Příloha č. 3

KAPLAN + NOHEJL

Kaplan & Nohejl
Advokátní kancelář
Opletalova 1625/28, 110 00 Praha 1
tel.: +420 277 779 031, fax: +420 277 779 039
e-mail: ...@kkv.cz, www.kkv.cz

Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1 - Staré Město

[redacted]

Naše sp. zn.: TIL N 21

V Praze dne 9. 7. 2026

DATOVOU SCHRÁNKOU

Věc: Vyjádření Klubu Lávka k současné situaci

Vážená paní ředitelko,

v právním zastoupení mého mandanta, společnosti **Aktiva Praha, spol. s r.o.**, IČO: 18628117, se sídlem Novotného lávka 201/1, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále také „**Mandant**" nebo „**Aktiva Praha**"), si Vás dovoluji kontaktovat v návaznosti na jednání, které proběhlo mezi Vámi a jednatelem společnosti Aktiva Praha, panem [redacted] a panem provozním [redacted] dne 23. 6. 2026, ve věci nájmu prostor Klubu Lávka v přízemních prostorách Muzea Bedřicha Smetany a sousední budovy tzv. lednice na adrese Novotného lávka 201/1, Praha 1, 110 00 (dále jen jako „**Klub Lávka**" nebo „**prostor Novotného lávky**"). Předně si Vám dovoluji poděkovat jménem mého Mandanta, že poprvé za 1,5 roku byl můj Mandant vyslechnut, čehož si velmi váží.

Vznik nájmu, historie a právní stav prostor

Muzeum Bedřicha Smetany je umístěno v prostorách budovy, která je ve vlastnictví Hlavního města Prahy se sídlem Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, IČO: 00064581 (dále jen „**Hlavní město Praha**"). Tuto má na základě smlouvy o výpůjčce č. D/39/802/03 ze dne 11.07.1995 ve znění pozdějších dodatků ve výpůjčce Národní muzeum se sídlem Václavské nám. 1700/68, 115 79 Praha 1, IČO: 00023272 (dále jen „**Národní muzeum**").

Můj Mandant začal užívat přízemní prostory Muzea české hudby (dále jen jako „**MČH**") dne 1. srpna 1990, přičemž šlo pouze o koncertní sál, který byl mým Mandantem převzat v nefunkčním stavu. Zde začala kulturní činnost mého Mandanta. Nejprve můj Mandant uzavřel smlouvu na pronájem prostor MČH. Poté, co prostory uvedl do

provozuschopného stavu, konaly se zde koncerty vážné hudby, postupně jazzové koncerty a vystoupení pantomimických souborů [redacted].

Zásadní pro rozvoj nové divadelní scény bylo období působení opery Mozart (1991-1995), s jejímž zřizovatelem Českým uměleckým studiem, uzavřel můj Mandant první smlouvu, jednak o působení opery na nové scéně (tehdy A-scéna) a jednak o úvěru, kterým byla poté částečně financována kulturní scéna a výstavba nových prostor budoucího Klubu Lávka.

V následující etapě vývoje Klubu Lávka byla s pronajímatelem, tedy Národním muzeem, uzavřena smlouva o pronájmu vedlejší budovy, tzv. bývalé lednice, jejímž uzavřením můj Mandant dokončil investice spojené s vytvořením dnešního Klubu Lávka. Díky dalšímu úvěru, který si můj Mandant sjednal u Živnostenské banky, provedl můj Mandant úplnou rekonstrukci, jak prostor přízemí MČH, tak sousední budovy, při které můj Mandant prostory provozně propojil, a to včetně oddělené zahrady pod Karlovým mostem.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že objekt byl mým Mandantem převzat v havarijním a nefunkčním stavu (viz přiložené fotografie), přičemž můj Mandant na vlastní náklady realizoval rozsáhlé stavebně-technické zhodnocení (rekonstrukce suterénu, přízemí, vybudování průtočných kanálů pod budovou), což bylo stvrzeno kolaudačními rozhodnutími z let 1992 a 1995 (viz přílohy č. 1 a č. 2). Další významné investice byly mým Mandantem vynaloženy na opravu a sanaci prostor po povodních v letech 2002 a 2013. Společnost Aktiva Praha hradila veškeré výše uvedené opravy a úpravy prostor Novotného lávky z vlastních prostředků bez jakékoli dotace.

Dlouhodobým působením mého Mandanta došlo k vytvoření originální pražské divadelní scény a koncertního sálu, čímž byl naplněn účel užívání prostor Novotného lávky k cílům kulturně-osvětovým a uměleckým. V roce 1992 byl Klub otevřen křtem platinové desky [redacted] a od té doby zde křtili své desky známé skupiny jak z Čech, tak z celého světa (křest R.E.M, Pet Shop Boys atd.) Hrála zde například i anglická skupina Supertramp. Z domácí scény zde působila [redacted], hostovala zde taneční konzervatoř [redacted] a další; křty knih [redacted] a další). Zcela originální akci, kterou Můj Mandant pořádal, byl festival nazvaný Lávka river stage v laguně pod Karlovým mostem (kombinace opery, baletu, pouličního divadla a tehdy nadčasového mappingu.

Proběhly zde i jiné významné akce např. setkání politiků a umělců na mezinárodní úrovni, setkání časopisu Tvář, firemní setkání firmy Microsoft, setkání amerických kongresmanů, mezinárodní lékařské kongresy atd. Místo si svého času oblíbil i prezident [redacted] Dočasné přístřeší zde v průběhu let našlo např. Divadlo Semafor a Divadlo Spejbla a Hurvínka. V posledních letech diváci vyhledávali prostor Novotného lávky na představení [redacted], se kterým můj Mandant spolupracuje od povodní v roce 2002.

Můj Mandant tak transformoval dříve nevyužitelné prostory ve společenský a kulturní prostor v historickém centru Prahy.

Spor s Národním muzeem, netransparentní výběrové řízení na nájemce prostor

Spor mezi mým Mandantem a Národním muzeem má počátek v dubnu 2024, kdy vyhlásilo Národní muzeum poptávkové řízení na nového nájemce prostor Novotného lávky. Národní muzeum v poptávkovém řízení neoprávněně a v rozporu s vlastními pravidly označilo za vítěze společnost Zátiší Catering Group a.s., IČO: 15269574, se sídlem Novotného lávka 200/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, přestože nesplnila obligatorní kvalifikační podmínky stanovené Národním muzeem a neměla potřebnou zkušenost s provozem kulturních zařízení ani odpovídající živnostenské oprávnění.

V přímé reakci na procesní pochybení a netransparentní vyhodnocení poptávkového řízení ze strany Národního muzea byl můj Mandant nucen přistoupit k podání návrhu na vydání předběžného opatření. Obvodní soud pro Prahu 1 Usnesením [redacted] ze dne 12. 11. 2024 vyhověl návrhu mého Mandanta a nařídil předběžné opatření, kterým Národnímu muzeu uložil povinnost zdržet se uzavření nájemní smlouvy se společností Zátiší Catering Group a.s. a současně uložil mému Mandantovi, aby podal žalobu na nahrazení projevu vůle Národního muzea ve věci uzavření podnájemní smlouvy s mým Mandantem (viz příloha č. 3).

Aktuálně vedené spory a vzájemně uplatněné nároky

a) Řízení o nahrazení projevu vůle – uzavření podnájemní smlouvy

Mandant podal žalobu na nahrazení projevu vůle tak, jak mu bylo uloženo předběžným opatřením, které vydal Obvodní soud pro Prahu 1. Žaloba na nahrazení projevu vůle – uzavření podnájemní smlouvy mezi Národním muzeem a společností Aktiva Praha, spol. s r.o. – byla v řízení zamítnuta s odůvodněním, že navrhovatel se nemůže domáhat samotného nahrazení projevu vůle – uzavření podnájemní smlouvy, ale má jiné prostředky právní ochrany.

V současné době je k Nejvyššímu soudu České republiky podán ze strany Mandanta mimořádný opravný prostředek – dovolání.

b) Žaloba o zaplacení smluvní pokuty za nevyklizení prostor

Jak již bylo uvedeno, Mandant prostory Novotného lávky nevyklidil, a to zejména s ohledem na nezákonný průběh poptávkového řízení na výběr nájemce a s ohledem na znění předběžného opatření Obvodního soudu pro Prahu 1, kterým byl vyzván k podání žaloby na nahrazení projevu vůle – uzavření podnájemní smlouvy. Národní muzeum přesto vůči Mandantovi uplatnilo a nadále uplatňuje nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 465.000, - Kč měsíčně za nevyklizení prostor dle čl. VI. odst. 2. podnájemní smlouvy. Zde je však nutné zdůraznit, že Mandant po celou dobu sporu a až do dnešního dne nadále řádně a pravidelně platí částku ve výši 400.000,- Kč měsíčně za užívání prostor, což je navýšené nájemné

nabídnuté mým Mandantem do výběrového řízení. Řízení o části nároku na úhradu smluvní pokuty je aktuálně vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. [redacted] a k dnešnímu dni v něm nepadlo žádné, ani prvoinstanční rozhodnutí.

c) Žaloba o vyklizení prostor Novotného lávky

Národní muzeum podalo k Obvodnímu soudu pro Prahu 1 také již dne 12. 2. 2025 žalobu na vyklizení prostor ze strany nájemce. Tomuto návrhu ze strany Národního muzea bylo v principu vyhověno rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu [redacted] ze dne 9. 2. 2026. Mandant podal ve věci odvolání, které bylo podáno k Městskému soudu v Praze. Jednání před odvolacím soudem v této věci dosud nebylo nařízeno.

d) Nároky Mandanta na úhradu technického zhodnocení

Jak již bylo uvedeno výše, společnost Aktiva Praha, spol. s r.o. prostory Novotného lávky v devadesátých letech významně zrekonstruovala a fakticky vybudovala bez jakékoli dotace. Provedla tehdy, přesněji řečeno mezi lety 1991-1992, zcela zásadní investici v celkové výši nejméně 19.667.032, - Kč (viz příloha č. 4). Tato částka byla v tehdejších cenách zcela zásadní investicí. Dále je třeba zmínit náklady na defacto znovu-vybudování po tisícileté povodni v r. 2002, kdy Klub prošel celkovou destrukcí a musely být jeho další nemalé finanční prostředky, které můj Mandant následně vynaložil na sanaci a opravy po povodních v letech 2002 a další náklady vzniklé po povodni v r. 2013. Zatímco můj Mandant do objektu dlouhodobě vkládal tyto zásadní investice a na vlastní náklady i riziko zajišťoval jeho kompletní údržbu, zabezpečení a provoz, Národní muzeum vykazovalo v tomto směru absolutní investiční pasivitu. Žádným způsobem se na zhodnocení ani zachování prostor nepodílelo a omezovalo se primárně na inkaso nájemného. Můj Mandant má proto legitimní ekonomický i právní důvod požadovat řádné vypořádání těchto investic, ze kterých má vlastník budovy trvalý prospěch.

Aktuální situace

Pokud by nedošlo k nezákonnému výběru vítěze poptávkového řízení, celá situace by nedospěla do dnešního stavu. Na místě mého Mandanta by zřejmě žádný subjekt nevyklidil prostory vybudované vlastními silami, za situace, kdy mu soud dal za pravdu, že došlo k nezákonnému jednání a uložil mu, aby žádal o uzavření nové smlouvy, obzvlášť, když Klub Lávka vyprojektoval, zrealizoval a vytvořil z něho kultovní místo.

V současné době s mým Mandantem Národní muzeum ohledně nároku bohužel nekomunikuje, přestože se můj Mandant opakovaně o tuto komunikaci a vyřešení těchto záležitostí snaží.

Jak Vám můj Mandant na schůzce dne 23. 6. 2026 přislíbil, předkládá k posouzení takzvaně odnímatelné prvky v Klubu Lávka, které vybudoval na vlastní náklady (viz Příloha č. 5). Zejména se jedná o protipovodňové zábrany (vaky s přesným umístěním proti

povodním, desky na míru, protipovodňové ventily a další předměty), přístavní můstek, vybavení divadla včetně audio a video techniky a plně vybavené technické kabiny, dále vzduchotechniku vybudovanou v objektu Novotného lávky (včetně motoru, korpusu na střeše budovy a komponentů vzduchotechniky v divadelním sále) a ocelové markýzy z drátoskla od architekta [redacted] před vstupem do budovy, které jsou ve vlastnictví mého Mandanta.

Výše uvedené komponenty jsou sice odnímatelné, ale jejich odejmutím se podstatně změní charakter a již tradiční pohled na Novotného lávku a dále provozuschopnost místa a prostoru a učiní jej vizuálně ošklivějším a prázdným. Odvezení protipovodňových zábran pak může vlastníku budovy či budoucímu nájemci přinést závažné škody nesmírného rozsahu s ohledem na polohu Klubu, který se nachází těsně nad hladinou Vltavy.

Národní muzeum, jako nájemce budovy, mého Mandanta s těmito nároky odkazuje na Hlavní město Praha (viz Příloha č. 6). Zájmem mého Mandanta je rozumná a věcná domluva a zachování současného, a hlavně zabezpečeného a provozuschopného, stavu Novotného lávky.

Dle informací od mého Mandanta, Hlavní město Praha plánuje převzít budovu MČH zpět pod svoji správu. Zájmem mého Mandanta je v takovém případě synchronizovat postup vyklizení MČH s vyklizením Klubu Lávka. Národní muzeum nemá představu, jak jsou prostory vzájemně stavebně provázány, tj. od vyprojektování Klubu Lávka jsou prostory MČH a Klubu Lávka provozně propojeny, a to včetně vytápění (nezávisle na Národním muzeu byla uzavřena prvotní smlouva s firmou Teplo pro Prahu, se kterou můj Mandant řešil rekonstrukci kotelny, protože hrozilo, že se nestihne topná sezonu, o což nejevilo Národní muzeum zájem), dále jde o kanalizaci a vodní řád (a jejich ovládání). Můj Mandant si nenárokuje vděk za prokazatelnou pomoc MČH (vývoz odpadu po celou dobu jeho působení, sponzorování koncertů, sponzorování expozice Bedřicha Smetany v Jabkenicích aj.), protože vztahy s Národním muzeem byly vždy bezkonfliktní až přátelské a působení na Lávce, kterou od základu vybudoval, nebral můj Mandant pouze výdělečně. Vzhledem k uvedenému apeluje můj Mandant na synchronizaci s MČH, aby se společně zabránilo zbytečným škodám na majetku Hlavního města Prahy, které mohou nastat jednak tím, že prostor zůstanou přechodně prázdné a jednak tím, že MČH může nečekaně čelit potížím, na které by mohlo narazit v době nepřítomnosti mého Mandanta.

Zájmem společnosti Aktiva Praha je domluvit se s Hlavním městem Prahou, kdy a jakým způsobem by mělo dojít k předání prostor Novotného lávky včetně zachování současného vzhledu a stavu budovy.

Do doby, než bude ustanoven nový nájemce (správce), můj Mandant navrhuje, že bude o prostory pečovat se všemi povinnostmi a odpovědností z toho vyplývající, aby nedošlo k jakémukoli znehodnocení prostor Novotného lávky.

Společnost Aktiva Praha měla po celou dobu svého působení v prostorách Novotného lávky bezkonfliktní až přátelský vztah s pronajímatelem, tedy Národním muzeem a jeho jednotlivými odbory a složkami. K soudním sporům s Národním muzeem přistoupil můj Mandant z důvodu vydaného předběžného opatření a nezákonného rozhodnutí Národního muzea v poptávkovém řízení. Společnost Aktiva Praha za této situace a také z důvodů popsaných výše považuje za neetické vymáhání smluvní pokuty ze strany Národního muzea ve výši 465.000, - Kč měsíčně a žádáme Magistrát, aby od něj upustilo, a to i s ohledem na to, že můj Mandant během svého působení uchránil několikrát a na vlastní náklady a nebezpečí majetek Hlavního města Prahy (jak lze doložit např. při povodních 2013, kdy byla situace vážná a kritická).

Společnost Aktiva Praha je připravena předat vlastníkovi budovy prostory Novotného lávky ve stavu, v jakém se nyní nachází, tedy včetně zmíněných odnímatelných prvků budovy, ani by si dělal nárok na finanční vyrovnání zhodnocení prostor a prokazatelně vynaložených nákladů na vyprojektování a řešení celého komplexu včetně správcovství vodního díla pod budovou.

Zdvořile bych Vás chtěl požádat o možnost osobního projednání věci za přítomnosti mého Mandanta, a to nejlépe na místě samotném

Jsem Vám i nadále kdykoli k dispozici a zdravím.

[redacted]

Přílohy:

1) *Kolaudační rozhodnutí 1992*
2) *Kolaudační rozhodnutí 1995*
3) *Předběžné opatření* [redacted]
4) *Potvrzené náklady (Zápis z jednání [Národního Muzea a společnosti Aktiva Praha s. r. o.] o kontrole výše nákladů na celkovou rekonstrukci objektu Muzea B. Smetany na Novotného lávce dne 7. 1. 1993)*
5) *Dopis ze dne 13. 5. 2026*
6) *E-mailová komunikace s právním zástupcem Národního Muzea*
7) *Fotografie – 3x*