**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ**

uzavřená mezi

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

jako budoucím pronajímatelem na straně jedné

**a**

**Unilabs Diagnostics k.s.**

jako budoucím nájemcem na straně druhé

Tuto smlouvu o budoucí smlouvě nájemní (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku, následující

**SMLUVNÍ STRANY:**

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

zastoupená MUDr. JUDr. Petrem Hoňkem MHA, ředitelem Regionální pobočky Ústí nad Labem, pobočky pro Liberecký a Ústecký kraj, VZP ČR

IČO: 41197518; DIČ: CZ41197518

(dále jen „**Budoucí pronajímatel**”)

a

**Unilabs Diagnostics k.s.**

se sídlem Evropská 2589/33b, 160 00 Praha 6

IČO: 604 70 488

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, od. A vl. č. 76193 zastoupenou svým komplementářem, společnostíUnilabs Holding Czech Republica.s., zastoupenou panem Kamilem Doleželem, předsedou představenstva, a paní Ivetou Kučerovou, členem představenstva

e-mailová adresa: XXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „**Budoucí nájemce**“)

(Budoucípronajímatel a Budoucínájemce společně dále jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

* 1. **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**
     1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č 3455/5, jehož součástí je stavba – budova s č.p 5397 na adrese Edisonova Chomutov (dále jen „**Budova**“), to vše v katastrálním území Chomutov I, obec Chomutov tak, jak je zapsáno na LV č. 3326 vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov. Část Budovy vyznačená v Příloze č 1 této Smlouvy je předmětem budoucího nájmu dále jen „**Předmět budoucího nájmu**“.
     2. Budoucí pronajímatel má zájem za podmínek stanovených v této Smlouvě a v samostatné smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která bude uzavírána na základě této Smlouvy, přenechat Předmět budoucího nájmu Budoucímu nájemci k dočasnému užívání.
     3. Budoucí nájemce má zájem za podmínek stanovených v této Smlouvě a v samostatné smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Nájemní smlouva**“), která bude uzavírána na základě této Smlouvy, přijmout k dočasnému užívání a užívat Předmět budoucího nájmu a platit za to nájemné a další platby s nájmem související.
  2. **PŘEDMĚT SMLOUVY**
     1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran na základě Výzvy (jak definována níže) za v této Smlouvě sjednaných podmínek uzavřít písemnou nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude přenechání Předmětu budoucího nájmu Budoucím pronajímatelem k dočasnému užívání Budoucímu nájemci a závazek Budoucího nájemce hradit za toto dočasné užívání Předmětu budoucího nájmu nájemné a platby související s užíváním Předmětu budoucího nájmu, a to ve znění nájemní smlouvy, které se v podstatných ohledech neliší od znění, které tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
     2. Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít Nájemní smlouvu s Budoucím pronajímatelem na základě písemné výzvy (dále jen „**Výzva**“), jejíž znění je Přílohou č. 3 této Smlouvy, učiněnou Budoucím pronajímatelem Budoucímu nájemci. Budoucímu pronajímateli tak vzniká povinnost učinit Výzvu k uzavření Nájemní smlouvy a tomu odpovídá povinnost Budoucího nájemce na základě této Výzvy Nájemní smlouvu uzavřít.
     3. Budoucí pronajímatel je povinen učinit Výzvu k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději dne 30.6.2025 (dále jen „**Rozhodný den**“).
     4. Budoucí nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost realizovat stavební úpravy Předmětu budoucího nájmu v rozsahu a v souladu s projektovou dokumentací z 01/2024 č. projektu 77002200 vyhotovenou Ing. Petre Kadlecem a vydaným stavebním povolením ČJ: MMCH/97966/2024 tak, aby tyto prostory odpovídaly Příloze č. 1 této Smlouvy a účelu nájmu. Zároveň budou dodržena veškerá závazná stanoviska dotčených orgánů statní správy vztahujících se k této projektové dokumentaci. Stavební úpravy musí být dokončeny nejpozději do 30.4.2025.
     5. Budoucí nájemce je povinen zajistit, že práce budou prováděny v souladu s BOZP a PO a maximální snahou o minimální narušení chodu objektu. Hlučné práce budou prováděny po odsouhlasení ze strany Budoucího pronajímatele – v mimopracovní době, případně o víkendech.
     6. Po dobu provádění prací má Budoucí pronajímatel možnost kontroly postupu a provádění prací a v případě zjištění, že práce nejsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a povinnostmi uvedenými v odstavcích tohoto článku, pozastavit práce do doby zajištění nápravy ze strany Budoucího nájemce.
     7. V případě ukončení nájmu nemá Budoucí nájemce nárok na jakoukoliv náhradu za náklady vynaložené na stavební úpravy.
     8. Budoucí pronajímatel je povinen zajistit změnu užívání prostor v souladu s účelem nájmu Budoucího nájemce a vydání kolaudačního rozhodnutí (příp. souhlasu) Městského úřadu v Chomutově, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, oddělení stavebního úřadu a územního plánování, popř. jiného úřadu příslušného k vydání takového rozhodnutí v dané době, tak, aby byl Předmět budoucího nájmu řádně zkolaudován za účelem provozování zdravotnického zařízení – odběrového místa (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“), a to vše doložit Budoucímu nájemci nejpozději k okamžiku doručení Výzvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Kolaudační rozhodnutí musí být opatřeno v okamžiku předložení Budoucímu nájemci doložkou právní moci.
     9. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení Výzvy k uzavření Nájemní smlouvy Budoucím pronajímatelem Budoucímu nájemci.
     10. Budoucí nájemce není povinen Výzvu akceptovat a Nájemní smlouvu uzavřít v případě, že se ukáže, že kterékoliv z prohlášení (závazek) Budoucího pronajímatele dle bodu 3.1. a/nebo 3.2. této Smlouvy je nepravdivé a/nebo nebude Budoucímu nájemci předloženo pravomocné Kolaudační rozhodnutí.
     11. V případě, že Budoucí pronajímatel neučiní Výzvu k Rozhodnému dni, je oprávněn k učinění Výzvy Budoucí nájemce. Ustanovení této Smlouvy se na Výzvu učiněnou ze strany Budoucího nájemce užijí obdobně.
  3. **OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**
     1. Smluvní strany tímto prohlašují, že:

1. veškeré údaje uvedené v této Smlouvě a veškerá jejich prohlášení v ní učiněná jsou správná, úplná a pravdivá ke dni účinnosti této Smlouvy;
2. jsou oprávněné k uzavření této Smlouvy, a to bez souhlasu nebo schválení jiné fyzické nebo právnické osoby nebo jejího orgánu nebo jiné osoby či orgánu včetně orgánu veřejné moci, kromě souhlasů, které již získaly;
3. uzavření této Smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících není v rozporu s jakoukoliv smlouvou, jejímž účastníkem Smluvní strana je, a není v rozporu s jakoukoliv povinností Smluvní strany vyplývající z jakéhokoliv právního předpisu či rozhodnutí oprávněné osoby, jímž je Smluvní strana vázána;
4. neprobíhá a podle nejlepšího vědomí Smluvní strany nehrozí žádné jednání, žaloba nebo řízení před soudem nebo před jakýmkoliv státním či jiným orgánem či úřadem, rozhodčí řízení, ani žádné šetření týkající se záležitostí Smluvní strany či jejího majetku a práv, které by mohlo negativním způsobem ovlivnit platnost Smlouvy nebo schopnost Smluvní strany plnit její závazky vyplývající z této Smlouvy.
   * 1. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že neučiní žádné právní jednání, na jehož základě by mohlo dojít ke zmaření naplnění účelu této Smlouvy, tedy ke zmaření uzavření Nájemní smlouvy a nepronajme ani jinak neumožní přímo nebo nepřímo užívání Budovy a/nebo jakékoliv její části třetí osobou za účelem poskytování zdravotních služeb spočívajících v odebírání biologických vzorků (odběrového místa) a/nebo provozování laboratoře.
     2. Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou vzájemnou součinnost nezbytnou pro naplnění účelu této Smlouvy.
     3. Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny v osobě vlastníka Předmětu budoucího nájmu je Budoucí pronajímatel povinen postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy (včetně této Smlouvy jako takové) v plném rozsahu na nového vlastníka Předmětu budoucího nájmu, k čemuž tímto uděluje Budoucí nájemce Budoucímu pronajímateli svůj výslovný souhlas za předpokladu, že Budoucí pronajímatel zajistí, že postoupením přejdou na nového vlastníka veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy. Postoupení Smlouvy je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy mu Pronajímatel postoupení Smlouvy písemně oznámí a předloží mu platnou a účinnou smlouvu o postoupení podepsanou Budoucím pronajímatelem jako postupitelem a postupníkem.
     4. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se předmětná smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší (společně dále jen „předmětná smlouva“), a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
     5. Smluvní strany se dále dohodly, že předmětnou smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Budoucí pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána Budoucímu nájemci na e-mail pověřené osoby Budoucího nájemce e-mail: XXXXXXXXXXXXXXX. Budoucí nájemce je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Budoucí nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Budoucího pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci se Smluvní strany zavazují dodržovat  
        i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se předmětná smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.
   1. **SMLUVNÍ POKUTA A NÁHRADA ŠKODY**
      1. Poruší-li Budoucí nájemce svou povinnost uzavřít na základě řádně doručené Výzvy Budoucího pronajímatele Nájemní smlouvu v termínu stanoveném v bodě 2.3. této Smlouvy a tuto povinnost nesplní ani po doručení písemné výzvy Budoucího pronajímatele, ve které bude stanovena náhradní přiměřená lhůta k jejímu uzavření ne kratší než 7 dnů, je Budoucí pronajímatel oprávněn domáhat se jednoho z níže uvedených nároků, a to dle své volby:
5. nahrazení projevu vůle k uzavření Nájemní smlouvy Budoucím nájemcem příslušný soudem; nebo
6. uhrazení smluvní pokuty, kterou je Budoucí nájemce povinen uhradit Budoucímu pronajímateli za porušení smluvní povinnosti Budoucího nájemce uzavřít Nájemní smlouvu v termínu dle bodu 2.3. této Smlouvy, a to ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení.
   * 1. Poruší-li Budoucí pronajímatel svou povinnost učinit Výzvu Budoucímu nájemci a/nebo uzavřít Nájemní smlouvu podle bodu 2.3. této Smlouvy a/nebo povinnost dle bodu 3.2. této Smlouvy a tuto povinnost nesplní ani po doručení písemné výzvy Budoucího nájemce, ve které bude stanovena náhradní přiměřená lhůta k jejímu uzavření ne kratší než 7 dnů, je Budoucí nájemce oprávněn domáhat se jednoho z níže uvedených nároků, a to dle své volby:
7. nahrazení projevu vůle k uzavření Nájemní smlouvy Budoucím pronajímatelem u příslušného soudu; nebo
8. uhrazení smluvní pokuty, kterou je Budoucí pronajímatel povinen uhradit Budoucímu nájemci za porušení smluvní povinnosti Budoucího pronajímatele učinit Výzvu a/nebo uzavřít Nájemní smlouvu a/nebo tzv. zákazu konkurence dle bodu 3.2. této Smlouvy, a to ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení.

Je-li v tomto článku utvrzena povinnost Budoucího pronajímatele učinit Výzvu, má se tím učinění Výzvy po splnění podmínek dle bodu 2.4. a 2.5. této Smlouvy.

* + 1. Pokud Budoucí pronajímatel poruší svoji povinnost uvedenou v odst. 3.2. této Smlouvy, je Budoucí nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň má právo po Pronajímateli požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč.
    2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě jsou splatné do 3 dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně.
    3. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna se domáhat náhrady škody na druhé Smluvní straně vzniklé v souvislosti s porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou sjednanou v této Smlouvě, pokud tak není výslovně uvedeno.
  1. **PLATNOST, ÚČINNOST A UKONČENÍ SMLOUVY**
     1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv.
     2. Pokud Budoucí pronajímatel nedoručí Budoucímu nájemci nejpozději do Rozhodného dne včetně v souladu s touto Smlouvou Výzvu ve smyslu bodu 2.2. této Smlouvy nebo neuzavře s Budoucím nájemcem Nájemní smlouvu nejpozději ve lhůtě dle bodu 2.9. této Smlouvy a tuto povinnost nesplní ani po doručení písemné výzvy Budoucího nájemce, ve které bude stanovena náhradní přiměřená lhůta k jejímu uzavření ne kratší než 7 dnů, je Budoucí nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
     3. Budoucí pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Budoucí nájemce neuzavře Nájemní smlouvu na základě jemu řádně doručené Výzvy ve smyslu bodu 2.2. této Smlouvy nejpozději ve lhůtě dle bodu 2.9. této Smlouvy a tuto povinnost nesplní ani po doručení písemné výzvy Budoucího pronajímatele, ve které bude stanovena náhradní přiměřená lhůta k jejímu uzavření ne kratší než 7 dnů.
     4. Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah založený touto Smlouvou může být ukončen pouze za podmínek sjednaných touto Smlouvou nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna tuto Smlouvu vypovědět. Smluvní strany se dohodly na vyloučení všech dispozitivních ustanovení občanského zákoníku upravujících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení smlouvy. Mimo jiné se tedy nepoužijí ustanovení § 1788, § 1977 až 1980, 1998, 1999, 2002 a 2003 občanského zákoníku.
     5. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčeny závazky, z jejichž povahy to vyplývá, zejména závazek k úhradě smluvní pokuty a podobně.
  2. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
     1. Ohledně závazků týkajících se plnění třetí osoby se při výkladu Smlouvy nepoužije ustanovení § 1769 občanského zákoníku a Smluvní strany se dohodly, že zaváže-li se Smluvní strana zajistit, aby třetí strana něco plnila, nebo zaváže-li se, že třetí osoba něco splní (přičemž plněním se rozumí konání, nekonání, případně strpění), znamená to, že zavázaný odpovídá za to, že k plnění třetí strany dojde, a to bez ohledu na to, zda zavázaný má nebo může mít k dispozici adekvátní prostředky, kterými dokáže třetí stranu k plnění přimět. Pokud ke splnění nedojde, nahradí zavázaný druhé Smluvní straně veškerou z toho vzniklou újmu.
     2. Veškerá oznámení či jiná sdělení, která mají být učiněna či zaslána v souladu s touto Smlouvou, vyžadují písemnou formu a musí být adresována příslušné Smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na následujícím náhradním způsobu doručení všech písemností odesílaných v souvislosti s touto Smlouvou anebo na základě této Smlouvy, včetně všech hmotněprávních úkonů:

Jestliže se prostřednictvím držitele poštovní licence nepodaří doručit písemnost zaslanou doporučeně Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popř. na adresu následně písemně sdělenou takovou Smluvní stranou druhé Smluvní straně, považuje se pro účely této Smlouvy za den jejího doručení den odmítnutí přijetí zásilky, nebo den marného uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky, a to i v případě, že se adresát o jejím doručování nedozvěděl.

V případě doručování prostřednictvím datové schránky se zaslané oznámení či sdělení považuje za doručené dnem skutečného doručení, případně dnem uplynutím 10denní fikce v souladu s obecně závaznými právními předpisy, a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

* + 1. Smluvní strany považují obsah Smlouvy, jakož i informace o jejím plnění za důvěrné a zavazují se proto neuveřejnit ani nesdělit je třetí osobě, ledaže by s tím druhá Smluvní strana předem písemně souhlasila nebo taková povinnost vyplývala ze zákona. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení Smlouvy. Tím není dotčeno práva Smluvní strany na konzultaci s odborným poradcem právního, účetního, daňového či ekonomického poradenství a popřípadě ani s dalšími osobami, které jsou zavázány ze zákona nebo na základě smluvního vztahu mlčenlivostí.
    2. Smlouva zavazuje i právní nástupce Smluvních stran.
    3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a Nájemce obdrží jeden stejnopis. Její nedílnou součástí jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Situační zákres Předmětu budoucího nájmu

* Příloha č. 2: Nájemní smlouva
* Příloha č. 3: Vzor Výzvy k uzavření Nájemní smlouvy;
  + 1. Smluvní strany se dohodly, že ponesou své vlastní náklady na vyjednání, přípravu a uzavření této Smlouvy a na plnění svých povinností z této Smlouvy.
    2. Žádné z práv ani povinností Smluvních stran z této Smlouvy není možné postoupit ani převést bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran.
    3. Smluvní strany přebírají riziko podstatné změny okolností, které existují ke dni uzavření této Smlouvy. Ustanovení § 1765 a § 1766 občanského zákoníku se tedy na vztahy Smluvních stran vzniklé na základě této Smlouvy neuplatní.
    4. Vzhledem ke skutečnosti, že tato Smlouva je výsledkem vyjednávání mezi Smluvními stranami, žádné z ustanovení ani žádný z pojmů použitých v příslušném článku nebude připisován kterékoliv ze Smluvních stran jako Smluvní straně, která takové ustanovení nebo pojmy při vyjednávání použila jako první. Ustanovení § 557 občanského zákoníku se tedy na základě dohody Smluvních stran nepoužije.
    5. Jakékoliv změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze ve formě písemných dodatků číslovaných nepřerušenou vzestupnou řadou, které budou podepsány Smluvními stranami.
    6. Rozhodným právem pro tuto Smlouvu je právní řád České republiky. Není-li některá otázka v této Smlouvě výslovně řešena, užijí se obecné právní předpisy, zejména ustanovení občanského zákoníku.
    7. Tato Smlouva a dokumenty, na něž se odkazuje, obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškeré předchozí dohody Smluvních stran ústní či písemné ve vztahu k předmětu této Smlouvy ke dni uzavření této Smlouvy.
    8. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, potom neplatnost či neúčinnost takového ustanovení nemá a nebude mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nestanoví-li zákon jinak. Bez zbytečného odkladu poté, co o kterémkoli ustanovení této Smlouvy bude Smluvními stranami uznáno nebo pravomocně rozhodnuto, že je neplatné nebo neúčinné, Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy novým ustanovením, které bude platné nebo účinné a bude nejlépe vyhovovat účelu této Smlouvy.
    9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, neuzavírají ji v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| V Ústí nad Labem dne 2.1.2025 | V Praze dne 24.10.2024 |  |  |
| Pronajímatel | Nájemce **Unilabs Diagnostics k.s.** |  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |  |
| **MUDr. JUDr. Petr Honěk MHA**  Ředitel Regionální pobočky  Ústí nad Labem,  pobočky pro Liberecký  a Ústecký kraj | **Kamil Doležel** předseda představenstva komplementáře, společnosti Unilabs Holding Czech Republic a.s.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Iveta Kučerová**  člen představenstva komplementáře,  společnosti Unilabs Holding Czech Republic  a.s. |  |  |