

**Smlouva o provedení stavebních úprav, dohoda o vypořádání
č.j. 0284/2026/SMP14/1100**

Účastníci

1) Městská část Praha 14,

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČ: 002 31 312
bankovní spojení: 49023-9800050998/6000, PPF banka a.s.

zastoupená na základě příkazní smlouvy č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020 obchodní společností:

Správa majetku Praha 14, a. s.

se sídlem: Metujská 907, 198 00 Praha 9,
IČ: 256 22 684

zastoupená Ing. Karlem Meděm, předsedou představenstva a Vladimírem Mitášem, členem představenstva

(dále jen „pronajímatelel“) na straně jedné

a

2) Planning Food s.r.o.,

se sídlem: Braniborská 1302, 289 24 Milovice
IČ: 04969120

zastoupená Martinem Matesem a Pavlínou Růžičkovou, jednatelel společnosti
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

1

I. Úvodní ustanovení

1.1. Mezi pronajímatelel a nájemcem byla dne 15.10.2025 uzavřena nájemní smlouva č.: 0531/2025/SMP14/1070 o nájmu prostoru sloužícího podnikání, který se nachází v objektu Bryksova 740 (dále jen „nájemní smlouva“). Předmětem nájmu je nebytový prostor č. 101 sloužící podnikání, nacházející se v prvním nadzemním podlaží o pronajaté ploše 86,3 m², který je součástí pozemku parcelní č. 232/791, vše zapsáno na LV č. 116 u KÚ pro hl. m. Prahu (dále jen „objekt“, či „předmět nájmu“). Předmět nájmu byl nájemci předán dne 1.10.2025.

1.2. Nájemce žádostí ze dne 1.4.2026 požádal pronajímatelel o souhlas se stavebními úpravami na předmětu nájmu, a to v souladu s čl.6 odst. 6.12.4. nájemní smlouvy a ustanovením § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Jedná se o stavební úpravy, které jsou vymezeny v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „stavební úpravy“).

II. Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je vymezení stavebních úprav, které budou na předmětu nájmu provedeny, udělení souhlasu pronajímatelel s těmito úpravami a ujednání o způsobu vypořádání těchto stavebních úprav a dalších nároků s tímto souvisejících.

III. Souhlas pronajímatelel se stavebními úpravami a podmínky

3.1. Pronajímatelel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s provedením stavebních úprav na předmětu nájmu popsaných v této smlouvě a dále specifikovaných v přílohách k této smlouvě.

Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy budou provedeny jen v rozsahu dle této smlouvy. Práce na stavebních úpravách budou provedeny svépomocí za účasti stavebního dozoru a budou dodrženy platné normy a technologické postupy prováděných prací, nebude narušen, nebo zasažen obvodový plášť budovy.

- 3.2. Po dokončení stavebních úprav nájemce písemně vyzve pronajímatele k prohlídce předmětných prostor dotčených stavební úpravou a přeměření pro účely úpravy evidenčních údajů.
- 3.3. Nejpozději 30 dní po ukončení stavebních úprav sepiše pronajímatel a nájemce předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán skutečný stav předmětu nájmu po provedených stavebních úpravách.
- 3.4. Veškerý odpad vzniklý v souvislosti s prováděnými stavebními úpravami, zejména stavební, bude odvezen a zlikvidován na odpovědnost a náklady nájemce v souladu s ustanoveními zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění a souvisejícími předpisy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 21/2024 Sb. v platném znění, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech). Je zakázáno jeho skladování v objektu, nebo uložení do společných odpadních nádob a kontejnerů určených pro komunální či tříděný odpad.
- 3.5. Souhlas pronajímatele uvedený v této dohodě není stavebním povolením, ohlášením stavby, nebo jiným rozhodnutím místně příslušného stavebního úřadu a nenahrazuje rozhodnutí ve stavebním řízení a nezbavuje tedy nájemce povinností postupovat dle ustanovení zák. č.: 283/2021 Sb. Stavebního zákona v platném znění a dle Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) v platném znění.
- 3.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že porušení kterékoliv z výše uvedených podmínek žadatelem může mít za následek odejmutí souhlasu s provedením úprav, povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu spolu s povinností uhradit vzniklou škodu a v závažných případech i výpověď nájemní smlouvy.

2

IV. Vypořádání nákladů na stavební úpravy a narovnání smluvních stran

- 4.1. Stavební úpravy dle této smlouvy budou provedeny na vlastní odpovědnost a náklady nájemce. Nájemce nemá nárok na náhradu či jiné finanční vyrovnání za provedené stavební úpravy. Nájemce nemá nárok na úhradu provedených stavebních úprav ani po skončení nájmu dle nájemní smlouvy. A to ani v případě, že bude předmět nájmu uveden do původního stavu, či ponechán ve stavu po provedených stavebních úpravách. Nájemce nemá nárok ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud by k němu stavebními úpravami došlo, a to ani po skončení nájmu. Pokud by ke zhodnocení došlo, nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu za takové zhodnocení.
- 4.2. Pro případ, že nájemce provede na předmětu nájmu stavební úpravy, které neodpovídající stavebním úpravám, ke kterým dal pronajímatel souhlas touto smlouvou, je povinen nájemce na výzvu pronajímatele takové stavební úpravy bezodkladně odstranit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídající udělenému souhlasu se stavebními úpravami. Pokud nebudou takové stavební úpravy odstraněny ani do 30 dnů od výzvy pronajímatele, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1 000,-Kč za každý den prodlení. Pro případ, že by takové stavební úpravy nebyly odstraněny, nemá nájemce nárok na náhradu ani na žádné jiné finanční vyrovnání.
- 4.3. Pronajímatel souhlasí s daňovým odpisem technického zhodnocení provedeného dle této smlouvy s nájemcem na pronajatém hmotném majetku podle § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu. Zároveň se

pronajímatel zavazuje, že o technické zhodnocení provedené dle této smlouvy nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu (hmotného majetku). Pronajímatel sdělí nájemci odpisovou skupinu, ve které je zaříděn předmět nájmu a způsob jeho odpisování.

V. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 5.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti zveřejněním smlouvy v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
- 5.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 5.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 5.5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení pronajímatel.
- 5.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha 14 č. 166/RMČ/2026 ze dne 8. 4. 2026.
- 5.7. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- Příloha č. 1 – Žádost o souhlas se stavebními úpravami s výkresy
 - Příloha č. 2 – Položkový rozpočet
 - Příloha č. 3 – Projektová dokumentace

V Praze dne 15. 4. 2026

V Praze dne 13. 4. 2026

Správa majetku Praha 14, a.s.
Metujská 907
198 00 Praha 9

Žádost o souhlas se stavebními úpravami

Jméno a příjmení žadatele:

Martin Mates, jednatel Planning Food s.r.o. [redacted]

Žádám tímto o souhlas s provedením stavebních úprav:

nebyt, prostor č.: 740/101, ul. Bryksova, Praha 9

Stavební úpravy spočívají v:

Veškeré úpravy a použité stavební materiály jsou rozepsány v položkovém rozpočtu a v projektové dokumentaci.

Předpokládaný termín realizace stavebních úprav:

od: 1.4.2026 do: 1.7.2026

Předpokládané celkové náklady na realizaci uvedených stavebních úprav: 550.000,- Kč včetně DPH

Projektovou dokumentaci bude provádět společnost Ivana Horáková-viz projektová dokumentace

Stavební úpravy bude provádět firma: různí dodavatelé/živnostníci [redacted]

4

Datum: 14.10.26

Podp [redacted]

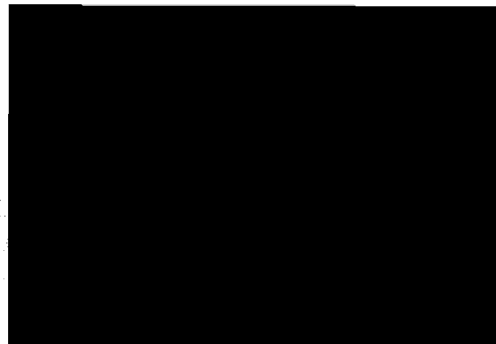
- Přílohy: a) písemný souhlas s obecnými podmínkami
b) projektová dokumentace v rozsahu dle vyhlášky 131/2024 Sb. v platném znění.
Minimální požadovaný rozsahu:
- průvodní zpráva
- souhrnná technická zpráva
- situační výkresy
- stavebně konstrukční řešení, PŘ, TZB (v rozsahu stav. úprav)
- statika (v případě změn nosných konstrukcí)
- vyjádření DOSS (hasiči, hygiena, životní prostředí aj.)

Obecné podmínky pro provádění stavebních úprav v pronajatých prostorech

- 1) Ve smyslu ust. § 2220 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění mohou být stavební úpravy prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka objektu, bytu, či nebytového prostoru, tedy Městské části Praha 14 (dále jen „vlastník“), zastoupeného Správou majetku Praha 14, a.s. (dále jen „SMP14, a.s.“) a bez takového písemného souhlasu, či písemné dohody o provedení stavebních úprav není možné stavební úpravy, ani jejich přípravu zahájit,
- 2) stavební úpravy budou provedeny na vlastní odpovědnost a náklady žadatele,
- 3) práce provede odborná firma, budou dodrženy platné normy a technologické postupy prováděných prací, nebudou narušeny, nebo zasaženy svíse ani vodorovné nosné konstrukce a obvodový plášť budovy,
- 4) v případě jakýchkoli stavebních úprav, je žadatel povinen zajistit projektovou dokumentaci dle vyhlášky 131/2024 Sb. v platném znění.
Minimální požadovaný rozsah:
 - průvodní zpráva
 - souhrnná technická zpráva
 - situční výkresy
 - stavebně konstrukční řešení, PBR, TZB (v rozsahu stav. úprav)
 - statika (v případě změn nosných konstrukcí)
 - vyjádření DOSS (haseči, hygiena, životní prostředí aj.)
- 5) po ukončení realizace stavebních úprav předá žadatel do 14 dnů zástupci SMP14, a.s. kopie všech revizních zpráv a prohlášení o shodě,
- 6) žadatel nebude uplatňovat na vlastníka, úhradu nákladů spojených s takovými úpravami a se SMP14 uzavře písemnou dohodu o tom, že v souvislosti s předmětnými úpravami nebude žadatel v žádné formě požadovat finanční náhradu či vyrovnání ze případné uvedení do původního stavu ani za poškození v žadatelem upraveném stavu,
- 7) v případě ukončení nájmu, privatizace objektu, nebo že předmětné úpravy bude provádět vlastník či jím pověřená osoba, zavazuje se žadatel k zpřístupnění předmětných prostor
- 8) veškerý odpad vzniklý v souvislosti s prováděnými úpravami, zejména stavební, bude odvezen a zlikvidován na odpovědnost a náklady žadatele v souladu s ust. zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech v platném znění a souvisejícími předpisy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a obecné závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 21/2024 Sb. hl. m. Prahy v platném znění, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nákladění se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech). Je zakázáno jeho skladování v objektu, nebo uložení do společných odpadních nádob a kontejnerů určených pro komunální či tříděný odpad,
- 9) po dokončení stavebních prací žadatel písemně vyzve zástupce SMP14, a.s. k prohlídce předmětných prostor dožehných stavební úpravou a přeměření pro účely úpravy evidenčních údajů,
- 10) v případě neshody od původní projektové dokumentace je žadatel povinen zajistit a předat vlastníka dokumentaci skutečného provedení stavby
- 11) nejméně 14 kalendářních dní předem žadatel oznámí SMP14, a.s. skutečný termín zahájení stavebních úprav a současně informuje písemným oznámením všechny ostatní uživatele dotčeného objektu, či objektů o termínech a způsobu realizace stavebních prací,

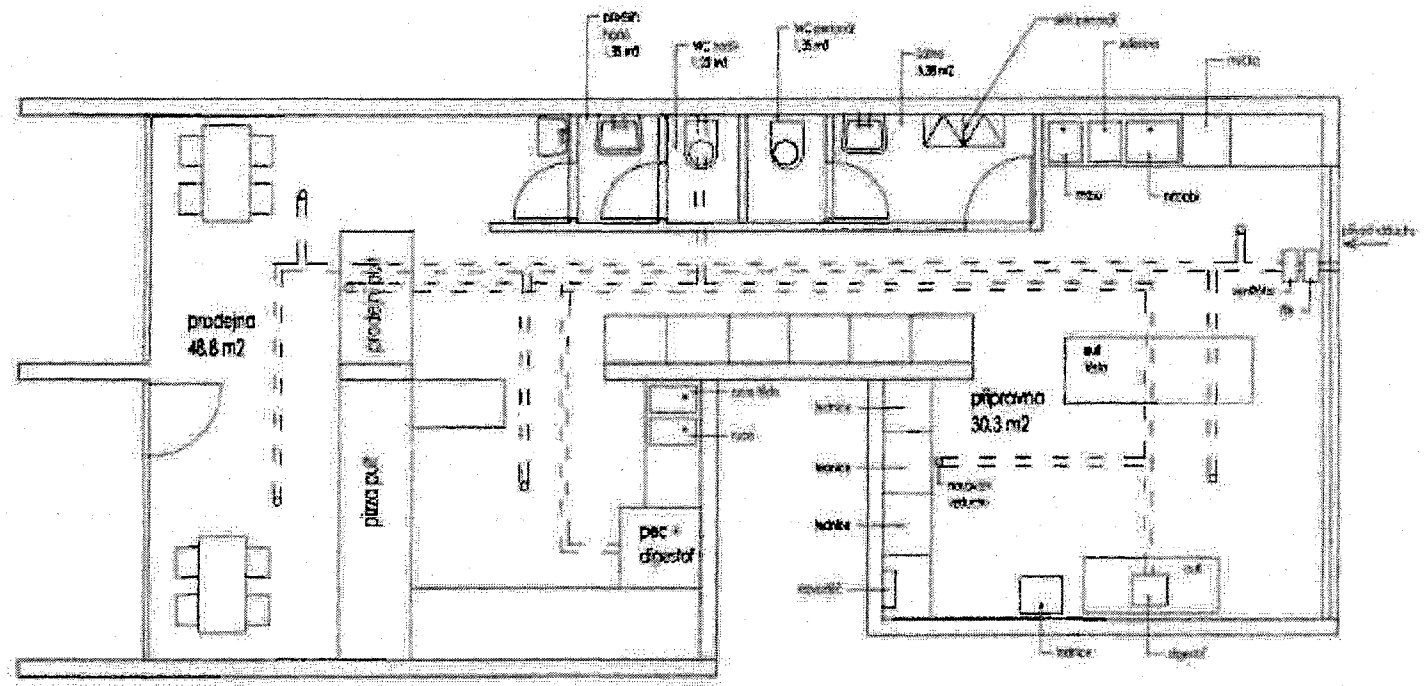
- 12) písemný souhlas vlastníka není stavebním povolením, přiláčením stavby, nebo jiným rozhodnutím místně příslušného Stavebního úřadu, nenahrazuje rozhodnutí ve stavebním řízení a nezavazuje tedy žadatele povinností postupovat dle ust. zák. č.: 283/2021 Sb. Stavebního zákona v platném znění a dle Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) v platném znění.
- 13) Žadatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že porušení kterékoli z výše uvedených podmínek žadatelem může mít za následek odejmutí souhlasu s provedením úprav, povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu spolu s povinností uhradit vzniklou škodu a v závažných případech i výpověď nájemní smlouvy.

Dne: 14. 2024



Práce Zedník	m2	Počet	Cena	Celkem
Demontáž ocelové zárubně včetně výřezu nové	1	3	700	2100
Demontáž SDK (plíška)	9	1	200	1800
Odstranění PVC (lino)	86	1	30	2580
Zbroušení podkladu (lepadlo)	40,5	1	30	1215
Zdění YTONG 100mm	16,5	1	400	6600
Natažení stěny lepidlem a perlinkou	33	1	110	3630
Penetrace podkladu pod: štuk, lepidlo, dlažbu	10	1		10
Štukování stěny	26	1	120	3120
Vyspravení děr	190	1	10	1900
Malba	190	1	20	3800
Penetrace podkladu pod: malbu	190	1	10	1900
Montáž zárubně	1	3	1000	3000
Aplikace adhezivního můstku	40,5	1	25	1012,5
Pokládka obkladu a dlažby	70	1	650	45500
Pokládka Vinyl	48,8	1	150	7320
				0
Materiál Zedník:				
Podlaha příprava - dlažba	51,8	1	455	23587,2
Obklad WC, WC, šatna	20	1	499	9980
Podlaha pizza - vinyl	50	1	550	27500
Dveře DUB	1	2	3633	7266
Dveře BÍLÉ	1	2	1125	2250
Obložky DUB	1	2	2850	5700
Obložky BÍLÉ	1	2	2750	5500
Kování	1	4	598	2392
Barva stěny	1	3	449	1347
Barva strop	1	3	449	1347
Barva Bílá	1	1	929	929
Práce Voda				
Materiál (viz ext. rozpočet)	1	1	29496	29496
Práce	1	64	500	32000
Práce Truhlář				
Materiál (viz ext. rozpočet)	1	1	60000	60000
Práce	1	80	500	40000
Práce Elektrikář				
Hrubé elektroinstalační práce	1	30	500	15000
Kompletační práce	1	13	500	6500
Revize	1	1	5500	5500
Doprava	1	5	500	2500
Materiál Elektrikář:				
Rozvaděč 24M/400V/1p20/40A	1	1	5900	5900
Jistění a výzbroj rozvaděče	1	1	14800	14800
Kabel cyky 3x2,5	1	100	38	3800
Kabel cyky 3x1,5	1	150	34	5100
komunikační kabel cat 5	1	50	18	900

Instalační krabičky+kotevní materiál	1	1	590	590
Kabel cyky 5x4	1	10	82	820
Kabel cyky 5x2,5 cyky	1	18	49	882
Trubky kopoflex	1	15	24	360
				0
zásuvky, vypínače, rámečky ABB šedá	1	50	200	10000
Kamery	1	1	60000	60000
Světla	1	16	800	12800
Práce Vzduchotechnika:				
Práce	1	60	500	30000
Materiál Vzduchotechnika:				
Materiál (viz ext. rozpočet)	1	1	40000	40000
Celkem				550233,7



Průběh	Stavba	Investor	Nová stavba	Typ stav.	Objem
Nová stavba	Průh	Pizzeria Food s.r.l. Borkenb 1335 297 24 Albrecht	Ing. J. Ušák	25%	1,73
Průh		Průh		100%	1,73 m³
Změna užívání přístav. prostor č. 101 Břysova č.p. 749, Praha		Přístav přístav		1:50	1

Obilježje



1:100

1:100



1:100



Obilježje



1:100

1:100



1:100



Ukupna površina: 1.000 m²

