

## Smlouva o poskytování služeb finančního poradenství („Smlouva“)

mezi

Univerzita Karlova se sídlem Ovocný trh 3/5, Praha 1, PSČ 116 36, IČ 00216208, týkající se součásti Lékařská fakulta v Plzni, Husova 654/3, 301 00 Plzeň, zastoupená prof. MUDr. Jindřichem Fínkem, Ph.D., MHA, děkanem fakulty (dále jen „Prodávající“)

a

Česká spořitelna, a.s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 144 00, IČ 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1171, zastoupená osobami [REDAKCE], manažer týmu Corporate Finance a [REDAKCE], ředitel infrastrukturního poradenství (dále „ČS“)

společně s

I.E.T. Reality, s.r.o. se sídlem náměstí Svobody 18, Brno, PSČ 602 00 Brno, IČ: 255 38 942, zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl C vložka 31677, zastoupena: [REDAKCE], na základě plné moci ze dne 15. 1. 2020. (dále „IET“).

(Česká spořitelna a IET společně dále „Konsorcium“)

### 1. Preambule

1.1. Prodávající je majitelem následujícího souboru nemovitých věcí:

- Budova děkanátu, č. p. 654 a č. p. 657
- Pavlovův ústav, č. p. 517
- Procháskův pavilon, č. p. 585

(dále jen „Nemovitosti“).

1.2. Prodávající v současné době zvažuje prodej svých Nemovitostí (dále jen „Transakce“). Transakce pro účely této Smlouvy zahrnuje také přímý nebo nepřímý prodej Nemovitostí či jakýchkoli částí výše uvedeného.

1.3. Za účelem realizace Transakce se rozhodla Česká spořitelna a IET vytvořit smluvní účelové sdružení osob („Konsorcium“), které nemá právní osobnost a nepředstavuje ani společnost (sdružení) ve smyslu § 2716 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Oba členové Konsorcia se zavazují vyvinout úsilí k tomu, aby došlo k řádnému, včasnému a úplnému plnění všech povinností Konsorcia vůči Prodávajícímu, tj. zejména aby veškeré níže uvedené služby byly poskytnuty v kvalitě, při vynaložení odpovídající odborné péče členy týmu a v odpovídajícím rozsahu a čase.

- 1.4. Prodávající se rozhodl využít služeb Konsorcia jako svého výhradního finančního poradce v rámci Transakce u prodeje všech výše uvedených Nemovitostí.

## 2. Poradenské služby

Nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, poskytne Konsorcium v rámci Transakce Prodávajícímu finanční poradenské služby a zprostředkovatelské služby, které budou zahrnovat následující činnosti („Poradenské služby“):

- 2.1. Příprava transakční dokumentace (krátký investiční profil, smlouva o zachování mlčenlivosti);
- 2.2. Identifikace potenciálních kupujících a investorů určených k přímému oslovení v rámci interní obchodní sítě finanční skupiny České spořitelny a IET Reality);
- 2.3. Inzerce Transakce na vybraných elektronických portálech;
- 2.4. Komunikace s potenciálními kupujícími, investory a ostatními stranami v rámci Transakce;
- 2.5. Analýza obdržených nezávazných nabídek (tj. nabídek vypracovaných na základě informací poskytnutých v rámci úvodního informačního balíčku);
- 2.6. Řízení a koordinace hloubkové prověrky (tzv. due diligence) prováděné ze strany zájemců, kteří byli pozváni do druhého kola výběrového řízení na základě obdržených nezávazných nabídek;
- 2.7. Analýza obdržených závazných nabídek (tj. nabídek vypracovaných na základě zjištění v rámci hloubkové prověrky);
- 2.8. Asistence právním poradcům Prodávajícího při přípravě smluvní dokumentace v souvislosti s Transakcí;
- 2.9. Asistence při vyjednávání o podmínkách realizace Transakce s jednotlivými zájemci, kteří předložili své závazné nabídky, a uzavření Transakce;
- 2.10. Asistence při vypořádání Transakce;
- 2.11. Celková podpora prodávajícího v průběhu Transakce.

Rozsah Poradenských služeb může být upraven v závislosti na zvolené struktuře Transakce a jejím vývoji po vzájemné dohodě smluvních stran. Vyžaduje-li to povaha Transakce, Prodávající může jmenovat další poradce, např. právní, účetní a daňové poradce (dále jen „Externí poradci“), kteří se pro Prodávajícího mohou podílet na realizaci Transakce. Smluvní vztah s Externími poradci uzavře přímo Prodávající, jemu budou Externí poradci přímo odpovědní za poskytnutí příslušných služeb a poradenství a jejich odměnu a případné náklady bude hradit přímo Prodávající.

### 3. Podmínky poskytování Poradenských služeb

- 3.1. Konsorcium bude poskytovat Poradenské služby poctivě a se znalostmi a pečlivostí, která je spojena se standardy, které jsou při poskytování obdobného finančního poradenství obvyklé.
- 3.2. Prodávající potvrzuje a souhlasí s tím, že povinnosti Konsorcia podle této Smlouvy se budou omezovat na činnosti specifikované v článku 2. výše; Poradenské služby nebudou zejména zahrnovat:
- a) poskytování poradenství v oblasti daní, práva, účetnictví nebo jiného technického, expertního nebo odborného poradenství;
  - b) poskytování jakýchkoli makléřských či brokerských služeb nebo služeb platebního agenta nebo uschovatele;
  - c) poskytování či zpracovávání jakýchkoliv studií trhu, modelování tržního vývoje atd.;
  - d) poskytování obecného finančního či strategického poradenství jiného, než jak je výslovně popsáno v článku 2. výše;
- a pokud by se plnění Konsorcia dotýkalo některého z těchto aspektů nebo v rámci Poradenských služeb byla Prodávajícímu poskytnuta nějaká informace takového charakteru, nepovažuje se za součást plnění ani za součást Poradenských služeb a Konsorcium neodpovídá za jeho, resp. její správnost, úplnost ani prospěšnost.
- 3.3. Prodávající potvrzuje a souhlasí s tím, že Konsorcium bude při poskytování Poradenských služeb vycházet z informací, údajů, obchodních předpokladů a jiných podkladů poskytnutých Prodávajícímu a je oprávněna na ně v plném rozsahu spoléhat. Konsorcium neprovedlo a nebude provádět audit, potvrzení ani žádné jiné ověřování uvedených informací, údajů, obchodních předpokladů ani jiných podkladů.
- 3.4. Konsorcium je oprávněno spolehnout se na přesnost, správnost a úplnost informací získaných s odbornou péčí z veřejných zdrojů (které zahrnují tiskové zprávy, výroční zprávy a finanční data poskytovaná provozovateli databází, jako jsou Bloomberg, Reuters a jiné podobné zdroje). Konsorcium nepřijímá žádnou odpovědnost za přesnost, správnost a úplnost těchto informací, je však povinna poukázat na informace, které jsou zjevně nepřesné, nesprávné nebo neúplné.
- 3.5. Konsorcium není povinno a nebude provádět jakýkoliv audit či jiné ověřování finanční síly či výkonnosti zájemců o Transakci nebo ověřování kvality jejich podnikatelských záměrů. Konsorcium však nesmí navrhnout Prodávajícímu realizaci Transakce s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti v rámci Transakce řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měla.
- 3.6. Během poskytování Poradenských služeb bude Konsorcium spoléhat na výstupy činnosti ostatních poradců případně najatých Prodávajícímu za účelem spolupráce na Transakci. Konsorcium nenese odpovědnost za kvalitu činnosti ostatních poradců Prodávajícího a za rozsah a dobu trvání jejich činnosti.
- 3.7. Veškeré ostatní poradce nezbytné pro realizaci Transakce najme přímo Prodávající. Konsorcium nebude v souvislosti s Transakcí najímat ani hradit žádné poradce.

- 3.8. Konsorcium je oprávněna se plně spolehnout na veškeré pokyny ve vztahu k této Smlouvě od kterékoli osoby, o které jí Prodávající sdělí, že je pověřena ke komunikaci pro tyto účely.
- 3.9. Prodávající se zavazuje poskytnout Konsorciu veškeré nezbytné nebo vhodné informace, údaje a součinnost nezbytnou pro splnění povinností Konsorcia dle této Smlouvy. Prodávající bude bez zbytečného odkladu informovat Konsorcium o všech nových okolnostech podstatných pro poskytování Poradenských služeb, včetně informací a kontaktů na zájemce, kteří po dobu platnosti této smlouvy přímo kontaktují Prodávajícího bez vědomí Konsorcia, a kteří projeví zájem o uzavření Transakce.
- 3.10. Konsorcium bude Poradenské služby poskytovat prostřednictvím svých statutárních orgánů, zaměstnanců, zástupců a spolupracujících osob („Pracovníci“). Prodávající nebude oprávněn vůči Pracovníkům uplatňovat svá práva a nároky z této Smlouvy, včetně nároků z titulu újmy způsobené v souvislosti s poskytováním Služeb dle této Smlouvy; tyto bude v mezích této Smlouvy uplatňovat výlučně proti Konsorciu.
- 3.11. Žádné ustanovení této Smlouvy nezakládá Prodávajícímu povinnost řídit se doporučeními Konsorcia.
- 3.12. Prodávající bere na vědomí a souhlasí s tím, že Konsorcium bude poskytovat Poradenské služby s odbornou péčí a s dodržováním standardů, které jsou při poskytování obdobného poradenství obvyklé. Konsorcium však s výjimkou případů jejího úmyslu není Prodávajícímu odpovědna za to, že Poradenské služby mohly být poskytnuty jiným způsobem, že některé osoby, aspekty nebo údaje nejsou obsaženy v seznamech, zprávách nebo výkazech předkládaných v rámci poskytování Poradenských služeb; takovéto výstupy nebudou považovány za neúplnou či nesprávnou informaci nebo škodlivou radu ve smyslu § 2950 občanského zákoníku. Konsorcium není dále s výjimkou případů jejího úmyslu Prodávajícímu odpovědno za to, že Poradenské služby dodané podle této Smlouvy povedou k realizaci Transakce nebo v jaké podobě bude Transakce realizována (zejm. co se vzájemných plnění účastníků Transakce týče). Tyto okolnosti jsou odpovědností výlučně příslušných smluvních stran Transakce. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že ČS má na starosti výhradně služby finančního charakteru. IET má na starosti služby související se zprostředkovatelskou činností, a to mimo jiné bod 2.3. této smlouvy, dále realizaci případných elektronických aukcí se zájemci a průběžné konzultace při všech bodech 2.1. až 2.11. této Smlouvy.

#### 4. Odměna

- 4.1. Za poskytování Poradenských služeb obdrží Konsorcium následující dílčí odměny:
  - a) odměnu ve výši 150.000,- CZK splatnou po dokončení analýzy obdržených nezávazných nabídek dle odstavce 2.5. výše;
  - b) odměnu za úspěšnou realizaci Transakce ve výši 1,5 % z hodnoty Transakce a to bez ohledu na to zda se jednalo o úspěšnou realizace prodeje jedné Nemovitosti, nebo všech předmětných Nemovitostí. Z první odměny vypočtené dle tohoto bodu bude odečtena již dříve uhrazená odměna dle odstavce 4.1. a).

- c) Celková odměna za úspěšnou realizaci Transakce při úspěšném prodeji jedné a/nebo všech Nemovitostí, tj. součet předchozích bodů a) i b) je stanoven na maximálně 1.950.000,- CZK.

Celková Hodnota Transakce znamená součet:

- (i) Prodávajícím obdržené kupní ceny za Nemovitosti; a
  - (ii) jiného protiplnění, které Prodávající či osoby jednající s ním ve shodě obdrží od kupujícího či investora v souvislosti s realizací Transakce.
- 4.2. Rozdělení všech tří dílčích odměn v rámci Konsorcia je stanoveno v poměru 90 / 10 mezi ČS a IET. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že fakturu na odměnu dle bodu 4.1.a), 4.1.b) vystaví ČS. Odměna IET za poskytnuté služby bude následně ze strany IET fakturována ČS a to až na základě pokynu ČS, že daná dílčí odměna byla ze strany Prodávajícího již uhrazena. Tento pokyn bude ze strany ČS vůči IET uskutečněn bez zbytečného odkladu po zjištění této informace.
- 4.3. Všechny výše uvedené částky jsou uvedeny bez DPH. K dané částce bude účtována DPH dle platných předpisů.
- 4.4. V případě, že bude Hodnota Transakce stanovena v EUR, případně jiné měně než CZK, budou dílčí odměny dle bodu 4.1. b) přepočteny na konečnou odměnu v CZK a to platným kurzem v den dané fakturace.
- 4.5. V případě, že by k Transakci mělo dojít v několika fázích (např. postupný prodej), je odměna dle odst. 4.1. b) splatná v okamžiku realizace první části Transakce, resp. po obdržení první části kupní ceny Prodávajícím.
- 4.6. V případě ukončení platnosti této Smlouvy ze strany Prodávajícího vzniká Konsorciu nárok na zaplacení odměny dle odstavce 4.1. b) pokud dojde k realizaci Transakce v době 12 (dvanácti) měsíců po ukončení této Smlouvy s některým ze zájemců, se kterým Prodávající či Konsorcium jednali v rámci Transakce (včetně všech přímých zájemců postupujících dle bodu 3.9. této smlouvy).
- 4.7. Faktura na dílčí odměnu dle odstavce 4.1. a) bude vystavena po dokončení analýzy obdržených nezávazných nabídek dle bodu 2.5. a to nejpozději do 6 měsíců od uzavření této smlouvy, faktura na dílčí odměnu dle odstavce 4.1. b) bude vystavena po realizaci (vypořádání) Transakce, čímž se rozumí úhrada první části kupní ceny Prodávajícímu a je splatná do 14 kalendářních dní od data vystavení.
- 4.8. Prodávající poskytne Konsorciu veškerou součinnost nezbytnou pro stanovení částky všech odměn příslušejících Konsorciu dle této Smlouvy, zejména na požádání poskytne úplné a pravdivé informace týkající se realizace Transakce.

## 5. Doba účinnosti

- 5.1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou do okamžiku realizace Transakce, nejdéle však do 31. 12. 2024. Kterákoliv ze smluvních stran má právo tuto Smlouvu kdykoliv bez udání důvodu vypovědět s tím, že výpovědní lhůta je 14 kalendářních dní a počíná běžet

dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé straně. Závazek z této Smlouvy se ruší ke dni, kdy tato výpověď nabyde účinnosti (*ex nunc*).

- 5.2. Ustanovení článků 4. a dalších článků, z jejichž účelu, obsahu a smyslu plyne, že mají zůstat účinná i po skončení platnosti této Smlouvy, zůstanou účinná i po skončení platnosti této Smlouvy, (i) zejména bude Prodávající povinen zaplatit Konsorciu odměnu, na které dle této Smlouvy vznikl nárok před účinností zrušení této Smlouvy; a (ii) zejména skončením platnosti této Smlouvy nebude dotčen článek 4.6. této Smlouvy.
- 5.3. Výpověď Smlouvy stejně jako všechna ostatní písemná oznámení musí být doručeny na následující adresy:

Prodávající:

prof. MUDr. Jindřich Fínek, Ph.D., MHA  
děkan fakulty  
Univerzita Karlova, Lékařská fakulta v Plzni  
Husova 654/3  
301 00 Plzeň

ČS:

ředitel, infrastrukturní poradenství  
Česká spořitelna, a.s.  
Budějovická 1518/13a  
140 00 Praha 4

IET:

I.E.T. Reality, s.r.o.  
náměstí Svobody 18  
602 00 Brno

Pro jiná jednání než ta, která vyžadují písemnou formu, smluvní strany výslovně připouštějí, že takové právní jednání, komunikace či oznámení může být učiněno prostřednictvím e-mailu.

- 5.4. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 1978 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“).

## 6. Ostatní

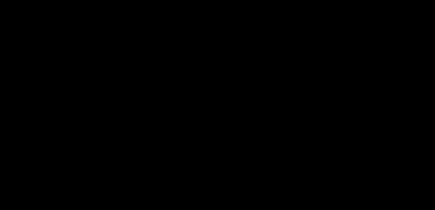
- 6.1. Konsorcium bude povinno k náhradě jakékoli újmy vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou pouze tehdy, pakliže se jedná o újmu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 2440 odst. 2 a § 2442 občanského zákoníku.
- 6.2. Pokud bude Prodávající informován o okolnosti, která nasvědčuje tomu, že Konsorcium bude povinno k náhradě újmy Prodávajícímu, je Prodávající povinen neprodleně, nejpozději však do sedmi pracovních dnů, uvědomit o této okolnosti Konsorcium, aby mohlo přijmout případná opatření ke snížení újmy a zvolit svůj procesní postoj.

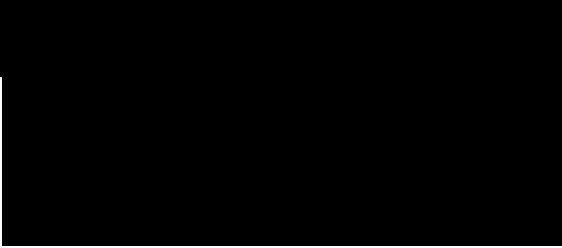
- 6.3. Konsorcium však v žádném případě není vůči Prodávajícímu povinna k náhradě jakékoli újmy v následujících případech:
- 6.3.1. újma vznikla v důsledku změny právních předpisů nebo všeobecně přijímaných interpretací, popř. v důsledku odklonu od nich příslušným orgánem veřejné moci;
  - 6.3.2. újma vznikla v důsledku postupu Prodávajícího podle výstupu Konsorcia, který Konsorcium označilo za předběžný, jako pracovní verzi, draft, pouze k diskuzi nebo obdobným způsobem, ze kterého bylo patrné, že nejde o konečný výstup;
  - 6.3.3. újma vznikla v důsledku postupu Prodávajícího v rozporu s doporučením Konsorcia;
  - 6.3.4. Prodávající ve vztahu k této újmě nesplnil svou oznamovací povinnost dle článku 6.2 této Smlouvy;
  - 6.3.5. újma je důsledkem nároku třetí osoby vůči Prodávajícímu v souvislosti se spoléháním se této třetí osoby na Poradenské služby či výstupy z nich;
  - 6.3.6. Prodávající poskytl Konsorciu nesprávný podklad nebo informaci pro poskytování Poradenských služeb, v důsledku kterých došlo ke vzniku této újmy;
  - 6.3.7. Prodávající prokazatelně neposkytl Konsorciu součinnost nezbytnou pro plnění předmětu této Smlouvy.
- 6.4. Po úspěšné realizaci Transakce smí Konsorcium k marketingovým účelům informovat třetí osoby o tom, že poskytla Prodávajícímu služby finančního poradenství, aniž by však odhalila jakékoli podrobnosti týkající se této Smlouvy a/nebo Transakce. Konsorcium je zejména oprávněna uvést jméno společnosti Prodávajícího.
- 6.5. Pokud jakékoli ustanovení této Smlouvy bude shledáno nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, pak zbývající ustanovení této Smlouvy zůstanou plně platná a účinná a příslušné ustanovení bude plně oddělitelné a bude nahrazeno zákonným, platným a vymahatelným ustanovením, které bude v maximální možné míře odpovídat tomuto nezákonnému, neplatnému nebo nevymahatelnému ustanovení.
- 6.6. Smluvní strany prohlašují, že podmínky této Smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, strany plně rozumí obsahu a podmínkám Smlouvy a mají zájem být jimi vázány. Smluvní strany tímto vylučují použití § 1799 a 1800 občanského zákoníku.
- 6.7. Jakákoliv ujednání či prohlášení učiněná smluvními stranami před uzavřením této Smlouvy či v průběhu jednání o uzavření této Smlouvy nejsou pro určení obsahu této Smlouvy právně závazná.
- 6.8. Konsorcium se zavazuje zachovat mlčenlivost a zajistí, že všechny osoby poskytující Poradenské služby jejím jménem zachovají mlčenlivost o veškerých informacích týkajících se provozu, podnikání, orgánů, zaměstnanců a majitelů Prodávajícího, které Konsorcium či tyto osoby získají při poskytování Poradenských služeb („Důvěrné informace“), a nezveřejní ani nevyužije tyto informace jinak, než pro účely plnění této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího.
- 6.9. Tato Smlouva se řídí zákony České republiky (s vyloučením pramenů mezinárodního práva soukromého) a ustanovení zákona upravující poměry mezi smluvními stranami mají přednost před obchodními zvyklostmi. Smluvní strany se dohodly na tom, že

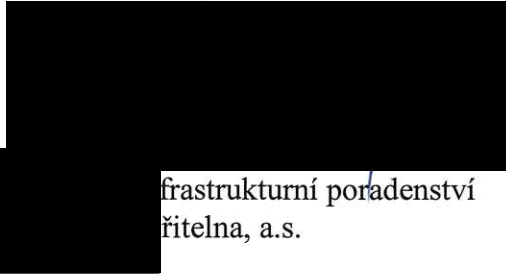
jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní bude rozhodován s konečnou platností místně a věcně příslušným soudem v České republice.

6.10. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný výtisk Smlouvy.


6.11. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Návrh na uzavření této Smlouvy nemůže být přijat s jakýmkoli dodatkem nebo odchylkou.

  
prof. MUDr. Jindřich Fínek, Ph.D., MHA  
děkan fakulty  
Univerzita Karlova, Lokařská fakulta v Plzni

  
manažer útvaru Corporate Finance  
Česká spořitelna, a.s.

  
infrastrukturní poradenství  
řitelna, a.s.

V Praze dne 23.5. 2022

  
IET Reality, s.r.o.

**I. E. T. Reality, s.r.o.**  
nám. Svobody 87/18, 602 00 Brno  
IČ: 25538942, DIČ: CZ25538942