této dohody tímto výslovně prohlašují, že touto dohodou mezi sebou narovnávají veškerá sporná či pochybná ujednání z výše uvedených smluvních vztahů způsobem uvedeným níže v tomto článku.
- 4.2. Smluvní strany shodně prohlašují a činí jako nesporné, že uzavřením dodatku č. 8 ke Smlouvě o nájmu z roku 1992 se předměty nájmu dle Smlouvy o nájmu z roku 1992 a Nájemní smlouvy č. 3800/02/0002 sloučily a od data uzavření uvedeného dodatku č. 8, tedy od 15. dubna 2005, bylo vůlí smluvních stran, aby se práva a povinnosti stran ve vztahu k (sloučenému) předmětu nájmu nadále řídily pouze Smlouvou o nájmu z roku 1992. S ohledem na tyto skutečnosti a čl. X bodu 4 Nájemní smlouvy č. 3800/02/0002 smluvní strany obou uvedených nájemních smluv výslovně podpisem této dohody potvrzují, že Nájemní smlouva č. 3800/02/0002 ze dne 1. února 2002 zanikla jejich vzájemnou dohodou ke dni 15. dubna 2005 a k témuž dni bylo provedeno mezi stranami i vzájemné vypořádání.
- 4.3. Smluvní strany shodně prohlašují a činí jako nesporné, že uzavřením dodatku č. 8 ke Smlouvě o nájmu z roku 1992 se předměty nájmu dle Smlouvy o nájmu z roku 1992 a Nájemní smlouvy č. 3800/02/0171 sloučily a od data uzavření uvedeného dodatku č. 8, tedy od 15. dubna 2005 bylo vůlí smluvních stran, aby se práva a povinnosti stran ve vztahu k (sloučenému) předmětu nájmu nadále řídily pouze Smlouvou o nájmu z roku 1992. S ohledem na tyto skutečnosti smluvní strany obou uvedených nájemních smluv výslovně podpisem této dohody potvrzují, že Nájemní smlouva č. 3800/02/0171 ze dne 16. září 2002 zanikla jejich vzájemnou dohodou ke dni 15. dubna 2005 a k témuž dni bylo provedeno mezi stranami i vzájemné vypořádání.
- 4.4. Smluvní strany shodně prohlašují a činí jako nesporné, že s poukazem na koncepci uspořádání vzájemných práv a povinností poté, co SML převede vlastnictví Areálu na SAL, vyplývající z čl. X. odst. 1 Smlouvy o nájmu z roku 1992 ve znění dodatku č. 8, došlo s účinností k datu uzavření Nájemní smlouvy č. 7004/06/0026, tedy k datu 20. ledna 2006
- 4.4.1. ke změně předmětu Smlouvy o nájmu z roku 1992, a to tak, že předmětem

Smlouvy o nájmu z roku 1992 přestaly být věci, které se staly předmětem Nájemní smlouvy č. 7004/06/0026, a ve vztahu k nimž se práva a povinnosti řídí nadále pouze Nájemní smlouvou č. 7004/06/0026; ve zbylém rozsahu (tedy ve vztahu k věcem, jež se nestaly předmětem Nájemní smlouvy č. 7004/06/0026) je Smlouva o nájmu z roku 1992 nadále platná; ke změně došlo dohodou SML a společností S group, a současně bylo provedeno i vzájemné vypořádání, což strany této smlouvy stvrzují podpisem této dohody, a

- 4.4.2. k uzavření Smlouvy o podnájmu Areálu mezi SML a společností S group, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, jako bylo mezi stranami sjednáno v Smlouvě o nájmu z roku 1992, a to v rozsahu odpovídajícím předmětu nájmu Nájemní smlouvy č. 7004/06/0026.
- 4.5. Smlouva o podnájmu Areálu dle 4.4.2. byla mezi SML a společností S group uzavřena v ústní formě, což strany této smlouvy stvrzují podpisem této dohody. SAL jako pronajímatel Areálu podpisem této dohody potvrzuje, že byl o uzavření této Smlouvy o podnájmu Areálu mezi SML a společností S group řádně informován dle čl. V. písm. a) Nájemní smlouvy č. 7004/06/0026.
- 4.6. Současně s touto dohodou uzavírají SML, jako nájemce, a společnost S group, jako podnájemce, dodatek č. 1 ke Smlouvě o podnájmu Areálu, který písemně stvrzuje podnájemní vztah uzavřený původně v ústní formě (viz čl. 4.4.2. a čl. 4.5. této dohody) a který současně obsahuje dohodu stran o sjednání rozvazovací podmínky platnosti Smlouvy o podnájmu Areálu spočívající v uzavření nové smlouvy na zajištění provozu Areálu s koncesionářem vybraným na základě koncesního řízení.
- 4.7. Smluvní strany shodně prohlašují a činí jako nesporné, že Nájemní smlouva č. 7004/06/0026 platí a je účinná nadále beze změn.
- 4.8. Smluvní strany ve shodě prohlašují a činí jako nesporné, že společnost S group, jako nájemce Areálu, zajišťovala poskytování veřejné služby, přičemž provozní náklady související s poskytováním veřejné služby převyšují reálně dosažitelné výnosy.
- 4.9. Smluvní strany se tímto dohodly na narovnání vzájemných práv souvisejících s poskytováním veřejné služby společností S group, a to následovně:
- 4.9.1 s poukazem na zánik nájemního vztahu mezi společností S group a SML, resp. mezi společností S group a SAL bude provedeno celkové finanční vypořádání poskytování veřejné služby mezi společností S group a stávajícím vlastníkem Areálu, tedy SAL,
- 4.9.2 společnost S group a SAL se dohodly, že za poskytování veřejné služby a náklady v souvislosti s tím vynaložené uhradí SAL společnosti S group částku ve výši 34.807.000,- Kč (slovy: třicetčtyřimilionůosmsetsedmtisíc Korun českých). Tato částka bude uhrazena společnosti S group do 31.12.2010 a to v těchto splátkách:
- |               |               |
|---------------|---------------|
| do 31.12.2008 | 10 000 000 Kč |
| do 30.6.2009  | 7 500 000 Kč  |
| do 30.6.2010  | 10 000 000 Kč |
| do 31.12.2010 | 7 307 000 Kč  |

#### článek V. – Další ujednání stran v souvislosti s provozem Areálu

- 5.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že SAL vyzvalo výzvou ze dne ..... společnost S group k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění, na jehož základě byly následně uzavřeny kupní smlouvy, jejichž předmětem byla zařízení nezbytná k zajištění provozu Areálu, a která na základě kupních smluv nabyla do vlastnictví SAL.
- 5.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že SAL vstoupila do leasingových smluv původně uzavřených společností S group. Je tak vytvořen předpoklad k tomu, aby se SAL po ukončení smluv stala vlastníkem zařízení sloužících k provozování areálu. Jedná se o leasingové smlouvy se společnostmi:
- |                  |  |
|------------------|--|
| S Morava leasing | stroje na úpravu ledu ZAMBONI 520 (3 ks) |
| Unileasing       | reklamní banery Roll poster sport        |
| Oberbank Leasing | scénická světla                          |

#### článek VI - Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato dohoda je vyhotovena a podepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž si každý z účastníků ponechá jeden (1) podepsaný stejnopis.
- 6.2 Není-li v této dohodě uvedeno jinak, řídí se všechny vztahy z ní vyplývající ustanoveními Občanského zákoníku a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 6.3 Samostatně měnit či doplňovat tuto dohodu je možné pouze na základě písemných, všemi účastníky písemně potvrzených očíslovaných dodatků.
- 6.4 Nedílnou součástí této Dohody tvoří Příloha č. 1 – Posudek nezávislého ověřovatele
- 6.5 Všichni účastníci této dohody shodně prohlašují, že tato dohoda obsahuje jejich svobodný a vážně míněný projev vůle.

V Liberci dne ..... 2008

.....  
za Sportovní areál Liberec s.r.o.

.....  
za Statutární město Liberec

.....  
za S group SPORT FACILITY MANAGEMENT, s. r.o.

## Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Liberec schválilo dne 28.2.2008 usnesením č. 33/08 Koncesní projekt na provozování areálu Městského stadionu v Liberci a uložilo primátorovi města zajistit zpracování koncesní dokumentace včetně návrhu koncesní smlouvy a provedení koncesního řízení. Schválení koncesní smlouvy a vyhlášení výběrového řízení na koncesionáře s sebou nese povinnost ukončit smluvní vztahy se stávajícím provozovatelem areálu. Tyto vztahy jsou velmi komplikované, neboť se vyvíjely od roku 1992 na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi tehdejším vlastníkem, jímž byla příspěvková organizace města TĚREZA Liberec a provozovatelem, který se tehdy ještě nazýval STADION, spol. s r.o. Mnoho dodatků, které uvedená smlouva měla, upravovalo provozování areálu a zajišťování veřejné služby pro město principy, které již neodpovídají dnešním legislativním podmínkám. Provozovatel byl těmito dodatky veden k systematickému udržování a rozvíjení areálu k investování do vybavení potřebného pro provozování areálu. Garantovaly mu dlouhodobou perspektivu tohoto druhu podnikání a zajišťovaly finanční podporu, která umožňovala poskytovat veřejnou službu pro město, respektive jeho obyvatele. Nutností přejít ze vztahu nájemního do vztahu koncesního a vypsat výběrové řízení na koncesionáře, zrovna tak jako ukončením finanční podpory (v roce 2006) vzniká stávajícímu provozovateli újma. Především poskytuje nadále veřejnou službu bez finanční podpory – a bude tak činit až do konce roku 2009, ale už nemá důvod vlastnit majetek potřebný k provozování areálu. Proto smlouva o narovnání definuje způsob převodu potřebného vybavení na vlastníka areálu, firmu Sportovní areál Liberec s.r.o.. Tím zároveň vytváří i rovné podmínky pro všechny účastníky výběrového řízení na koncesionáře. Vlastník má veškeré potřebné vybavení pro provozování areálu, které bude budoucímu koncesionáři poskytnuto k užívání.

Podle původní nájemní smlouvy kompenzovalo SML provozovateli ztrátu z poskytování veřejné služby roční dotací ve výši 10 mil. Kč. Z důvodu změn legislativy bylo poskytování dotace v roce 2007 ukončeno. Pro úhradu ztráty, která provozovateli vzniká poskytováním veřejné služby od začátku roku 2007 do konce roku 2009, smlouva kvantifikuje potřebný finanční obnos. Jeho výše byla stanovena nezávislou firmou Facility s.r.o., která provedla detailní rozbor hospodaření stávajícího provozovatele. Základní fakta jsou obsažena v příloženém shrnutí posudku nezávislého ověřovatele.