



# PAMÁTNÍK NÁRODNÍHO PÍSEMNICTVÍ

226 /OTS1 +AG /2025

č.sml: 2025 /090

## Památník národního písemnictví

Strahovské nádvoří 132/1  
118 38 Praha 1  
Zastoupená prof. PhDr. Michalem  
Stehlíkem, Ph.D. ředitelem příspěvkové  
organizace zřízené MK ČR  
IČ:000 23 311; identifikovaná osoba  
na straně jedné, dále jako  
„propachtovatel“

a

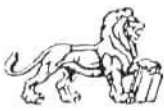
Twins Company s.r.o.  
Sídlo: Primátorská 296/38, 18000, Praha  
8, Libeň  
Zastoupená: Adamem Pejsarem,  
jednatelem  
IČO: 08201960  
DIČ: CZ08201960  
mobilní tel: [REDACTED]  
na straně druhé, dále jako „pachtýř“

dále společně jako „smluvní strany“

**uzavírají tuto smlouvu o pachtu níže specifikovaných nebytových prostor vč. mobiliáře nacházejících se v objektu Muzea Literatury za účelem provozování kavárny** v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „zákon o majetku“).

## I.

- Propachtovatel má právo hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví státu, a to mj:
  - zastavěnou plochou a nádvoří parc.č. 129/1 o výměře 1.661 m<sup>2</sup>, vč. na pozemku stojící stavby pro administrativu č.p. 44;
  - ostatní plochy parc.č. 130/3 o výměře 6.340 m<sup>2</sup>;vše zapsáno na LV 3492 vedeném pro obec Praha, k.ú. Bubeneč, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Předmětem pachtu dle této smlouvy jsou tyto prostory tvořící součást výše uvedených nemovitostí:
  - prostory kavárny v přízemí budovy o výměře 38,16 m<sup>2</sup>;
  - místnost č. 047 o výměře 8,20 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. PP (sklad a zázemí);
  - část pozemku parc.č. 129/1, tvořená dlážděnou zahrádkou;
  - vybavení a zařízení vymezené inventárním seznamem tvořícím **přílohu č. 1** této smlouvy (dále jako „mobiliář“);tak, jak jsou tyto prostory označeny na orientačním zákresu, který je **přílohou č. 2** této smlouvy (dále jako „Předmět pachtu“). Pachtýř bere na vědomí, že výměry uvedené v této smlouvě jsou orientační a mohou vykazovat odchylky od skutečného stavu.
- Smluvní strany sjednávají, že cena mobiliáře dle předchozího odstavce činí ke dni podpisu této smlouvy 253 749,- Kč.
- S ohledem na skutečnost, že propachtovatel Předmět pachtu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání Propachtovatele bude v souladu s § 27 zákona o majetku dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy.
- Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři Předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání za účelem provozování kavárny, a zároveň se propachtovatel zavazuje zajistit pachtýři



# PAMÁTNÍK NÁRODNÍHO PÍSEMNICTVÍ

pro tento účel nerušené užívání Předmětu pachtu. Pachtýř se zavazuje uhradit za takto vymezený pacht úhrady dle čl. IV. této smlouvy a dodržovat podmínky dle této smlouvy.

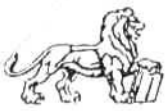
5. Pachtýř není oprávněn využít Předmět pachtu k jinému účelu, než je touto smlouvou sjednáno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení této smlouvy pachtýřem.

## II.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 24.4.2025 (dále jen „Okamžik počátku pachtu“) do 31.3.2033 (dále jen „Okamžik skončení pachtu“).
2. Pokračování užívacího práva a/nebo znovuzavření pachtovní smlouvy v případě užívání Předmětu pachtu pachtýřem po uplynutí doby dle předchozího odstavce se výslovně vylučuje s odkazem na ust. § 27 odst. 2 zákona o majetku státu.

## III.

1. Pachtýř prohlašuje, že se s Předmětem pachtu podrobně seznámil před podpisem této smlouvy a jeho aktuální stav je mu znám.
2. Propachtovatel se zavazuje předat pachtýři Předmět pachtu v Okamžiku počátku pachtu. Předání si smluvní strany potvrdí na předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pachtýř není oprávněn užívat části nemovitostí nebo movitý inventář ve vlastnictví či správě propachtovatele, které nejsou v čl. I. odst. 1 této smlouvy označeny jako Předmět pachtu a/nebo nejsou veřejně přístupné, zejména není oprávněn vstupovat do expozice a provozních prostor propachtovatele, manipulovat v interiéru Muzea Literatury, tj. v expozicích a na chodbách, s movitým inventářem, není-li výslovně uvedeno jinak. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení povinností pachtýře.
4. Pachtýř se zavazuje vrátit Předmět pachtu vč. mobiliáře propachtovateli v Okamžiku skončení pachtu ve stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, což smluvní strany vzájemně potvrdí na předávacím protokolu. Před vrácením Předmětu pachtu je pachtýř povinen jej uvést do původního stavu. V případě znečištění Předmětu pachtu je pachtýř povinen zajistit jeho úklid vlastními prostředky. V případě, že hodnota vráceného mobiliáře převyšuje hodnotu mobiliáře převzatého, nemá pachtýř právo na vyrovnání v penězích, nesjednají-li smluvní strany výslovně jinak.
5. Nepředá-li pachtýř propachtovateli Předmět pachtu řádně a včas, je propachtovatel oprávněn požadovat po pachtýři úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z výše měsíční úhrady dle čl. IV. této smlouvy za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná na výzvu.
6. Propachtovatel má právo na náhradu škody, která mu vznikne v důsledku prodlení pachtýře s vyklizením Předmětu pachtu, v částce, ve které tato škoda převyšuje smluvní pokutu dle předchozího odstavce.
7. Pachtýř se zavazuje dodržovat základní provozní dobu kavárny, a to úterý až neděle od 10:00 do 18:00, vyjma období, kdy je objekt Muzea Literatury uzavřen (dále jen „Provozní doba“). Takto sjednaná Provozní doba může být v odůvodněných důvodech přerušena, nejvýše však na 4 (čtyři) hodiny za kalendářní den. Propachtovatel dále souhlasí, že pachtýř může prodloužit otevírací dobu kavárny, a to nejvýše na pondělí až neděle od 9:00 do 22:00. Na takto prodlouženou otevírací dobu se nevztahuje podmínka týkající se Provozní doby z druhé věty tohoto odstavce. Jakékoli jiné přerušování, nebo naopak prodloužení provozu kavárny, je možné jen s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. Porušení těchto ujednání se považuje za hrubé porušení povinností pachtýře."
8. Pachtýř není oprávněn přenechat Předmět pachtu do podpachtu třetí osobě.
9. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři vjezd do areálu Muzea Literatury vozem za účelem zásobování kavárny.



# PAMÁTNÍK NÁRODNÍHO PÍSEMNICTVÍ

## IV.

1. Pachtýř se zavazuje uhradit propachtovateli měsíční paušální úhradu pachtovného a úhrady za služby poskytované pachtýři propachtovatelem v souvislosti s pachtem ve výši **4417,- Kč**, která je splatná vždy k 20. dni kalendářního měsíce předchozího ve prospěch bankovního účtu propachtovatele vedeného u ČNB.
2. V souvislosti a společně s právem pachtu poskytuje propachtovatel pachtýři tato konkrétní plnění:
  - a) Prostor k činnosti kavárny
  - b) Mobiliář k výkonu činnosti kavárny

příčemž dodávku jakýchkoli dalších služeb a energií je pachtýř povinen si zajistit samostatně, k čemuž mu propachtovatel poskytne na odůvodněnou písemnou žádost nezbytnou součinnost.

3. Smluvní strany sjednávají, že propachtovatel může jednou ročně v období od 1. ledna daného roku upravit výši úhrady dle tohoto článku v závislosti na růstu spotřebitelských cen v České republice v předchozím kalendářním roce. Výše paušální úhrady dle odst. 1 tohoto článku se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:  $N(t+1) = Nt \times (1 + It/100)$ , kde  $N(t+1)$  je výše úhrady v běžném kalendářním roce,  $Nt$  je výše úhrady v předchozím kalendářním roce, a  $It$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřených v procentech. Takto upravenou výši úhrady pronajímatel uplatní písemným oznámením pachtýři, které musí být pachtýři doručeno nejméně sedm kalendářních dnů před splatností navýšené úhrady a pachtýř se zavazuje takto stanovenou úhradu hradit. V případě, že propachtovatel navýšení úhrady neprovede v daném roce, může při dalším navýšení úhrady použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

## V.

1. Pokud pachtýř v souvislosti s účelem pachtu užije hudbu, je povinen splnit povinnosti, které mu ukládají obecně závazné právní předpisy, především zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 2358 a násl. občanského zákoníku, a to především vůči kolektivním správcům autorských práv a práv souvisejících s právem autorským.
2. Propachtovatel neodpovídá pachtýři za součinnost třetích osob, institucí a orgánů moci veřejné, a to ani v rozsahu účelu pachtu dle této smlouvy. Pachtýř bere na vědomí, že případný nedostatek takové součinnosti nezakládá pachtýři právo na odstoupení od této smlouvy a nezbavuje jej povinnosti k zaplacení úhrady dle čl. IV. této smlouvy.
3. Propachtovatel je oprávněn provést v době trvání pachtu dle této smlouvy v provozních hodinách kavárny dle čl. III. odst. 7 této smlouvy kontrolu, zda jsou dodržovány podmínky stanovené v této smlouvě, k čemuž je pachtýř povinen poskytnout nezbytnou součinnost. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení povinností pachtýře. Při uskutečnění takovéto kontroly je propachtovatel povinen šetřit práva a oprávněné zájmy pachtýře.

## VI.

1. Pachtýř se zavazuje při užívání Předmětu pachtu dodržovat obecně závazné právní předpisy i nestanoví-li tak tato smlouva výslovně, a to především v oblasti požární ochrany, ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, hygienické předpisy, předpisy o státní památkové péči, dodržovat zákaz používání otevřeného ohně a zákaz kouření, řídit se rozumnými pokyny zaměstnanců propachtovatele, dodržovat dobré mravy, a zajistit respektování těchto pravidel i ze strany návštěvníků jím provozované kavárny. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení povinností pachtýře.



# PAMÁTNÍK NÁRODNÍHO PÍSEMNICTVÍ

2. Pachtýř je povinen provádět běžný úklid a běžnou údržbu Předmětu pachtu, jakož i udržovat mobiliář a nahradit jej v případě potřeby, a to s péčí dobrého hospodáře. Ujednání odst. 4 tohoto článku tím není dotčeno.
3. Pachtýř odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v souvislosti s pachtem dle této smlouvy. Pachtýř bere na vědomí, že odpovídá i za škody na předmětu pachtu způsobenými návštěvníky kavárny. Vznik jakékoli škody na Předmětu pachtu je pachtýř povinen neprodleně oznámit propachtovateli a uhradit ji propachtovateli na výzvu v případě, je-li k její náhradě propachtovatelem vyzván.
4. Pachtýř není oprávněn provádět jakékoliv stavební nebo jiné obdobné úpravy Předmětu pachtu, vč. zásahů do omítek a zdíva, které jsou součástí Předmětu pachtu. V případě vzniku jakékoli pochybnosti je pachtýř povinen požádat o stanovisko odpovědného zaměstnance propachtovatele dle čl. VII. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení povinností pachtýře.
5. Propachtovatel neodpovídá za přinesené a odložené věci pachtýře a návštěvníků kavárny, ani jinou škodu jim vzniklou, nestanoví-li kogentní ustanovení obecně závazného právního předpisu jinak.
6. Propachtovatel není povinen k obnově inventáře tvořícího Předmět pachtu ani k odstranění jeho vad. Smluvní strany v této souvislosti výslovně vylučují aplikaci ust. § 2342 občanského zákoníku.

## VII.

1. Odpovědným zaměstnancem propachtovatele za realizaci a dodržování podmínek uvedených v této smlouvě se ustanovuje pan [REDACTED]

## VIII.

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy za podmínek ust. § 2002 a násl. občanského zákoníku.
2. Odstoupí-li propachtovatel od této smlouvy v důsledku zaviněného porušení smlouvy pachtýřem, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10000,- Kč. Tato smluvní pokuta je splatná na výzvu.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna pacht dle této smlouvy písemně vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 2 měsíců; propachtovatel je dále oprávněn vypovědět pacht dle této smlouvy bez výpovědní doby a požadovat, aby mu pachtýř Předmět pachtu bez zbytečného odkladu odevzdal, přestanou-li být splněny podmínky pro přenechání Předmětu pachtu do užívání pachtýři podle § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.

## IX.

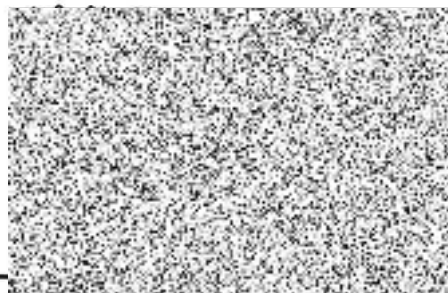
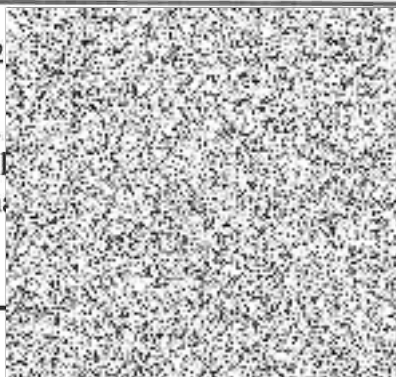
1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
2. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva bude propachtovatelem v plném rozsahu (s vyloučením jinak chráněných informací) v elektronické podobě uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, případně na jiném místě, bude-li k tomu propachtovatel povinován, a to bez časového omezení. Propachtovatel se tímto zavazuje zajistit uveřejnění této smlouvy v registru smluv po jejím podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu a účinnosti okamžikem zveřejnění v registru smluv dle předchozího odstavce.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, s obsahem smlouvy souhlasí.



# PAMÁTNÍK NÁRODNÍHO PÍSEMNICTVÍ

V Praze dne 5.3.2

.....  
za propachtovatele  
prof. PhDr. Mich



## Předávací protokol při pachtu

Předmět pachtu předán dne 23.4.2025 v 9:30 hodin.

Předal

Převzal

-----  
Předmět pachtu předán zpět dne ..... v .....hodin.

Předal

Převzal