

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel
Žitkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 800

Městský dům kultury Elektra Luhačovice,
příspěvková organizace
Masarykova 950
763 26 Luhačovice

doručeno datovou schránkou

V Praze dne 30. listopadu 2020

ŽÁDOST O UVEŘEJNĚNÍ ODPOVĚDI PODLE § 10 TISKOVÉHO ZÁKONA

Vážení,

obracíme se na Vás v zastoupení našeho klienta Franze Thienena-Adlerflychta, narozeného [REDAKCE] bytem [REDAKCE] 763 26 Luhačovice (dále jen „**Dr. Thienen**“), jakožto na vydavatele Luhačovických novin se žádostí o uveřejnění odpovědi v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 46/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o právech a povinnostech při vydávání periodického tisku a o změně některých dalších zákonů (dále jen „**Tiskový zákon**“).

Dne 1. 11. 2020 byl Vámi v Luhačovických novinách, Listopad 2020, ročník XXVII, uveřejněn článek, pod titulkem „*Vyjádření vedení města k žalobě týkající se stavu zámku*“, na straně 4 až 5, který obsahoval řadu nepravdivých a pravdu zkreslujících skutkových tvrzení, která zasahují do cti, důstojnosti a také soukromí Dr. Thienena.

Z uvedeného článku považujeme za nejzásadnější následující tvrzení, jež jsou prokazatelně nepravdivá a zkreslující, a proto považujeme za legitimní, aby byla v rámci níže požadované odpovědi uvedena na pravou míru, doplněna a zpřesněna:

- (a) „Od začátku chtělo město nastavit dobré vztahy s rodinou Thienen (resp. Thienen-Adlerflycht) a navázat tak úspěšnou spolupráci s novými vlastníky zámku. Luhačovice byly připraveny vydat restitučním majetek co nejdříve. [...] Svou vstřícnost vyjadřovalo město také tím, že se o majetek, který si restitučníci ještě nepřevzali, dále staralo bez nároku na úhradu většiny provozních nákladů, v případě zámku z důvodu nezájmu o převzetí až do prosince roku 2019.“
- (b) „Právě tím, že zde fungovaly dvě školské organizace, DDM Luhačovice a ZUŠ Luhačovice, byla nemovitost udržována v dobrém stavu, a to z veřejných prostředků. Město do oprav tohoto objektu i nad rámec běžné údržby v minulosti investovalo nemalé finanční částky, takže v roce 2017 rodina Thienen obdržela objekt plně funkční, o čemž svědčí mimo jiné i to, že od počátku byla ze strany vlastníka vedena především jednání týkající se pokračování nájmu v objektu.“
- (c) „Paralelně kromě města jednal s novými vlastníky zámku i Zlínský kraj. Šlo o další setrvání ZUŠ Luhačovice, kterou kraj zřizuje. Nedohodli se na platbě požadovaného vysokého nájmu s ohledem na možnosti nakládání s veřejnými prostředky, proto došlo k náhlé výpovědi ZUŠ ze strany vlastníků zámku a nucenému vystěhování organizace během 3 měsíců.“
- (d) „Hrozba žalobou po téměř třech letech vlastnictví zámku. I přesto, že bylo město vstřícné a za DDM v zámku odsouhlasilo i uhradilo tržní nájemné, objevila se neočekávaná, až absurdní předžalobní výzva ze strany nových vlastníků zámku. Jde o výzvu k náhradě domnělé škody, kterou prý město mělo způsobit tím, že se údajně v uplynulých letech nedostatečně staralo o budovu zámku. [...] Podklady k této výzvě byly vypracovány podle stavu objektu zámku v roce 2020, tedy až téměř 3 roky poté, co si vlastníci měli na základě rozhodnutí o vydání zámek převzít. Součástí výzvy je řada tendenčních prohlášení a tvrzení vlastníka, která se týkají budovy zámku i jeho údržby v minulosti.“
- (e) „Na výzvu bylo reagováno se snahou dále komunikovat a s očekáváním odpovědi. Konkrétní reakci jsme ale nedostali, naopak přišel další šok, kdy jsme se až z médií v září tohoto roku dozvěděli, že je na město [...] podána [...] žaloba s požadavkem na úhradu částky 11 378 596 Kč.“
- (f) „I přes tyto naprosto nečekané kroky je město ochotno dál komunikovat ohledně dalších záležitostí a pokračovat ve své snaze o spolupráci.“
- (g) “[N]ájem 475 800 Kč/rok za pozemky, na kterých mají [...] TS skleníky a budovy zahradnictví. [...] Musí být tedy připraven nezávislý posudek na skutečnou výši nájmu [...]. Z důvodu zachování zahradnictví TS Luhačovice jednáme s vlastníky pozemků o vzájemně směně užívání pozemků, kdy by město užívalo pozemky pod zahradnictvím TS a rodina Thienen by pro svou činnost využívala areál bývalého sběrného dvora.“
- (h) „Město zachovává otevřený postoj. I přes tyto skutečnosti stále vnímáme, že je dohoda a spolupráce nejlepším řešením, pokud je to dohoda oboustranně vyrovnaná a spravedlivá. I z těchto důvodů město v minulosti přistoupilo k finanční náhradě za již prodaný pozemek pod Penny marketem ve výši 4 825 000 Kč [...].“

Výše uvedená tvrzení jsou nepravdivá nebo zkreslující a vyobrazují Dr. Thienena a celou jeho rodinu v očích veřejnosti velmi negativně, čímž bylo zasaženo do jeho cti, důstojnosti a také soukromí.

Na základě výše uvedeného Vás proto s odkazem na § 10 a § 12 Tiskového zákona žádáme o uveřejnění odpovědi v lednovém vydání Luhačovických novin zveřejňovaném 1. 1. 2021¹ (umístěním a formou rovnocennou článku) následujícího znění:

Odpověď na článek „Vyjádření vedení města k žalobě týkající se stavu zámku“ (1. 11. 2020).

Dne 1. 11. 2020 byl v Luhačovických novinách uveřejněn článek „Vyjádření vedení města k žalobě týkající se stavu zámku“. Dr. Thienen tímto uvádí na pravou míru nepřesný a zavádějícím způsobem neúplný text článku.

Text uvádí, že „Od začátku chtělo město nastavit dobré vztahy s rodinou Thienen (resp. Thienen-Adlerflycht) a navázat tak úspěšnou spolupráci s novými vlastníky zámku. Luhačovice byly připraveny vydat restitučním majetek co nejdříve. [...] Svou vstřícnost vyjadřovalo město také tím, že se o majetek, který si restituční ještě nepřevzali, dále staralo bez nároku na úhradu většiny provozních nákladů, v případě zámku z důvodu nezájmu o převzetí až do prosince roku 2019.“

Rodina Thienen by se na zámek ráda přestěhovala již od okamžiku jeho navrácení. Město však rodinu Thienen požádalo, aby ZUŠ a DDM mohly zůstat na zámku jako tomu bylo dříve. S ohledem na tuto prosbu si Dr. Thienen pronajal pro sebe a svou rodinu nájemní byt v Luhačovicích. Také restituentka (matka Dr. Thienena) se chtěla vrátit na zámek, kde se narodila, ale z důvodu žádosti města Luhačovice, Dr. Thienen zajistil pro její delší pobyt spolu s pečovatelkami apartmán v hotelu.

S městem bylo od počátku dohodnuto, že bude za užívání ZUŠ a DDM platit obvyklé nájemné, jehož výše bude stanovena odborným posudkem. Provozní náklady zámku byly hrazeny městem za ty části zámku, které využívaly DDM a ZUŠ. Dr. Thienen samozřejmě uhradil provozní náklady vzniklé z užívání prostor jeho společností, resp. z plánovaného využití Správou majetku Thienen – Serényi s.r.o., a také převzal úhradu pojištění celého objektu.

Podle textu „Právě tím, že zde [na zámku Luhačovice] fungovaly dvě školské organizace, DDM Luhačovice a ZUŠ Luhačovice, byla nemovitost udržována v dobrém stavu, a to z veřejných prostředků. Město do oprav tohoto objektu i nad rámec běžné údržby v minulosti investovalo nemalé finanční částky, takže v roce 2017 rodina Thienen obdržela objekt plně funkční, o čemž svědčí mimo jiné i to, že od počátku byla ze strany vlastníka vedena především jednání týkající se pokračování nájmu v objektu.“

Špatný stav zámku byl od počátku (od roku 2017) opakovaně zmiňován na četných setkáních rodiny Thienen a města Luhačovice a je objasněn ve všech návrzích nájmu od samého počátku. Prvotní studie o nákladech sanací z roku 2018 byla nakonec jako příloha č. 5 nájmní smlouvy podepsána městem Luhačovice.

¹ Srov. § 10 Tiskového zákona, dle kterého je vydavatel povinen uveřejnit odpověď do 8 dnů ode dne doručení žádosti o uveřejnění odpovědi. Nemá-li možná odpověď v takové lhůtě, vydavatel je povinen tak učinit v nejbližším následujícím vydání stejného periodického tisku.

V suterénu a v přízemí je extrémní vlhkost, která na straně zámku směřující do ulice dosahuje až do prvního patra. Řádná drenáž prostor nebyla nikdy provedena. Dešťová voda a přítékající voda z okolí byla za dobu užívání zámku městem Luhačovice nesprávně odváděna a vyspádována, což problém vlhkosti jen zhoršilo. Podlahy a stěny jsou v interiérech zámku pokryty vzduchotěsným materiálem, což učinilo poškození sice neviditelným, ale o to horším kvůli nedostatečné cirkulaci vzduchu. Suterén je částečně zavezen, tudíž vzestup vlhkosti nelze zmírnit správnou cirkulací vzduchu zespod. Ložiska plísní jsou přítomna na mnoha místech. Konstrukce terasy a sklepa nacházejícího se pod ní je narušená, nestabilní a hrozí zřícení. Do střechy dlouhodobě zatékalo a je částečně v dezolátním stavu. Inženýrské sítě byly zanedbány. Požadavky Památkového úřadu na odstranění vlhkosti nebyly zohledněny. Ke všem těmto pochybením ze strany města Luhačovice, i k dalším, jsou k dispozici rozsáhlé odborné posudky a již první studie ze dne 5. 6. 2018 byla podkladem snah ze strany rodiny Thienena k hledání smírného řešení s městem v roce 2018. Vytrvalé odmítání i těch nejvstřícnějších návrhů Dr. Thienena si nakonec vyžádalo potřebu obrátit se s žalobou k soudu.

Při určování výše nájemného byl stav zámku zohledněn. Kromě toho odborné posouzení k výši nájemného z prosince 2017, které bylo v roce 2019 podkladem k uzavření nájemní smlouvy s městem, již odhadovalo jen rekonstrukci škod způsobených vlhkostí na 5 – 6 milionů korun.

Text tvrdí, že „Paralelně kromě města jednal s novými vlastníky zámku i Zlínský kraj. Šlo o další setrvání ZUŠ Luhačovice, kterou kraj zřizuje. Nedohodli se na platbě požadovaného vysokého nájmu s ohledem na možnosti nakládání s veřejnými prostředky, proto došlo k náhlé výpovědi ZUŠ ze strany vlastníků zámku a nucenému vystěhování organizace během 3 měsíců.“

Jednání ohledně ZUŠ probíhala od počátku (od roku 2017) na přání města s jejími zástupci a v zásadě bylo dohodnuto, že bude zaplacen přiměřený nájem dle odborného posudku, který se pro tyto účely nechá vypracovat. Na začátku roku 2018 se Dr. Thienen z médií dozvěděl, že se nejen DDM, ale i ZUŠ chtějí ze zámku vystěhovat. V dubnovém čísle Luhačovických novin Dr. Thienen vyjádřil svůj smutek, zejména proto, že si přál, aby každopádně ZUŠ na zámku zůstala. Krátce nato jednání ohledně ZUŠ převzal Zlínský kraj, který na rozdíl od města vyjádřil zájem o dlouhodobý pronájem pro ZUŠ. Konečné setkání se zástupci kraje plánované pro konec roku 2018, bylo nakonec přeloženo na březen 2019. S tehdejším hejtmanem Zlínského kraje Čunkem, za přítomnosti nejvyšších úředníků kraje, za přítomnosti nynějšího místostarosty Šustka a ředitelky ZUŠ Slovákové bylo u této příležitosti ústně domluveno a potřesením rukou potvrzeno, že si ZUŠ pronajme polovinu zámku na 10 let s možností prodloužení, v souladu s již známým znaleckým posudkem ohledně výše nájmu a předloženým návrhem nájemní smlouvy.

Písemné uzavření smluv však město Luhačovice zdržovalo a ZUŠ v listopadu 2019 nakonec v rámci dalšího jednání svolaného městem prohlásila, že nemají zájem o dlouhodobý pronájem, ale pouze o tříletý pronájem, protože se následně nastěhují do objektu SOKOLOVNY. Tento pozměňovací návrh k ústní dohodě byl Dr. Thienenem odmítnut a následně byla dohodnuta roční smlouva.

ZUŠ nebyla ze strany Dr. Thienena dána náhle výpověď z nájmu prostor a rozhodně nebyla nucena k vystěhování do 3 měsíců. Naopak, 28. ledna 2020 byl Dr. Thienen v rozporu se všemi dohodami poměrně překvapivě informován, že ZUŠ se do tří měsíců odstěhuje. Kraj tedy nedodržel ani dohodu z listopadu 2019, na základě které byl nájem dohodnut na jeden

rok. Místo toho kraj prohlásil, že zaplatí nájem 100 Kč ročně a zahájil mediální kampaň, ve které bylo nepravdivě prohlašováno, že Dr. Thienen ZUŠ vyhodil.

Závěrem se ukázalo, že ZUŠ v součinnosti s městem Luhačovice již před posledním jednáním dne 5. 11. 2019, na kterém byla uzavřena nájemní smlouva na jeden rok, bez toho aby byl Dr. Thienen informován, využila čas a naplánovala přesun do SOKOLOVNY. Dle médií se očekává investice ve výši 30 až 35 milionů korun. Za tuto částku si ZUŠ mohla zámek pronajmout na dobrých 70 let.

Dále text uvádí pod nadpisem „Hrozba žalobou po téměř třech letech vlastnictví zámku“, že „I přesto, že bylo město vstřícné a za DDM v zámku odsouhlasilo i uhradilo tržní nájemné, objevila se neočekávaná, až absurdní předžalobní výzva ze strany nových vlastníků zámku. Jde o výzvu k náhradě domnělé škody, kterou prý město mělo způsobit tím, že se údajně v uplynulých letech nedostatečně staralo o budovu zámku. [...] Podklady k této výzvě byly vypracovány podle stavu objektu zámku v roce 2020, tedy až téměř 3 roky poté, co si vlastníci měli na základě rozhodnutí o vydání zámek převzít. Součástí výzvy je řada tendenčních prohlášení a tvrzení vlastníka, která se týkají budovy zámku i jeho údržby v minulosti.“

Na špatný stav zámku upozorňoval vlastník opakovaně zástupce města na četných setkáních. Závady jsou výslovně uvedeny v odborném posudku ohledně výše obvyklého nájemného z roku 2017, jejichž renovace byla tehdy odhadována na 5–6 milionů korun. Tento posudek ohledně obvyklé výše nájmu z roku 2017 byl podkladem pro uzavření nájemní smlouvy, podepsané v roce 2019. V roce 2018 byla provedena první studie k sanaci škod. Tato studie byla také základem četných vstřícných návrhů ze strany Dr. Thienena pro mimosoudní vypořádání, které město bez odůvodnění odmítlo. Tato studie se stala přílohou 5 písemně uzavřené nájemní smlouvy. Nakonec byla nutná předžalobní výzva, která se opírala o další rozsáhlé znalecké posudky. Získané odborné znalecké posudky objektivizují, že město nesplnilo povinnosti řádného hospodáře. Jedná se zejména o substanci ohrožující škody vlhkostí způsobené chybějícím nebo nedostatečným odstraněním zdrojů škod. Město takto vzniklým škodám nepředěšlo a ani je bezpečnostními opatřeními neminimalizovalo, ale naopak došlo nesprávnými zásahy ke zhoršení stavu. Výzva obsahovala právní poučení ohledně povinností, které mělo město Luhačovice až do vydání zámku v restituci. Spolu s výzvou byla zaslána technická zpráva vypracovaná velice uznávaným znalcem spojená s dotazem, zda bude město ochotné přece jen jednat o narovnání škody.

Pod titulkem "Místo odpovědi žaloba" text uvádí, že „Na výzvu bylo reagováno se snahou dále komunikovat a s očekáváním odpovědi. Konkrétní reakci jsme ale nedostali, naopak přišel další šok, kdy jsme se až z médií v září tohoto roku dozvěděli, že je na město [...] podána [...] žaloba s požadavkem na úhradu částky 11 378 596 Kč.“

Reakce města na tuto poslední výzvu k mimosoudnímu vyřešení věci před vypršením promlčecí lhůty byla odmítavá. Další neúspěšné snahy o narovnání nebyly pro majitele vzhledem k právní situaci a promlčení možné, a bylo proto nevyhnutné pokračovat soudní cestou. Nejsou-li pozvání k vyřešení sporu přijata druhou stranou, náleží v právním státě soudu, aby o sporu rozhodl.

Text tvrdí, že „I přes tyto naprosto nečekané kroky je město ochotno dál komunikovat ohledně dalších záležitostí a pokračovat ve své snaze o spolupráci.“ a vyjadřuje se k tomu, že požadovaný „nájem 475 800 Kč/rok za pozemky, na kterých mají [...] TS skleníky a budovy zahradičství. [...] Musí být tedy připraven nezávislý posudek na skutečnou výši

nájmu. [...] Z důvodu zachování zahradnictví TS Luhačovice jednáme s vlastníky pozemků o vzájemné směně užívání pozemků, kdy by město užívalo pozemky pod zahradnictvím TS a rodina Thienen by pro svou činnost využívala areál bývalého sběrného dvora."

Tato prohlášení jsou také nepřesná, zavádějící a neúplná, jelikož iniciativa k vyřešení této záležitosti nevycházela ze strany města, ale od rodiny Thienen. Také Technické služby města Luhačovice mohly i po restituci na místě vykonávat svou činnost bez toho, aniž by na ně byl vyvíjen tlak. Bylo dohodnuto, že za užívání náleží přiměřené nájemné, jehož výši definuje posudek, který bude pro tento účel vypracován. Nicméně, město nechalo obstarání posudku na Dr. Thienenovi. V článku uvedená částka je částka uvedená ve znaleckém posudku, který byl městu předán s žádostí o stanovisko. Mezitím město získalo oponentský posudek, dle kterého činí nájem pouze 182 450 Kč. Aby se zabránilo dalšímu sporu, navrhl Dr. Thienen, aby se změnilo využití výše uvedených pozemků (v návrhu Dr. Thienen akceptuje, že cenový rozdíl za větší plochu a centrálněji umístěný pozemek pro Technické služby nebude doplacen). Tento návrh Dr. Thienena se neseťkává s odmítnutím a přesnější podmínky výměny se vyjednávají.

Závěrem je pod podtitulkem „Město zachovává otevřený postoj“ uvedeno, že „I přes tyto skutečnosti stále“ vnímá“, že je dohoda a spolupráce nejlepším řešením, pokud je to dohoda oboustranně vyrovnaná a spravedlivá. I z těchto důvodů město v minulosti přistoupilo k finanční náhradě za již prodaný pozemek pod Penny marketem ve výši 4 825 000 Kč [...]”

V rozporu se závazky restitučního práva město neplatně prodalo pozemek společnosti Penny, a proto muselo na základě žádosti nynějšího vlastníka vrátit neoprávněně získanou kupní cenu za tyto pozemky ve výši 4 825 000 korun. Nejednalo se o platbu rodině Thienen a ani o vstřícnou ochotu města.

Nicméně, jen díky iniciativě Dr. Thienena, současný majitel provozuje Penny nadále na uvedeném místě. Přestože Dr. Thienen původně neměl zájem o prodej těchto pozemků, souhlasil s odprodejem nynějšímu majiteli, aby neohrozil obvyklé místní zásobování obyvatel města Luhačovice.

Franz Thienen-Adlerflycht

Kromě výše uvedené odpovědi by byl Dr. Thienen vděčný za zveřejnění následujících doplňujících řádků pod jeho jménem:



Historie mých předků je s Luhačovicemi úzce spjatá od samého počátku (již 400 let). Blaho města Luhačovice je pro mě srdeční záležitostí. Bez ohledu na situaci podporuji a protežuji úsilí o zlepšení kvality ovzduší obchvatem města, a to i v případě, že mě projekt obchvatu může zasáhnout na některých místech nepříznivě. Již v minulosti se povedlo vyřešit řadu záležitostí mezi městem a rodinou Thienen ve vzájemný prospěch a ve prospěch občanů.

Zachování zámku není nikdy – z ekonomického hlediska – rentabilní, ale i po rozhodnutí ZUŠ a DDM opustit budovu se budu snažit jej obnovit a udržet. Přebírám odpovědnost za odkaz svých předků, nepřenechám zámek ke spekulativnímu podnikání a zříkám se téžit ze zisků takových podnikání. I když bude zámek v budoucnu využíván i soukromě, budu jej udržovat otevřený, zejména v souvislosti s kulturními akcemi, aby spojení Luhačovjanů se zámekem zůstalo nedotčeno. V zámecké kapli se nadále konají mše a pohřby.

I nadále věřím, že konflikty lze vyřešit nalezením kompromisů, abychom mohli v budoucnu s vedením města znovu táhnout za jeden provaz.

S pozdravem
Mgr. Marek Vojáček, advokát,
na základě plné moci

PLNÁ MOC

Franz Thielen-Adlerflycht, datum narození , bytem  763 26
Luhačovice (dále jen „Klient“), tímto zmocňuje

Mgr. Marka Vojáčka, advokáta,

zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09672, společníka
HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO 264 54 807, se sídlem Praha 1 – Nové
Město, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 (dále jen „Zástupce“).

aby Klienta zastupoval ve všech věcech v souvislosti s ochranou jeho cti, důstojnosti a soukromí, a
to zejména ve vztahu k uveřejnění odpovědi k článku pod titulkem „*Fyzikální vedení města
k žalobě týkající se stavu zámku*“, který byl uveřejněn v Luhačovických novinách.

Zástupce je zejména oprávněn za Klienta jednat, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy,
žaloby a žádosti, uzavírat smíry a narovnání, podávat řádné a mimořádné opravné prostředky
a vzdávat se jich, zastupovat Klienta v řízeních o řádných a mimořádných opravných prostředcích
a činit jakékoliv další úkony, které v této souvislosti bude považovat za potřebné.

Zástupce je oprávněn ustanovit si za sebe dalšího zástupce, a pokud jich ustanoví více, je každý
z nich oprávněn jednat samostatně.

Datum:



Podpis:

Jméno: Franz Thielen-Adlerflycht

Tuto plnou moc přijímám.

Datum:

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Marek Vojáček, advokát