

Město Česká Kamenice, IČO 00261220, se sídlem **Náměstí Míru 219, 407 21 ČESKÁ KAMENICE**, zastoupené starostou města Mgr. Janem Papajanovským, dále jen **pronajímatel** či **dlužník** na straně jedné

a

Hello Wood Zrt., soukromá akciová společnost založená dle práva Maďarska, se sídlem **1082 Budapešť, Kisfaludy u. 19. 3/9.**, korespondenční adresa: **1033 Budapešť, Fő tér 1.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem hlavního města Budapešti pod číslem 01-10-140966, DIČ EU: HU28749990, zastoupenou generálním ředitelem Andrášem Huszárem, dále jen **nájemce** či **předkupník**, na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a dle § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU SPOJENOU SE SMLOUVOU O OBLIGAČNÍM PŘEDKUPNÍM PRÁVU

číslo smlouvy **XXX/2026/XXX**
spis: **XXXXXXX**

I. PŘEDMĚT NÁJMU

Touto smlouvou se pronajímatel, jako výlučný vlastník, zavazuje přenechat nájemci následující nemovitou věc:

- **pozemek p. č. 355/3** (ostatní plocha/jiná plocha), o výměře 2262 m²,
- **pozemek p. č. 355/1** (ostatní plocha/jiná plocha), o výměře 5769 m²,
- **pozemek p. č. 357** (ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha), o výměře 428 m²,
- **pozemek p. č. 355/5** (zahrada), o výměře 309 m²,
- **pozemek p. č. 355/7** (vodní plocha/koryto vodního toku), o výměře 36 m²,
- **pozemek st. p. č. 68** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 596 m², jehož součástí je stavební objekt č. p. 76
- **pozemek st. p. č. 153** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 37 m², jehož součástí je stavební objekt bez č. p./č. ev.
- **pozemek st. p. č. 154** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 16 m², jehož součástí je stavební objekt bez č. p./č. ev.

vše zapsané na listu vlastnictví 10001 pro obec Česká Kamenice a katastrální území **Kamenická Nová Víska**, u Katastrálního úřadu v Děčíně, výlučně za účelem **vybudování ubytovacího areálu typu „Cabin Resort“**.

Celková výměra výše uvedených pozemků činí **9417 m²**.

Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

II. NÁJEMNÉ

1. **Nájemné se sjednává** ve výši **1 € (24,3 Kč)/parcela/rok**, tj. celková částka ve výši **8 € (194,4 Kč)**, přičemž je splatná **vždy k 31. březnu** daného příslušného roku, a to na účet vedený u České spořitelny v České Kamenici číslo účtu **19-0921392379/0800**, pod variabilním symbolem **XXXXXXXXXX**, popřípadě do pokladny Městského úřadu v České Kamenici (v přízemí MěÚ).
2. Výše nájemného byla určena uzavřeným strategickým partnerstvím mezi stranami a vychází z účelu pronájmu – tj. vybudování ubytovacího areálu typu „Cabin Resort“ na části pronajatých pozemků. Toto partnerství je zároveň podmíněno závazky obou stran v oblasti podpory a rozvoje kulturních, vzdělávacích a turisticky zaměřených projektů v České Kamenici. Mj. se nájemce a zároveň předkupník zavazuje v průběhu prvních tří let od počátku nájmu investovat k účelu nájmu na pozemcích 600 000 €.

III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **určitou od XX.XX.2026 do XX.XX.2051**.
2. Nájem lze ukončit buď dohodou nebo z obou stran výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.
3. Nájemce je povinen pronajatou věc vrátit v den skončení nájmu pronajímateli. Neučiní-li tak, náleží pronajímateli výše sjednané nájemné, jako by nájem trval, a to až do doby, než bude věc vrácena.

IV. SMLOUVA O OBLIGAČNÍM PŘEDKUPNÍM PRÁVU

1. Strany touto smlouvou sjednávají obligační předkupní právo nájemce (dále také „předkupníka“) k pronajatým pozemkům uvedeným výše, v čl. I. této smlouvy, přičemž toto předkupní právo zřizují bezúplatně. Předkupní právo se tedy nesjednává jako právo věcné, a proto nebude vloženo do katastru nemovitostí.
2. Toto předkupní právo se zřizuje na dobu určitou – na dobu trvání 25 let, tj. ode dne XX.XX.2026 do XX.XX.2051, přičemž však zanikne-li z nějakého důvodu před uplynutím této dohodnuté doby nájem výše uvedených pozemků ujednaný mezi stranami, zanikne také toto dohodnuté předkupní právo.
3. Dohodnuté obligační předkupní právo neumožňuje předkupníkovi domáhat se na pronajímateli resp. dlužníkovi prodeje či jiného zcizení, a tak učinit ze své vůle a proti vůli pronajímatele předkupní právo aktuální, pokud tak pronajímatel nebude chtít sám učinit.
4. Dohodnuté obligační předkupní právo lze uplatnit pouze na veškeré pozemky uvedené v čl. I jako na celek, nikoliv tedy na jednotlivé.
5. Strany touto smlouvou sjednávají **cenu čtverečního metru pozemku ve výši 97,2 Kč** (dále jen jako „Kupní cena“) na základě uzavřené Dohody o strategickém partnerství, v které se domluvili na částce v měně EUR. Pro účely předkupního práva se zde sjednává cena v CZK, odpovídá aktuálnímu středovému kurzu ČNB ke dni 22.04.2026.
6. Tato smluvená Kupní cena se nevztahuje na stavební objekty, které jsou součástí stavebních pozemků. Tyto budou oceněny znaleckým posudkem, jehož vypracování zajistí pronajímatel teprve v době uplatnění sjednávaného obligačního předkupního práva nájemcem, a tento znalecký posudek v den podpisu případné budoucí kupní smlouvy nemovitostí nebude starší

jednoho roku.

7. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupní cena, se od okamžiku uzavření této Smlouvy do okamžiku učinění výzvy k uplatnění sjednaného obligačního předkupního práva navyšuje o inflaci v souladu s tímto čl. IV, odst. 4., 5. a 6. této Smlouvy, a to o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, a to vždy za příslušný kalendářní rok) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za jednotlivé kalendářní roky, dostupnou prostřednictvím webových stránek <https://csu.gov.cz> („Inflace“). Výpis ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu, kterým byla zveřejněna předmětná míra Inflace za roky 2000 až 2025, je pro ilustraci přiložena jako příloha č. 1 k této Smlouvě. K aplikaci navýšení o Inflaci dojde v každém kalendářním roce po kalendářním roce, ve kterém je uzavřena tato Smlouva, a to vždy k 1. 2. kalendářního roku následujícího po roce, za který dochází k navýšení Kupní ceny. Poprvé tedy dojde k navýšení Kupní ceny za rok 2026 k okamžiku 1. 2. 2027 o Inflaci za rok 2026.
8. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že pokud by došlo v některém kalendářním roce k deflaci, pak ke změně Kupní ceny za rok, ve kterém došlo k deflaci, nedojde.
9. V ostatních zde neupravených otázkách týkajících se dohodnutého předkupního práva se strany řídí občanským zákoníkem v platném znění.

V.

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY

Pronajímatel při podpisu této smlouvy předal nájemci předmět smlouvy, což obě strany svými níže uvedenými podpisy rovněž stvrzují.

Nájemce si při převzetí předmět smlouvy řádně prohlédl a nemá k němu žádné výhrady. Prohlašuje, že je způsobilý k užívání a požívání výše uvedenému účelu.

VI.

DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

Práva a povinnosti smluvních stran:

1. Nájemce není oprávněn pronajmout pronajatou věc jinému, poruší-li tento zákaz nebo změní-li nájemce hospodářské určení věci nebo způsob jejího užívání nebo požívání bez pronajímatele předchozího písemného souhlasu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce je povinen pečovat o pronajatou věc jako řádný hospodář, tuto nedrancovat.
3. **Nájemce není oprávněn provádět na předmětu smlouvy změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.** Tím nejsou dotčeny povinnosti nájemce uvedené v článku I. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy nevznikla škoda.
5. **Nájemce je povinen umožnit pronajímateli účinnou kontrolu řádného užívání předmětu smlouvy za účelem uvedeným v článku I. této smlouvy.** Pronajímatel je povinen vykonávat takovou kontrolu v rozsahu nezbytně nutném pro splnění jejího účelu a v době, aby tím nebyl narušen provoz předmětu smlouvy nájemcem.
6. **Za účelem výkonu nájmu může nájemce na výše uvedeném pozemku zřídit jednoduchou stavbu, tj. dočasnou stavbu bez pevného základu do 24 m², bez podsklepení, konstrukce dřevěná či montovaná, je oprávněn pozemek oplotit, zavést do něj vodu, elektřinu, a to vše za předpokladu písemného souhlasu odboru správy majetku města, anebo stavebního úřadu v České Kamenici.**

7. Nájemce bere na vědomí, že v případě ukončení nájmu je povinen uvést pronajatou věc na své náklady do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak. Případné náklady či vynaložené prostředky na nájemcem vysazené porosty pronajímatel nebude nájemci hradit v případě, že na pronajaté věci budou nájemcem ponechány. Nájemce je v případě ukončení nájmu povinen pronajímatele písemně informovat o vyklizení pozemku (předmětu nájmu) a o tomto bude sepsán protokol.
8. Nájemce se zavazuje na svůj náklad odstranit ekologické škody a jiné škody, které po uzavření této smlouvy způsobí užíváním k účelu uvedenému v článku I. odst. 2. této smlouvy, popř. v důsledku užívání v rozporu s touto smlouvou.

VII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Vzorovou nájemní smlouvu schválila Rada města na svém 20. zasedání, dne 24.10.2023, pod číslem usnesení 559/20/RM/2023/III. a nahrazuje tímto původní, která byla schválena na 26. zasedání Rady města, ze dne 05.12.2022, pod číslem usnesení 108/26/RM/2022/II.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami.
3. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
4. **Strany se výslovně dohodly na tom, že nájem, podle této smlouvy, je vázán výlučně na osobu nájemce, o němž rozhodla rada města Česká Kamenice, a nepřechází proto na případné právní nástupce, tj. ani na dědice nájemce.**
5. Tato smlouva je uzavírána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno náleží každé smluvní straně.
6. Tato smlouva se řídí úpravou dle občanského zákoníku, přiměřeně se též použijí ustanovení o nájmu.
7. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti podpisem oběma stranami.
8. Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl schválen na 5. zasedání rady města dne 02.03.2026 číslo usnesení 100/5/RM/2026 a řádně zveřejněn na úřední desce obce od 05.03.2026 do 20.03.2026.
10. Nájem nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 30.03.2026, usnesení číslo 155/7/RM/2026 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města a navrženo k projednání Zastupitelstvu města.
11. Záměr obce zřídit obligační předkupní právo k předmětným nemovitostem byl schválen na XXX. zasedání rady města dne XXXXXXXX, číslo usnesení XXXXXXXXXXXX a řádně zveřejněn na úřední desce obce od XXXXXXXX do XXXXXXXXXXXX.
12. Zastupitelstvo města konané dne XXXXXXXX schválilo obligační předkupní právo k výše uvedeným pozemkům pod číslem usnesení XXXXXXXXXXXX.

V České Kamenici dne

V dne

.....
pronajímatel

Město Česká Kamenice

Mgr. Jan Papajanovský – starosta města

.....
nájemce

Hello Wood

András Huszár

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI

Město Česká Kamenice, IČO 00261220, se sídlem **Náměstí Míru 219, 407 21 ČESKÁ KAMENICE**, zastoupené starostou města Mgr. Janem Papajanovským, v zastoupení Jiří Šulc – vedoucí odboru správy majetku města (**předávající**)

a

Hello Wood Zrt., soukromá akciová společnost založená dle práva Maďarska, se sídlem **1082 Budapešť, Kisfaludy u. 19. 3/9.**, korespondenční adresa: **1033 Budapešť, Fő tér 1.**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem hlavního města Budapešti pod číslem 01-10-140966, DIČ EU: HU28749990, zastoupenou generálním ředitelem Andrášem Huszárem (**přebírající**)

I.

DATUM PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

.....

II.

PŘEDMĚT PŘEDÁNÍ

Dnešního dne převzal přebírající od předávajícího následující nemovitost/i, tj.:

- **pozemek p. č. 355/3** (ostatní plocha/jiná plocha), o výměře 2262 m²,
- **pozemek p. č. 355/1** (ostatní plocha/jiná plocha), o výměře 5769 m²,
- **pozemek p. č. 357** (ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha), o výměře 428 m²,
- **pozemek p. č. 355/5** (zahrada), o výměře 309 m²,
- **pozemek st. p. č. 68** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 596 m², jehož součástí je stavební objekt č. p. 76
- **pozemek st. p. č. 153** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 37 m², jehož součástí je stavební objekt bez č. p./č. ev.
- **pozemek st. p. č. 154** (zastavená plocha a nádvoří), o výměře 16 m², jehož součástí je stavební objekt bez č. p./č. ev.

vše v katastrálním území **Kamenická Nová Víska**, výlučně za účelem **vybudování ubytovacího areálu typu „Cabin Resort“**.

III.

PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

1. Předmět předání je k dnešnímu dni ve stavu způsobilém k dalšímu užívání.
2. Přebírající potvrzuje převzetí výše uvedené nemovitosti.
3. Přebírající prohlašuje, že si předávanou nemovitost před podpisem řádně prohlédl, jeho technický i právní stav je mu znám a v tomto stavu jej také dnešního dne od předávajícího přebírá.
4. Předávající a přebírající svým podpisem potvrzují, že nemovitost byla přebírajícímu řádně předána a byla jím bez výhrad řádně převzata.

5. Ostatní ujednání:

Předmět nájmu **zahrada**. Na pozemku se nachází

.....
.....
.....

Nájemce tímto prohlašuje, že si je vědom ujednání v nájemní smlouvě č. XXXX/2026/XXXX, ze kterého v případě ukončení nájmu, vyplývá: „**je povinen uvést pozemek do původního stavu**“ (odstranit veškeré stavby a příslušenství).

IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Předávací protokol byl vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s obsahem a došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

V České Kamenici.

V

.....

předávající

Radek Kult

.....

přebírající

Hello Wood
András Huszár