

Palác Žofín: jak se vyvíjí spor o předání novému nájemci

19.8.2026 - | Městská část Praha 1

Palác Žofín měl od ledna 2025 provozovat vítěz veřejné soutěže, společnost Zátíší Catering Group. Dosavadní nájemce, Agentura NKL, však objekt nepředal, protože tvrdí, že jeho nájem pokračuje. Soudy mezitím potvrdily platnost nové nájemní smlouvy. Samostatný spor o skončení původního nájmu a vyklizení paláce ale dosud pravomocně uzavřen nebyl.

Po třiceti letech přišla veřejná soutěž

Nájemní vztah mezi městskou částí Praha 1 a Agenturou NKL vznikl v roce 1994. V roce 2010 byly smluvní podmínky upraveny a doba nájmu byla stanovena do 31. prosince 2024. Smlouva obsahovala také ujednání o jednání týkajícím se možného pokračování nájmu.

Praha 1 se začala budoucím využitím paláce zabývat s předstihem. Oslovila poradenské společnosti se žádostí o posouzení provozu objektu a přípravu podmínek jeho dalšího pronájmu. V roce 2024 se rozhodla vybrat nového provozovatele ve veřejné soutěži.

Podmínky soutěže schválila Rada městské části Praha 1 30. dubna 2024. Řízení proběhlo ve dvou kolech a přihlásili se do něj tři zájemci včetně Agentury NKL. V září 2024 rada rozhodla, že vítězem je společnost Zátíší Catering Group.

Zátíší nabídlo roční nájemné 20,4 milionu korun. Agentura NKL do té doby platila přibližně 10 milionů korun ročně. Nová smlouva byla uzavřena na deset let.

Agentura palác nepředala, spor zamířil k soudu

Podle Prahy 1 skončil původní nájem 31. prosince 2024. Agentura NKL měla objekt vyklidit a předat nejpozději 15. ledna 2025. K předání se v tento den dostavili zástupci městské části, Agentura NKL však palác opustit odmítla.

Rozdílné postoje vycházejí z výkladu smlouvy. Agentura NKL považuje ujednání o dalším jednání za opci, která jí měla zajistit prodloužení nájmu o deset let. Praha 1 na základě právních stanovisek zastává názor, že šlo pouze o povinnost jednat, nikoli o automatické právo na pokračování nájmu. Dodatek, který by nájem po roce 2024 prodloužil, uzavřen nebyl.

Po odmítnutí předání podala Praha 1 žalobu na vyklizení. Současně začaly soudy projednávat další žaloby související s původním nájmem, veřejnou soutěží a smlouvou se Zátíším.

Soutěž i nová smlouva u soudů obstály

Jedna skupina sporů se týkala způsobu výběru nového nájemce. Společnost Obecní dům napadla průběh veřejné soutěže, soud však její žalobu v dubnu 2025 zamítl. Městský soud v Praze toto rozhodnutí v září 2025 potvrdil.

Platnost nájemní smlouvy se Zátíším napadla také Agentura NKL. Ani s touto žalobou neuspěla. Odvolací soud 21. dubna 2026 potvrdil, že soutěž proběhla podle stanovených pravidel a že smlouva mezi Prahou 1 a společností Zátíší Catering Group je platná.

Platnost nové smlouvy a fyzické převzetí paláce jsou však dvě rozdílné otázky. Potvrzení smlouvy se Zátiším samo o sobě neukončilo spor o původní nájem ani neumožnilo vyklizení objektu.

O vyklizení musí soud rozhodnout znovu

Obvodní soud pro Prahu 1 v únoru 2025 rozhodl, že městská část nebyla povinna uzavřít s Agenturou NKL dodatek prodlužující nájem. V březnu téhož roku vyhověl žalobě Prahy 1 na vyklizení paláce. Odvolací soud však obě rozhodnutí následně zrušil z procesních důvodů a vrátil k novému projednání.

V prosinci 2025 obvodní soud spojil tři související řízení a znovu rozhodl ve prospěch Prahy 1. Podle tohoto rozsudku neměla městská část povinnost uzavřít dodatek, Agentura NKL měla palác vyklidit a zaplatit smluvní pokutu. Rozsudek nebyl pravomocný a Agentura NKL se proti němu odvolala.

V červnu 2026 odvolací soud rozsudek kvůli procesním vadám zrušil. Věc vrátil soudu prvního stupně a nařídil její přidělení jinému soudci. O skončení původního nájmu, vyklizení paláce a souvisejících nárocích se proto bude znovu jednat.

Proč Praha 1 palác nepřevzme sama

Agentura NKL objekt nadále fakticky užívá a uplatňuje k němu vlastní právní nárok. Praha 1 proto nemůže soudní řízení nahradit nuceným vstupem do budovy nebo výměnou zámků. Takový zásah by mohl vyvolat další spory, nároky na náhradu škody a rizika pro provoz historického objektu.

K předání může dojít na základě dohody, dobrovolného vyklizení nebo vykonatelného soudního rozhodnutí. Praha 1 nyní takové rozhodnutí k dispozici nemá.

Praha 1 požaduje náhradu a chystá převzetí

Městská část nadále vychází z právního názoru, že nájem Agentury NKL skončil 31. prosince 2024. Za další užívání paláce proto požaduje náhradu odvozenou od nájemného stanoveného znaleckým posudkem. Její konečná výše bude záviset na délce užívání objektu a výsledku soudních řízení.

Zátiší Catering Group na uzavřené smlouvě trvá a je připraveno palác převzít. S Prahou 1 připravuje technický a provozní postup předání i návaznost již naplánovaných akcí.

„Veřejnost se oprávněně ptá, proč předání trvá tak dlouho. Platnost smlouvy se Zátiším už soud potvrdil, o vyklizení však musí znovu rozhodnout soud prvního stupně. Do té doby uplatňujeme finanční nároky Prahy 1 a připravujeme převzetí tak, abychom po skončení sporu neztráceli další čas. Při správě veřejného majetku musíme postupovat s péčí řádného hospodáře. Nemůžeme proto volit unáhlené řešení, které by městskou část vystavilo dalším soudním sporům nebo nárokům na náhradu škody,“ říká Tomáš Heres, místostarosta pro finance a majetek.

<https://www.praha1.cz/palac-zofin-jak-se-vyviji-spor-o-predani-novemu-najemci>