

## ZÁSTAVNÍ SMLOUVA O ZASTAVENÍ NEMOVITOSTI

sjednaná podle ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

mezi

věřitelem **Masarykova univerzita**

se sídlem Brno-střed, Brno-město, Žerotínovo náměstí 617/9,

IČ: 00216224

právnícká osoba založená zákonem nezapsaná v obchodním rejstříku

zastoupená prof. MUDr. Martin Bareš, Ph.D., rektor,

(dále také jako „**Věřitel**“)

a

zástavcem **Biology Park Brno a.s.,**

se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno,

IČ: 41602706

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 6784,

zastoupená Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva

(dále také „**Zástavce**“)

takto:

### I.

#### Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem této zástavní smlouvy je zastavení níže specifikovaných nemovitých věcí Zástavce (dále jen "nemovitost/i") ve prospěch Věřitele k zajištění níže specifikovaných dluhů Zástavce vůči Věřiteli.
- 1.2 Slova uvedená v této smlouvě s velkým počátečním písmenem mají význam definovaný v této smlouvě, případně význam definovaný v Zajištěné smlouvě (jak je tento pojem definován níže).

### II.

#### Předmět zástavního práva

- 2.1 Zástavce prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:
  - a) pozemku parc. č. 1329/47, o výměře 688 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
  - b) pozemku parc. č. 1329/60, o výměře 687 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,
  - c) pozemku parc. č. 1329/85, o výměře 734 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 812, v části obce Bohunice, stavba pro shromažďování většího počtu osob (dále také jako „Budova“),

- d) pozemku parc. č. 1329/86, o výměře 269 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- e) pozemku parc. č. 1329/87, o výměře 61 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,
- f) pozemku parc. č. 1329/92, o výměře 24 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,

Pozemky specifikované pod písm. a) až f) a Budova specifikovaná pod písm. c) jsou zapsány na listu vlastnictví LV č. 6019 pro katastrální území Bohunice, obec Brno, a jsou evidovány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

(Pozemky specifikované pod písm. a) až f) a Budova specifikovaná pod písm. c) jsou dále pro účely této smlouvy společně označeny také jako „**Zástava**“).

- 2.2 Zástavce prohlašuje, že Zástava je v jeho výlučném vlastnictví.

### III.

#### Zajištěné dluhy

- 3.1 Zástavní právo podle této smlouvy zajišťuje povinnost (dluhy) Zástavce vrátit Věřiteli Zálohy na Kupní cenu nemovitých věcí vůči Věřiteli ve výši do částky 285 000 000 Kč (slovy: dvě stě osmdesát pět milionů korun českých) a příslušenství, vyplývající z Kupní smlouvy o prodeji nemovitých věcí uzavřené dne 22. prosince 2022 mezi Věřitelem a Zástavcem (dále též jen "**Zajištěná smlouva**"), která odpovídá právu Věřitele na vrácení První zálohy ve výši 115 000 000,- Kč a Druhé zálohy ve výši 170 000 000,- Kč včetně jejich příslušenství v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva podle Zajištěné smlouvy.
- 3.2 Veškeré dluhy specifikované v předchozích odstavcích, a tedy dluhy zajišťované zástavním právem podle této smlouvy, jsou dále v textu označovány společně též jen jako "**Zajišťované dluhy**".

### IV.

#### Zřízení a vznik zástavního práva

- 4.1 Zástavce touto smlouvou zřizuje ve prospěch Věřitele zástavní právo k Zástavě, a to k zajištění Zajišťovaných dluhů. Věřitel zástavní právo k Zástavě přijímá.
- 4.2 Zástavní právo k Zástavě vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
- 4.3 Návrh na vklad zástavního práva, případně dalších práv podle čl. VII. této smlouvy bude podán u příslušného katastrálního úřadu neprodleně po uzavření této smlouvy. Podání společného návrhu na vklad podle této smlouvy je povinen zabezpečit Zástavce. Ustanovení předcházející věty nezbavuje Věřitele práva podat návrh na vklad sama, přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Věřiteli k tomu i v průběhu celého řízení o povolení vkladu veškerou potřebnou součinnost.
- 4.4 Jestliže katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení o povolení vkladu zastaví, je Zástavce povinen poskytnout Věřiteli potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící zápisu práv ve prospěch Věřitele byly bez zbytečného odkladu odstraněny.

## V.

### Prohlášení Zástavce

5.1 Zástavce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy:

- a) Zástava je zatížena v rozsahu uvedeném v aktuální výpisu z katastru nemovitostí.
- b) Zástava není zatížena jiným zástavním právem ani jiným právem obdobné povahy, věcným břemenem, právem stavby, předkupním právem, právem zpětné koupě, koupě na zkoušku, výhradou vlastnictví či lepšího kupce nebo jiným věcným či závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat se Zástavou nebo mohlo jinak ohrozit právní postavení Věřitele, než které je uvedeno na výpisu z katastru nemovitostí aktuálním ke dni podpisu této smlouvy. Na Zástavě nevázne přednostní pořadí pro jakékoli věcné právo či přednostní právo ke zřízení jakéhokoli věcného práva, vyjma zástavního práva smluvního vč. souvisejících omezení sjednaných pro Českou spořitelnu, a.s., IČ: 45244782 na základě Smlouvy o zastavení nemovitosti ZN/165/18/LCD ze dne 17.1.2019 č.j. V-1437/2019-702 (dále jen „Stávající zástavní právo“).
- c) Se nezavázal zřídit k Zástavě ve prospěch třetí osoby jakékoli z práv uvedených v předchozím odstavci ani přednostní pořadí.
- d) Zástava nenáleží k věci hromadné, zejména pak závodu, který je zatížen zástavním právem.
- e) Zástavu na nikoho nepřevodil a ani se nezavázal ji na nikoho převést, s výjimkou převodu na Věřitele.
- f) Je-li zástavou pozemek, nedošlo ke vzdání se práva na náhradu škody na něm vzniklé.
- g) Zřízením zástavního práva podle této smlouvy není porušeno žádné právo třetí osoby, před uzavřením této smlouvy byly splněny podmínky nutné k platnému a účinnému zřízení a vzniku zástavního práva podle této smlouvy, zejména zákonné podmínky stanovené v pravidlech o konfliktu zájmů, pokud jejich aplikace přichází v úvahu.
- h) Veškeré jím v této smlouvě uváděné údaje jsou pravdivé a není mu známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení zápisu jakýchkoli práv ve prospěch Věřitele podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- i) Není trestně stíhán a ohledně jeho majetku není vedeno žádné řízení před rozhodci, soudem nebo jiným orgánem, jehož výsledek by mohl omezit jeho schopnost plnit své povinnosti podle této smlouvy, tj. zejména znemožnit nebo ztížit vznik či realizaci zástavního práva, a dále podle všech jemu známých skutečností nelze zahájení takového řízení rozumně předpokládat.
- j) Není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů.
- k) Není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, v posledních pěti letech neučinil žádná právní jednání, kterými by zkrátil své věřitele, nepozbyl žádné majetkové právo v důsledku svého opomenutí ani svým opomenutím nezpůsobil vznik, zachování nebo zajištění práva majetkové povahy jiné osoby vůči sobě, a dále mu není známo, že by na jeho majetek byl podán insolvenční návrh.

5.2 Zástavce odpovídá Věřiteli za veškeré újmy, které jí eventuálně vzniknou v případě nepravdivosti prohlášení podle odst. 1 písm. h) tohoto článku.

5.3 Zástavce dále prohlašuje, že se řádně seznámil se Zajištěnou smlouvou a že je mu znám možný rozsah Zajišťovaných dluhů včetně výše úroků z těchto dluhů a výše úroků z prodlení.

## VI.

### Povinnosti Zástavce

- 6.1. Zástavce se zavazuje, že v době od uzavření této smlouvy až do zániku zástavního práva podle této Smlouvy Zástavu nezčí ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu Věřitele. Zákaz podle předchozí věty se zřizuje jako věcné právo ve prospěch Věřitele a vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na zápis zákazu zcizení a zatížení Zástavy je součástí návrhu na zápis zástavního práva podle čl. V. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení se nevztahuje na prodej Zástavy Věřiteli.
- 6.2. Zástavce se zavazuje, že se o Zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že nezmění její podstatu či účelové určení, že se zdrží všeho, co by bylo způsobilé ohrozit nebo poškodit práva Věřitele k Zástavě, např. ji neučiní součástí hromadné věci, která byla zastavena dříve, než vzniklo zástavní právo podle této smlouvy, a že učiní veškerá možná opatření, aby takové negativní skutečnosti nebyly vyvolány ani činnostmi či jednáním jakékoliv třetí osoby, či k nim nedošlo jinak. Pokud bude Zástava postížena výkonem rozhodnutí v zájmu vymožení pohledávek třetí osoby, je Zástavce povinen o tom Věřitele bezodkladně vyrozumět a učinit vše pro to, aby byl výkon rozhodnutí odvrácen.
- 6.3. Zástavce je povinen Věřiteli bezodkladně písemně oznámit poškození, jiné znehodnocení či zničení Zástavy a veškeré skutečnosti, které se dozví a které by mohly mít vliv na možnost realizace zástavního práva sjednaného touto smlouvou.
- 6.4. Zástavce se zavazuje uchovávat stavební dokumentaci Zástavy a na výzvu ji předložit Věřiteli. Současně se zavazuje umožnit Věřiteli na výzvu vstup na zástavu či do zástavy za účelem kontroly jejího stavu. Zástavce je dále povinen na požádání Věřitele předložit jí veškeré požadované informace a doklady o Zástavě.
- 6.5. Je-li zástavou pozemek, zavazuje se Zástavce informovat Věřitele bez zbytečného odkladu o zahájení výstavby jakýchkoli staveb na zástavě, a pokud se tyto stavby nestanou součástí této zástavy ani práva stavby zřízeného k této zástavě, na výzvu Věřitele zřídit k těmto nemovitostem zástavní právo ve prospěch Věřitele. Zástavce se dále zavazuje zajistit zápis takto zřízených staveb do katastru nemovitostí neodkladně poté, kdy budou tyto stavby způsobilým předmětem evidence v katastru nemovitostí.
- 6.6. Zástavce nevyčlení zástavu ze svého majetku tak, že by ji svěřil správci za účelem vytvoření svěřeneckého fondu, ani se nezaváže tak učinit.
- 6.7. Je-li zástavou pozemek, Zástavce se nevzdá práva domáhat se náhrady škody na něm vzniklé.
- 6.8. Zástavce je povinen zaplatit všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením této smlouvy, a to včetně jakýchkoli jejích pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších práv podle této smlouvy, příp. zápisem započetí výkonu zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí.
- 6.9. Porušení jakékoli z povinností Zástavce stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení této smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Věřitel oprávněn po Zástavci požadovat též zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce je povinen zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě Věřitelem určené

a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Věřitele na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne.

## VII.

### Pojištění Zástavy

- 7.1. Zástavce se zavazuje pojistit Zástavu (dále jen "předmět pojištění") pro případ vzniku škody v důsledku jejího zničení, poškození apod., a to takovým typem pojištění a na takovou pojistnou částku, aby v případě pojistné události pojišťovna poskytla nejvyšší objektivně možné plnění. Současně se zavazuje uvedené pojištění udržovat po celou dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této zástavní smlouvy.
- 7.2. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva bude včas a řádně platit pojistné stanovené výše zmíněnou pojistnou smlouvou, že každou pojistnou událost týkající se předmětu pojištění neprodleně oznámí Věřiteli, že mu na požádání kdykoli předloží k nahlédnutí pojistnou smlouvu a doklad o řádném a včasném zaplacení pojistného. Případné změny pojistných podmínek navrhané pojišťovnou je Zástavce povinen předem oznámit Věřiteli, přičemž je oprávněn je přijmout pouze se souhlasem Věřitele.
- 7.3. Zástavce se zavazuje po vzniku zástavního práva oznámit zastavení předmětu pojištění pojišťovně, se kterou má uzavřenu pojistnou smlouvu ve smyslu odst. 1 tohoto článku vinkulovat toto pojistné ve prospěch Věřitele. Splnění této povinnosti prokáže Zástavce Věřiteli do 60 dnů od vzniku zástavního práva.
- 7.4. Pokud se kdykoli po uzavření této smlouvy stane součástí Zástavy jakákoli nová stavba, která je pojistitelná, je Zástavce povinen tuto skutečnost oznámit Věřiteli ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se taková stavba stala pojistitelnou. Ustanovení odst. 1 až 4 tohoto článku se na novou součást Zástavy použijí obdobně.
- 7.5. Porušení jakékoli z povinností Zástavce stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení této smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Věřitel oprávněn po Zástavci požadovat též zaplacení smluvní pokuty 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce je povinen zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě určené Věřitelem a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Věřitele na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne.

## VIII.

### Výkon zástavního práva

- 8.1. Nebudou-li zajišťované dluhy uhrazeny řádně a včas, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené Věřitelem, je Věřitel oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy. Věřitel je oprávněn podle své úvahy a na náklady Zástavce zástavu prodat ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanoveným pro prodej zástavy příslušnými právními předpisy.

- 8.2. Věřitel písemně oznámí započetí výkonu zástavního práva Zástavci, a to nejpozději 6 měsíců před předpokládaným dnem zpeněžení Zástavy. V takovém oznámení Věřitel zároveň sdělí, jakým způsobem své zástavní právo vykoná. Bylo-li započetí výkonu zástavního práva zapsáno do katastru nemovitostí až poté, co Věřitel započetí výkonu zástavního práva Zástavci oznámila, běží doba 6 měsíců až ode dne zápisu do katastru nemovitostí.

## **IX.**

### **Zánik zástavního práva**

- 9.1. Věřitel se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle této smlouvy Zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo. Smluvní strany se dohodly, že o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí požádá Zástavce. Nepožádá-li zástavce o výmaz zástavy do 30 dnů od doručení písemného potvrzení o zániku zástavního práva, je návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí oprávněn podat Věřitel.
- 9.2. Účastníci se dále dohodli, že pokud nedojde k zániku Stávajícího zástavního práva a jeho výmazu z katastru nemovitostí do 20. 2. 2023, dojde (bez dalšího) dnem následujícím po marném uplynutí této lhůty ke změně dluhů zajištěných dle této Smlouvy, tj. ke změně čl. 3.1 takto:

3.1 Zástavní právo podle této smlouvy zajišťuje povinnost (dluhy) Zástavce vrátit Věřiteli zálohu na Kupní cenu nemovitých věcí vůči Věřiteli ve výši 115.000.000,- Kč (slovy: sto patnáct milionů korun českých ) a příslušenství, vyplývající z Kupní smlouvy o prodeji nemovitých věcí uzavřené dne 22. prosince 2022 mezi Věřitelem a Zástavcem (dále též jen "Zajištěná smlouva"), která odpovídá právu Věřitele na vrácení První zálohy ve výši 115.000.000,- Kč (slovy: sto patnáct milionů korun českých ) včetně jejich příslušenství v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva podle Zajištěné smlouvy.

Účastníci se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost k zápisu změny dle tohoto čl. 9.2. do katastru nemovitostí, pakliže ve sjednané lhůtě nedojde k zániku Stávajícího zástavního práva a jeho výmazu z katastru nemovitostí.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Smlouva je sepsána v 3 vyhotoveních; každý účastník této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení smlouvy opatřeném podpisy všech účastníků a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude přílohou návrhu na zahájení řízení u příslušného katastrálního úřadu.
- 10.2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou. Tato smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru nemovitostí, přičemž podmínkou účinnosti je zveřejnění smlouvy v registru smluv. Ustanovení této smlouvy platí pro vztah mezi smluvními stranami v plném rozsahu až do dne, kdy dojde k zániku všech zajišťovaných dluhů, není-li dohodnuto jinak.

- 10.3. Prodlení s výkonem práva ze strany Věřitele nemůže být vykládáno jako vzdání se práva či nároku ze strany Věřitele.
- 10.4. Tato smlouva a jakékoliv její části, změny či doplňky se stanou závaznými pro právní nástupce Zástavce i Věřitele, přičemž Zástavce zajistí na své vlastní náklady provedení příslušných změn v katastru nemovitostí.
- 10.5. Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že na závazek založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem a § 1888 odst. 2 občanského zákoníku týkající se převzetí dluhu.

Místo: Brno

Datum: 22. prosince 2022

**Masarykova univerzita**

---

prof. MUDr. Martin Bareš, Ph.D., rektor

Místo: Brno

Datum: 22. prosince 2022

**Biology Park Brno a.s.**

---

Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva