

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Česká lesnická akademie Trutnov – střední škola a vyšší odborná škola
Lesnická 9, 541 01 Trutnov
zastoupená Ing. Milošem Pochobradským, ředitelem organizace
IČO: 60153296
bankovní spojení: ČSOB a.s.
č. účtu: 218391577/0300
(dále jen „pronajímatel“)

a

Autoškola Mrkous, s.r.o.
Lužická 57, 541 01 Trutnov
Zastoupená Bc. Janem Mrkousem, jednatelem
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny ze dne 8. 8. 2025 svěřenu k hospodaření nemovitost Lužická 57, p.p.č. 698, zapsanou na listu vlastnictví č. 3145 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává ve výše uvedeném objektu tyto prostory jako předmět nájmu k užívání nájemci, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti autoškoly; nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Kancelář	18,0 m ²
Učebna	28,0 m ²
Technická místnost	8,6 m ²
Chodba	11,6 m ²
WC dámské	3,5 m ²
WC pánské	4,8 m ²
Prostory garáží	96,8 m ²

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Současně s právem nájmu budovy výše uvedené se sjednává právo parkování na ploše p.p.č 159/3 ve stejném katastrálním obvodu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 01. 04. 2026 a zároveň se touto smlouvou ruší smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 29. 12. 2023.
2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny ze dne 8. 8. 2025, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

Čl. IV. Nájemné a úhrada souvisejících služeb

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné za nebytové prostory ve výši 8.642,- Kč měsíčně, přičemž výše nájemného bude snížena o 50% z důvodu využívání objektu pro výuku žáků předmětu Motorová vozidla. Skutečná výše nájemného tedy bude činit částku 4.321,- Kč měsíčně vč. DPH. Nájemné za prostory garáží se sjednává ve výši 5.614,- Kč měsíčně vč. DPH.
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit také měsíční paušální částku na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávku vody a odvádění odpadních vod, odpadů, dodávku tepelné energie na vytápění, dodávku elektrické energie ve výši 500,- Kč měsíčně vč. DPH.
Dále se nájemce zavazuje k měsíční úhradě poplatku za právo parkování ve výši 100,- Kč měsíčně vč. DPH.
3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do 14. dní ode dne vystavení faktury. Faktury budou vystavovány na začátku příslušného měsíce. Úhrady budou prováděny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 218391577/0300 vedený u ČSOB a.s. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.
2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.
4. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII. Zánik nájmu

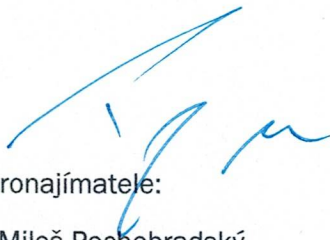
1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
2. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. Pronajímatel se zavazuje, že při skončení nájmu (jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce) uhradí nájemci účetní zůstatkovou cenu technického zhodnocení, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na základě uzavřeného souhlasu ze dne 3. 11. 2025. Ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí výše technického zhodnocení částku 1.722.775,83 Kč. Pronajímatel se zavazuje, že o toto technické zhodnocení provedené nájemcem, nezvýší hodnotu svěřeného majetku. Odpisy budou nájemcem uplatňovány v souladu s platnými právními předpisy.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

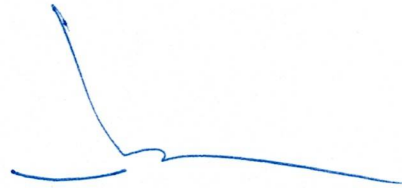
V Trutnově dne 24.3.2026



Za pronajímatele:

Ing. Miloš Pochobradský
ředitel organizace

Česká lesnická akademie Trutnov
- střední škola a vyšší odborná škola
541 01 Trutnov, Lesnická 9 ¹⁹
IČO: 60153296, DIČ: CZ 60153296
Tel.: 499811413, fax 499811414



Za nájemce:

Bc. Jan Mrkous
jednatel společnosti

Autoškola Mrkous, s.r.o.

Trutnov, Lužická 57, PSČ 541 01
IČO: 275 20 391 DIČ: CZ27520391
tel.: 605 720 040
provozování autoškoly