**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O PŘEDKUPNÍM PRÁVU**

uzavřená podle § 1785 a násl. a § 2140 a násl. Občanského zákoníku v platném znění

1.

**Krajská zdravotní, a.s.**

Se sídlem Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem

IČO 25488627

DIČ CZ25488627

Zastoupená: MUDr. Ondřej Štěrba, předseda představenstva

MUDr. Leoš Vysoudil, MBA, místopředseda představenstva

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 216686400/0300

Datová schránka: 5queuef

(dále jen „**budoucí předkupník**“; ve smlouvě o předkupním právu „**předkupník**“)

a

2.

**Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem**

Se sídlem: Pasteurova 1, 40096 Ústí nad Labem

IČO: 44555601

Zastoupená: doc. RNDr. Jaroslav Koutský, Ph. D. rektor

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Ústí nad Labem

Bankovní účet: 260112295/0300

(dále jen „**budoucí** **prodávající**“; ve smlouvě o předkupním právu „**prodávající**“)

(budoucí předkupník/předkupník a budoucí prodávající/prodávající společně jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

**uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí o předkupním právu za podmínek níže uvedených:**

**Oddíl A**

**Základní ujednání**

**I.**

1. Budoucí prodávající získal od budoucího předkupníka souhlas s výstavbou stavby - „Výukové prostory fakulty zdravotnických studií“ na pozemku parc. č. 1296/167 o výměře 2091 m2, v obci Ústí nad Labem, k. ú. Bukov, který vznikl na základě geometrického plánu č. 1258-22173/2022, ze dne 1.8.2022, sloučením částí pozemků parc. č. 1296/151, 1296/152, 1296/155, 1296/39, 1296/42, 1296/43 a 1296/44 v obci Ústí nad Labem, k.ú. Bukov, které se v době udělení souhlasu nacházely ve vlastnictví budoucího předkupníka. Nově vzniklý pozemek parc. č. 1296/167, jehož součástí je stavba bude budoucím předkupníkem prodán budoucímu prodávajícímu za podmínek stanovených v této smlouvě.

2. Na výstavbu stavby budoucí prodávající získal finanční prostředky z

Operačního programu Výzkum, vývoj a vzdělávání s názvem projektu „**U21 – Výstavba výukových prostor pro zdravotnické a technické studijní programy“ registrační číslo projektu CZ.02.2.67/0.0/0.0/18\_059/0010209.**

3. Vzhledem k tomu, že se pozemek parc. č. 1296/167 v obci Ústí nad Labem, k.ú. Bukov, jehož součástí je stavba - „Výukové prostory fakulty zdravotnických studií“ (dále jen „nemovitost“) nachází v areálu Krajské zdravotní, a.s., Masarykovy nemocnice v Ústí nad Labem o.z., jehož výlučným vlastníkem je budoucí předkupník, má budoucí předkupník zájem, aby měl, v případě záměru prodeje nemovitosti, která je ve vlastnictví budoucího prodávajícího, možnost přednostně tuto nemovitost odkoupit a udržet tak celý nemocniční areál jako jeden funkční celek ve vlastnictví svém, popř. jiného vlastníka, který by nadále provozoval areál za účelem poskytování zdravotních služeb.

4. Vzhledem k tomu, že nemovitost dle dotačních podmínek podléhá podmínkám udržitelnosti, a to po dobu 5 let od ukončení celého projektu ze strany řídícího orgánu MŠMT, a v této době nelze nemovitost zatěžovat předkupním právem věcného charakteru, smluvní strany se dohodly na tom, že smlouva o předkupním právu jako právu věcném bude uzavřena po uplynutí této doby udržitelnosti, , a to ihned po ukončení doby udržitelnosti, nejpozději však do 7 let od účinnosti této smlouvy. Budoucí prodávající je povinen ihned po ukončení doby udržitelnosti o této skutečnosti informovat budoucího předkupníka. .

5. V případě, že budoucí prodávající bude chtít nemovitost zcizit dříve, než uplynou podmínky udržitelnosti, je povinen ihned tuto skutečnost oznámit budoucímu předkupníkovi a současně je povinen postupovat v souladu s ustanoveními Oddílu B této smlouvy (vč. sankcí a následků v případě, že by budoucí prodávající záměr zcizení budoucímu předkupníkovi neoznámil a nechal nemovitost zcizit třetí osobou).

**Z důvodů uvedených v článku I. se smluvní strany dohodly na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o předkupní smlouvě, přičemž předkupní smlouva bude následujícího znění:**

**Oddíl B**

**Smlouva o předkupním právu**

**I.**

1. Předmětem smlouvy o předkupním právu bude zřízení předkupního práva k pozemku parc. č. 1296/167, v obci Ústí nad Labem, k.ú. Bukov, vedeném Katastrálním úřadem v Ústí nad Labem, jehož součástí je stavba (dále jen „**zatížená nemovitost**“) a zaměřený Geometrickým plánem č. 1258-22173/2022 (dále jen „**GP**“) ze dne 1.8.2022, vypracovaným Ing. Jindřichem Panznerem.

2. Výlučným vlastníkem zatížené nemovitosti je prodávající, které předkupník převedl kupní smlouvou do jejího výlučného vlastnictví pozemek parc. č. 1296/167 v k.ú. Bukov, v obci Ústí nad Labem za účelem sloučení vlastnictví budovy, jejímž vlastníkem je prodávající, a pozemku nacházející se pod ní.

3. Smluvní strany sjednávají na zatížené nemovitosti, tj. na pozemku parc. č. 1296/167, jehož součástí je stavba, v k.ú. Bukov, v obci Ústí nad Labem, předkupní právo jako právo věcné ve prospěch předkupníka.

**II.**

1. Prodávající se zavazuje v případě záměru jakéhokoliv zcizení nemovitosti, přednostně nabídnout zatíženou nemovitost předkupníkovi za cenu, kterou je ochoten zaplatit koupěchtivý. V případě, že koupěchtivý nabídne kupní cenu spolu s vedlejším plněním, anebo jako souhrnnou cenu, uplatní se odstavec 4 tohoto článku a a cena zatížené nemovitosti se stanoví znaleckým posudkem jako cena v místě a čase obvyklá dle pravidel tohoto článku Stejným způsobem se určí cena v případě jiného zcizení, než je prodej koupěchtivému.

2..Znalecký posudek nechá vypracovat prodávající. Cena plynoucí z takového znaleckého posudku je konečná.

3. Náklady na znalecký posudek nese prodávající.

4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2149 zák.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, vyjma ustanovení § 2149 odst. 1 první věta a odst. 2 druhá věta Občanského zákoníku, v platném znění.

**III.**

1. Předkupní právo má charakter věcného práva a bude vloženo do katastru nemovitostí.

2. Předkupní právo se uplatní na všechny druhy zcizení.

3. Předkupní právo zůstává předkupníkovi zachováno i v případě, že předkupní právo nevyužije.

4. Předkupní právo nezaniká zánikem budovy.

**IV.**

1. Nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech nezbytných podmínek. Dnem následujícím po dni, kdy byla učiněna nabídka, běží lhůta pro oznámení zájmu o koupi a zaplacení kupní ceny ze strany předkupníka.

2. V případě, že nabídka nesplňuje potřebné náležitosti, oznámí předkupník tuto skutečnost prodávající, přičemž se lhůta pro oznámení a zájmu o koupi a zaplacení kupní ceny přerušuje a počíná běžet od začátku dnem následujícím po dni, kdy byla doručena předkupníkovi ze strany prodávající nová nabídka bez vad.

3. Předkupník má povinnost uhradit kupní cenu jednorázově, a to max. do 1 roku od učinění nabídky.

4. Za okamžik zaplacení celé nebo části kupní ceny se považuje okamžik připsání finanční částky na účet prodávající.

5. Předkupník nebude platbu zajišťovat jistotou.

6. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny, je předkupník povinen uhradit prodávající úroky z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení ve výši zákonných úroků.

**V.**

1. Předkupník má povinnost prodávající sdělit, zda uplatní předkupní právo a variantu pro zaplacení kupní ceny max. do 3 měsíců od učinění nabídky. Pokud takto neučiní, má se za to, že předkupní právo neuplatní, přičemž předkupní právo ve prospěch předkupníka nezaniká.

2. Prodávající má povinnost nejpozději do 1 měsíce od učinění nabídky seznámit předkupníka s právním i faktickým stavem zatížené nemovitosti, o čemž bude prodávajícím vyhotoven protokol, který podepíšou obě smluvní strany. Předmětem protokolu bude pouze popis stavu zatížené nemovitosti. V případě, že prodávající neseznámí předkupníka se stavem zatížené nemovitosti a nebude vyhotoven protokol, přerušují se lhůty pro oznámení zájmu koupit zatíženou nemovitost předkupníkem a zaplacení kupní ceny, které počnou běžet od začátku, a to prvním dnem následujícího po dni splnění povinností podle tohoto odstavce. Nepodepsání protokolu některou ze smluvních stran nemá vliv na běh lhůt, tato skutečnost a důvody se pouze vyznačí v protokolu.

**VI.**

1. Všechny lhůty v této smlouvě si s ohledem na objektivní okolnosti situace v daném čase (např. délka schvalování akcionářem, délka zpravování znaleckých posudků, délka schvalování orgány VVŠ apod.) mohou smluvní strany stanovit odlišně, o čemž musí být sepsán dodatek k této smlouvě podepsaný oběma smluvními stranami.

**VII.**

1. V případě, že prodávající nesplní povinnost nabídnout zatíženou nemovitost předkupníkovi, je povinna uhradit předkupníkovi smluvní pokutu ve výši 2.457.411,- Kč slovy (dvamilionyčtyřistapadesátsedmtisícčtyřistajedenáctkorunčeských). Předkupník má právo se také dovolat neúčinnosti prodeje vůči koupěchtivému. Výše částky smluvní pokuty a právo dovolat se neúčinnosti prodeje odráží skutečnost, že zatížená nemovitost se nachází v areálu Masarykovy nemocnice v Ústí nad Labem, která je ve výlučném vlastnictví předkupníka a zájmem předkupníka je držet nemovitosti vlastnicky jako funkční celek. Nemocniční areál zároveň také představuje speciální provoz se specifickým režimem, který může koupěchtivý následně komplikovat nebo narušovat, což není zájmem předkupníka, který je naopak povinen zabezpečovat nerušený provoz a chod nemocnice při poskytování veřejné služby, kterými jsou zdravotní služby.

2. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na náhradu případné škody, která tímto může předkupníkovi vzniknout, a kterou je povinna uhradit v plné výši prodávající.

**VIII.**

Prodávající není oprávněna zatíženou nemovitost dále zatěžovat jakýmikoliv dalšími závazky, kromě zákonných, podléhajícími zápisu do katastru nemovitostí. V případě, že tak učiní, je povinna uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč slovy (jednostotisíckorunčeských), a toto zatížení bude považováno za neúčinné. Výše smluvní pokuty odráží možné soudní výlohy při domáhání se neúčinnosti u příslušného soudu.

**IX.**

1. Tuto smlouvu lze ukončit:

a) Dohodou smluvních stran.

2. Tato smlouva zaniká:

a) Koupí zatížené nemovitosti předkupníkem a převedením vlastnického práva na předkupníka.

b) Jednostranným vzdáním se předkupního práva předkupníkem a jeho výmazem z katastru nemovitostí.

c) Právním nebo faktickým zánikem nemocničního areálu Masarykovy nemocnice nebo jiného zdravotnického zařízení, které se v budoucnu může v tomto areálu provozovat a následným výmazem předkupního práva z katastru nemovitostí.

d) Pokud do 1 roku od podpisu smlouvy nedojde ke vkladu předkupního práva do katastru nemovitostí.

**X.**

1. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit druhé smluvní straně jakoukoliv změnu údajů týkajících se této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy se o příslušné změně dozví.

2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.

3. Smluvní strany tímto prohlašují, že si před podpisem této smlouvy vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření této smlouvy věděly či musely vědět, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zák.č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu a žádné ustanovení nepovažují za obchodní tajemství. Smlouva bude uveřejněna předkupníkem.

5. Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení a zbývající 2 vyhotovení obdrží příslušný katastrální úřad.

6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky číslovanými vzestupnou číselnou řadou, podepsanými oběma smluvními stranami.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, a že není uzavírána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.

8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti uveřejněním smlouvy v registru smluv.

9. Předkupní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad.

10. Návrh na vklad bude podán prodávající.

**Oddíl C**

**I.**

**Závěrečná ujednání ke smlouvě o smlouvě budoucí o předkupním právu**

1. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit druhé smluvní straně jakoukoliv změnu údajů týkajících se této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy se o příslušné změně dozví.

2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.

3. Smluvní strany tímto prohlašují, že si před podpisem této smlouvy vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, o nichž ke dni uzavření této smlouvy věděly či musely vědět, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zák.č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu a žádné ustanovení nepovažují za obchodní tajemství. Smlouva bude uveřejněna budoucím předkupníkem.

5. Smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.

6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky číslovanými vzestupnou číselnou řadou, podepsanými oběma smluvními stranami.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, a že není uzavírána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.

8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti uveřejněním smlouvy v registru smluv.

V Ústí nad Labem, dne V Ústí nad Labem, dne

Za Krajskou zdravotní, a.s. Za UJEP

………………………………………………. …………………………………………………….

MUDr. Ondřej Štěrba doc. RNDr. Jaroslav Koutský, Ph. D.

Předseda představenstva rektor

………………………………………………..

MUDr. Leoš Vysoudil, MBA

místopředseda představenstva