

## KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**Občanský zákoník**“ a „**Smlouva**“)

### **Biology Park Brno a.s.,**

se sídlem Studentská 812/6, 625 00 Brno,

IČ: 41602706,

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

zastoupená Ing. Michalem Šteflem a Ing. Michalem Burianem, MBA, členy představenstva,

(dále také „**Prodávající**“)

a

### **Masarykova univerzita,**

se sídlem Žerotínovo náměstí 617/9, 601 77 Brno,

IČ: 00216224,

zastoupená prof. MUDr. Martinem Barešem, Ph.D., rektorem,

(dále také jako „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále také jako „**Strany**“, a každý z nich samostatně jako „**Strana**“)

## **PREAMBULE**

- (A) Prodávající jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných níže v článku 1.1 této Smlouvy má zájem tyto nemovité věci prodat.
- (B) Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k nemovité věci specifikované níže v článku 1.1 této Smlouvy, za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- (C) Současně s prodejem nemovitých věcí mají Strany zájem převést z Prodávajícího na Kupujícího movité věci, které tvoří vybavení nemovitých věcí. O prodeji movitých věcí uzavírají Strany zároveň s touto Smlouvou smlouvu o převodu movitých věcí.
- (D) Prodávající má zájem nabýt od Kupujícího vlastní akcie ve společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706 (dále také jako „Společnost“) a Kupující má zájem tyto akcie Prodávajícímu úplatně převést.
- (E) Obě Strany mají zájem uzavřít tuto Smlouvu.

## **1. SPECIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ**

- 1.1 Prodávající prohlašuje a dokládá mimo jiné výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem:

- (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) pozemek parc. č. 1329/83, o výměře 309 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- (d) 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**“); Budova dále stojí na pozemcích p.č. 1329/47, 1329/83, 1329/86 a 1329/82 (LV 10001, k.ú. Bohunice), aniž by byla jejich součástí,
- (e) pozemku parc. č. 1329/86, o výměře 269 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- (f) pozemku parc. č. 1329/87, o výměře 61 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,
- (g) pozemku parc. č. 1329/92, o výměře 24 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,

vše zapsané na listu vlastnictví LV č. 6019 pro katastrální území Bohunice, obec Brno, evidované v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (definované pro účely Smlouvy a tohoto Dodatku společně jako „**Nemovité věci**“). Nemovité věci jsou užívány společně, pozemky spolu se stavbou č.p. 812 tvoří jeden funkční celek.

- 1.2 Pro vyloučení veškerých pochybností Strany prohlašují, že Nemovitými věcmi ve smyslu čl. 1.1 této Smlouvy se rovněž rozumí i veškeré jejich součásti a příslušenství, přičemž za součásti a příslušenství Nemovitých věcí se nepovažují movité věci, o jejichž převodu Strany uzavírají současně s touto Smlouvou kupní smlouvu o prodeji movitých věcí.
- 1.4 Prodávající prohlašuje, že prostory v Budově jsou pronajaty na základě nájemních smluv jednotlivým nájemcům uvedeným v **příloze č. 2** k této Smlouvě a prohlašuje, že tyto nájemní smlouvy budou ukončeny ke dni 31.12.2024, vyjma nájemních smluv se společností Repromeda services, s.r.o., IČ: 27721108, a se společností GAP Invest, a.s., IČ: 28273524, ohledně nichž existuje spor a Kupující prohlašuje, že je mu tento právní stav znám.
- 1.5 Kupující prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že Budova je částečně postavena na pozemku parc. č. 1329/82 v k.ú. Bohunice, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna. K užívání tohoto pozemku byla Smlouvou o zřízení služebnosti umístění stavby ze dne 6.1.2020 zřízena služebnost k pozemku parc. č. 1329/82, která upravuje umístění Budovy na tomto pozemku. Současně Strany konstatují, že vlastníku pozemku parc. č. 1329/82, k.ú. Bohunice, nespědí ve smyslu ustanovení § 3059 Občanského zákoníku předkupní právo.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k Nemovitým věcem.

## 3. PŘEDMĚT KOUPE A PŘEVODU

- 3.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovité věci definované v článku 1.1 této Smlouvy s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi, za kupní cenu stanovenou v článku 4.1 této Smlouvy a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se, že umožní Kupujícímu nabytí k Nemovitým věcem vlastnické právo. Kupující tímto od Prodávajícího Nemovité věci kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit Kupní cenu stanovenou v článku 4.1 této Smlouvy a v souladu

s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

#### 4. CENA, PLATEBNÍ PODMÍNKY

4.1 Strany se dohodly, že kupní cena Nemovitých věcí s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi činí 349 377 322,40 - Kč (slovy: tři sta čtyřicet devět milionů tři sta sedmdesát sedm tisíc tři sta dvacet dva korun českých a čtyřicet haléřů), a to včetně případné DPH („**Kupní cena nemovitých věcí**“).

4.2 Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu nemovitých věcí takto:

- (a) část Kupní ceny nemovitých věcí v částce 285 000 000,- Kč (slovy dvě stě osmdesát pět milionů korun českých) ve dvou splátkách 115 000 000, - Kč a 170 000 000, - Kč byla uhrazena na účet Prodávajícího u České spořitelny, a.s., číslo účtu 7718402/0800 (dále jen „**Účet Prodávajícího**“), což Kupující potvrzuje,
- (b) část Kupní ceny nemovitých věcí v částce 64 377 322,40 Kč (slovy: šedesát čtyři milionů tři sta sedmdesát sedm tisíc tři sta dvacet dva korun českých a čtyřicet haléřů), do notářské úschovy JUDr. Lubomíra Miky, notáře v Brně (dále jen „**Schovatel**“), a to do 31.10.2023.

4.3 Schovatel vyplatí

- (a) část Kupní ceny nemovitých věcí ve výši Smlouvy 29 482 572,40 Kč (slovy: dvacet devět milionů čtyři sta osmdesát dva tisíc pět set sedmdesát dva korun českých a čtyřicet haléřů) na Účet Prodávajícího,
- (b) část Kupní ceny nemovitých věcí odpovídající ceně Převáděných Akcií (jak je tento pojem definován v čl. 12.4 níže) ve výši 34 894 750,- Kč (slovy třicet čtyři milionů osm set devadesát čtyři tisíc sedm set padesát korun českých) na účet Kupujícího vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Brno-město, č.ú.: 85636621/0100,

to vše do 5 pracovních dnů poté, co bude Schovateli kteroukoliv Stranou předložen

- výpis z příslušného katastru nemovitostí, ze kterého bude patrné, že Kupující je výlučný vlastník Nemovitých věcí a na listu vlastnictví nebudou uvedeny žádné zápisy omezující vlastnická práva Kupujícího k Nemovitým věcem, a to zejména zápisy o zástavních právech, věcných břemenech, předkupních právech, zápisy o zahájení řízení o výkonu rozhodnutí k předmětu převodu či nařízení exekucí, či zápisy obdobné povahy vyjma těch, které by po podpisu Smlouvy zřídil Kupující nebo byly následkem exekučního řízení vedeného na majetek Kupujícího, ani žádné zápisy o probíhajících či zahájených řízeních o vkladu, záznamu či poznámce vztahujících se k Nemovitým věcem, žádná plomba, s následujícími výjimkami i) řízení zahájené Kupujícím či s předchozím písemným souhlasem Kupujícího, ii) zástavního práva ve prospěch Kupujícího zřízeného v souvislosti s poskytnutím Záloh a iii) věcných břemen sloužících ve prospěch převáděných nemovitostí uvedených v části B výpisu z katastru nemovitostí, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy.

Smluvní strany se s ohledem na existenci předkupního práva k Převáděným Akciím dohodly, že v případě uplatnění překupního práva k Převáděným Akciím bude část Kupní ceny Nemovitých

věcí odpovídající ceně Převáděných Akcií ve výši 34 894 750,- Kč (slovy: třicet čtyři milionů osm set devadesát čtyři tisíc sedm set padesát korun českých) vyplacena na Účet Prodávajícího.

## **5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO PŘI PRODEJI NEMOVITÝCH VĚCÍ**

5.1 Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy:

- a) je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu, která je pro něj plně a bezpodmínečně závazná, jakož i závazky z ní vyplývající a že uzavření této Smlouvy nepředstavuje porušení žádných dohod, kterých je smluvní stranou, nebo jakýchkoli závazných právních předpisů;
- b) Prodávající je v dobrém finančním postavení, řádně plní své právní povinnosti a závazky a nehrozí u něj platební neschopnost, úpadek či insolvenční řízení, a že podle jeho nejlepšího vědomí nebyl proti majetku Prodávajícího podán žádný návrh na zahájení insolvenčního či exekučního řízení ani takové řízení nehrozí; není účastníkem žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, a že si Prodávající není vědom žádné hrozby takového řízení, a ani Nemovité věci nejsou předmětem žádného takového řízení;
- c) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího uzavření této Smlouvy ani uskutečnění předmětu zamýšleného touto Smlouvou nepředstavují (i) porušení jakýchkoli předpisů, které jsou závazné pro Prodávajícího; (ii) porušení jakýchkoli závazků vyplývajících z jakékoli smlouvy či dohody, v níž je Prodávající účastníkem; (iii) nejsou v rozporu s jakýmkoli požadavkem, rozhodnutím či příkazem jakéhokoli správního orgánu či soudu, ani v rozporu s jakýmkoli rozhodčím nálezem závazným pro Prodávajícího; (iv) nepředstavují porušení jakýchkoliv majetkových práv třetích stran ze strany Prodávajícího;
- d) je jediným a výlučným vlastníkem převáděných Nemovitých věcí a je oprávněn s Nemovitými věcmi disponovat v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou;
- e) na Nemovitých věcech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, práva nájmu a pachtu ani jakákoliv jiné závazky nebo jakákoliv jiná práva třetích osob s výjimkou práv a závazků specifikovaných v čl. 1.4. této Smlouvy (včetně její přílohy č. 2), věcných břemen sloužících ve prospěch převáděných nemovitostí uvedených v části B výpisu z katastru nemovitostí a věcných práv zatěžujících převáděné nemovitosti zřízených ve prospěch Kupujícího uvedených v části C výpisu z katastru nemovitostí, kdy výpis z katastru nemovitostí je Přílohou č. 1 této Smlouvy;
- f) si není vědom, že by na Nemovitých věcech byly přítomny jakékoliv nebezpečné látky, kontaminované látky, znečišťující látky, toxické látky, odpady či látky šířící nákazu, které by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví osob;
- g) mu není známo, že by Nemovité věci byly předmětem jakýchkoliv vyvlastňovacích opatření ze strany veřejných orgánů;
- h) si není v souvislosti s Nemovitými věcmi vědom žádných restrikcí či omezení vyplývajících z příslušných zákonů nebo jiných právních předpisů, které by mohly zabránit Stranám v plnění předmětu a účelu této Smlouvy

- i) Nájemní smlouvy uvedené v čl. I odst. 1.4 této Smlouvy vyjma nájemních smluv se společností Repromeda services, s.r.o., IČ: 27721108, a se společností GAP Invest, a.s., IČ: 28273524, skončí nejpozději k 31.12.2024; přičemž u nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou se Smluvní strany dohodnou na dni, ke kterému bude podána výpověď těchto smluv s dostatečným předstihem.
- 5.2 Porušení jakýchkoli Prohlášení a záruk Prodávajícího, zejména v podobě nepravdivosti, neúplnosti, nepřesnosti nebo zavádějící povahy kteréhokoli z příslušných prohlášení či jakékoli záruky Prodávajícího, jež Kupující zjistí a oznámí Prodávajícímu, znamená porušení této Smlouvy, v jehož důsledku může Kupující odstoupit od této Smlouvy a/nebo požadovat náhradu škod způsobených porušením výše uvedených prohlášení či kteréhokoli z nich Prodávajícím.
- 5.3 Prodávající se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy neuzavře s žádným nájemcem dodatek k nájemní smlouvě či nájemním smlouvám uvedených v Příloze č. 2 této smlouvy, kterým by se změnila výše nájemného, délka doby nájmu či rozsah pronajatého prostoru, ani neuzavře novou nájemní smlouvu, kterou by pronajala prostory v Budově, bez souhlasu Kupujícího. Kupující se zavazuje, že bez důvodně neodmítne souhlas s uzavřením dodatku či nové smlouvy dát, pokud to bude v souladu se zájmem Kupujícího využívat prostory v Budově od 1.1.2025 pro vlastní potřebu. Uzavření takového dodatku či smlouvy bez souhlasu Kupujícího se považuje za podstatné porušení povinnosti Prodávajícího a vedle náhrady škody je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.

## **6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO PŘI KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ**

- 6.1 Kupující tímto prohlašuje a zaručuje se, že:
- a) je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu, která je pro něj plně a bezpodmínečně závazná a že uzavření ani plnění této Smlouvy nepředstavuje porušení žádných dohod, v níž je Kupující smluvní stranou, nebo jakýchkoli závazných právních předpisů a vnitřních předpisů Kupujícího;
  - b) jeho majetek není předmětem insolvenčního řízení a Kupujícímu nejsou známa žádná rizika zahájení takového řízení;
  - c) není účastníkem žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy, a že si Kupující není vědom žádné hrozby takového řízení;
  - d) Kupující je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající povinnosti; plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu se zakládacími a organizačními dokumenty Kupujícího či jakýmkoli dokumenty podobné povahy, ani s jakýmkoli rozhodnutími soudů, rozhodčími nálezy, či správními rozhodnutími, která se týkají Kupujícího.
- 6.2 Porušení jakýchkoli Prohlášení a záruk Kupujícího, zejména v podobě nepravdivosti, neúplnosti, nepřesnosti nebo zavádějící povahy kteréhokoli z příslušných prohlášení či jakékoli záruky Kupujícího, jež Prodávající zjistí a oznámí Kupujícímu, znamená porušení této Smlouvy, v jehož důsledku může Prodávající odstoupit od této Smlouvy, nejpozději však do okamžiku uhrazení části Kupní ceny nemovitých věcí na účet úschovy v souladu s článkem 4.2 písm. c) této Smlouvy,

a/nebo požadovat náhradu škod způsobených porušením výše uvedených prohlášení Kupujícím.

## **7. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM**

- 7.1 Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitým věcem se zpětnou účinností, a to k datu podání Návrhu na vklad jeho vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí. Nebezpečí škody na Nemovitých věcech dle této Smlouvy přechází na Kupujícího jejich předáním.
- 7.2 Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy podá Schovatel současně s touto Smlouvou v období **od 15.11.2023 do 5.1.2024** nejpozději do (5) pěti pracovních od doručení výzvy obou smluvních stran, za předpokladu, že Kupující složí do Úschovy na účet Schovatele částku 64 377 322,40 Kč (slovy: šedesát čtyři milionů tři sta sedmdesát sedm tisíc tři sta dvacet dva korun českých čtyřicet haléřů). Návrh na vklad byl podepsán oběma Stranami společně s touto Smlouvou a bude Kupujícím předán Schovateli. Pokud Schovatel výše uvedenou výzvu obou stran k podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí neobdrží nejpozději do 5.1.2024, podá návrh neprodleně po tomto termínu, a to za předpokladu úhrady částky ve výši 64 377 322,40 Kč (slovy: šedesát čtyři milionů tři sta sedmdesát sedm tisíc tři sta dvacet dva korun českých čtyřicet haléřů) na účet Schovatele.
- 7.3 Kupující uhradí správní poplatek spojený s provedením zápisu vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí (kolky).
- 7.4 Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo návrhu na vklad vlastnického práva v co nejkratší době, aby mohl katastrální úřad povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době.
- 7.5 Bude-li návrh na vklad katastrálním úřadem zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této Smlouvy, zavazují se Strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího za níže uvedených podmínek. Znění nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly ze strany příslušného katastrálního úřadu zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Strana je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu kupní smlouvy do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Strana musí uzavřít novou kupní smlouvu nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení žádosti. V případě, že některá Strana nesplní svůj závazek uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s ustanovením tohoto článku, je druhá Strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy zasláním písemného odstoupení druhé Straně.
- 7.6 Kupující a Prodávající se tímto vzájemně zavazují, že po podpisu této Smlouvy do dne právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího nebude žádný z nich bez písemné dohody s druhou ze Stran s Nemovitými věcmi jakkoli právně či fakticky disponovat, uzavírat jakékoli smlouvy, jimiž by Nemovité věci či kteroukoli jejich část jakkoli

zcizoval, zatěžoval, zřizoval práva ve prospěch třetích osob, uzavíral nájemní smlouvy či smlouvy o užívání ve prospěch třetích osob nebo smlouvy o zřízení věcných břemen nebo strpěl faktické užívání Nemovitých věcí třetími osobami.

## 8. PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

- 8.1 Strany se dohodly, že k převzetí a předání Nemovitých věcí dojde do deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí, a to v termínu a na místě, na němž se Strany dohodnou (dále také jako „**Datum převzetí**“). Pokud se Strany vzájemně nedohodnou na místě a Datu převzetí Nemovitých věcí, předání se uskuteční desátý (10.) den ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitým věcem v 9:00 hodin v Budově. V případě, že takový den připadne na sobotu, neděli či státní svátek, dojde k předání Nemovitých věcí nejbližší následující pracovní den. Smluvní strany se dohodly na tom, že služby a energie (elektrina, plyn, vodné a stočné atd.) v Budově bude zpětně od dne převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na Kupujícího (včetně dne převodu) hradit Kupující. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že (i) si vzájemně poskytnou nezbytnou součinnost s přepisem služeb a energií (elektrina, plyn, vodné a stočné atd.) v Budově a (ii) Kupující má nárok na nájemné z nájmu třetích subjektů v Budově ode dne převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem.
- 8.2 Nejpozději k Datu převzetí se Prodávající zavazuje doručit kompletní dokumentaci týkající se Nemovitých věcí, v rozsahu nezbytném pro nerušený výkon vlastnických práv a jejich používání, provozování, udržování a opravy. Prodávající se zavazuje dodat Kupujícímu následující dokumenty: (i) kopie nabyvacích titulů a dalších smluv; (ii) původní plány a dokumenty týkající se Nemovitých věcí (včetně výkresů skutečného stavu a výkresů případných následných změn); (iii) originály či úředně ověřené kopie všech stávajících povolení nutných pro používání a nepřetržitý provoz Nemovitých věcí; (iv) všechny originály Nájemních smluv; (v) ostatní dokumenty týkající se Nemovitých věcí, např. korespondence s úřady a technické dokumenty, které budou potřebné pro užívání Nemovitých věcí; (vi) klíče, přístupové karty a další dokumenty a vybavení pro potřeby přístupu do Budovy, které má Prodávající k dispozici ke dni uzavření této Smlouvy (vii) průkaz energetické náročnosti budovy, (viii) doklady o zákonných revizích (dále jen „**Dokumentace**“). Předání dokumentace v rozsahu stanoveném tímto článkem je nezbytnou součástí převzetí a předání Nemovitých věcí.
- 8.3 Zápis o předání a převzetí Nemovitých věcí, s uvedením přesných údajů o spotřebě elektrické energie, tepla, plynu, a vody, stejně jako všechny výhrady, které Kupující může mít s ohledem na technický stav Nemovitých věcí, bude vyhotoven a podepsán oprávněnými zástupci Kupujícího a Prodávajícího k Datu převzetí.
- 8.4 Zápis o předání a převzetí Dokumentace týkající se Nemovitých věcí bude vyhotoven a podepsán oprávněnými zástupci Kupujícího a Prodávajícího k Datu převzetí.
- 8.5 Do 120 dnů ode dne následujícího po Datu převzetí je Prodávající povinen zajistit, aby došlo k ukončení a/nebo převedení práv a povinností ze smluv o dodávkách uzavřených s dodavatelem služeb. Strany si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k uzavření nových smluv o dodávkách služeb, za účelem umožnění řádného provozu a správy Nemovitých věcí.
- 8.6 Smluvní strany se dohodly, že v době od předání Budovy do 31.12.2024 bude prodávající provádět pro Kupujícího správu Budovy za podmínek v místě a čase obvyklém na základě samostatné smlouvy, kterou se strany zavazují uzavřít do 31.8.2023.

- 8.7 V případě prodlení Prodávajícího s předáním Nemovitých věcí delším jak 10 dní, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10 000, - Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení. Kupující je nad rámec této smluvní pokuty povinen zaplatit Prodávajícímu vzniklou škodu.
- 8.8 V případě prodlení Prodávajícího s předáním Dokumentace delším jak 10 dní, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000, - Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.
- 8.9 V případě prodlení Prodávajícího s předáním prostor v Budově nevyklizených nájemci, jejichž nájemní smlouva skončila do předání Budovy, byť i jen částečně, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu újmu, která odpovídá ceně nájmu za prostory v Budově nevyklizené nájemci v místě a čase obvyklém poníženu o příjem realizovaný z pronájmu prostor v Budově nevyklizených nájemci. Cena obvyklého nájemného bude stanovena na základě znaleckého posudku.

## **9. VADY NEMOVITÝCH VĚCÍ**

- 9.1 Prodávající odpovídá za skryté vady Nemovitých věcí, které měly Nemovité věci v okamžiku přechodu vlastnického práva na Kupujícího a které se na Nemovitých věcech projeví v době 12 měsíců od jejich převzetí. Kupující je oprávněn požadovat slevu z Kupní ceny nemovitých věcí. Jakékoliv vady Nemovitých věcí je Kupující oprávněn uplatnit do 12 měsíců od Data převzetí Nemovitých věcí.
- 9.2 Za vadu Nemovitých věcí se považuje také situace, kdy budou k užívání prostor v Budově existovat jiné užívací tituly, s výjimkou GAP Invest, a.s. IČ: 28273524 a Repromeda services, s.r.o., IČ: 27721108, než jak jsou uvedeny v čl. I odst. 1.4 této Smlouvy, a to po dni 31.12.2024.

## **10. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

- 10.1 Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že Kupující bude v prodlení s úhradou zbývajících částí Kupní ceny za nemovité věci či Kupní ceny za movité věci.
- 10.2 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že
- (a) Prodávající v rozporu s touto Smlouvou zřídí na Nemovitých věcech zástavní právo nebo jinak zatíží v rozporu se svými prohlášeními Nemovité věci;
  - (b) Kupující se do 29.2.2024 nestane vlastníkem Nemovitých věcí;
  - (c) Prodávající bude v prodlení delším jak 30 dní s předáním Nemovitých věcí Kupujícímu.
- 10.3 V případě odstoupení jsou smluvní strany povinny vrátit si navzájem poskytnuté plnění, a to do 30 dnů od účinnosti odstoupení. Prodávající je v tomto případě povinen vrátit Kupujícímu zaplacené Zálohy včetně smluvního úroku ve výši průměrné roční sazby PRIBOR + zvýšenou o tolik procentních bodů, kolik činí roční míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předcházejícím okamžiku vrácení Zálohy. Prodávající je povinen zaplatit výše uvedený smluvní úrok za celou dobu, kdy bude Zálohy držet, tj. od jejich poskytnutí až do jejich vrácení. Strany se dohodly, že k danému smluvnímu úroku ve výši průměrné roční sazby PRIBOR bude připočtená inflace maximálně do výše 5 % p.a. (per annum). V případě prodlení s vrácením Záloh je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení.



## 11. OZNÁMENÍ

- 11.1 Jakékoliv oznámení dle této Smlouvy musí být vyhotoveno v písemné formě a musí být doručeno příslušné Straně na adresu uvedenou v příslušném veřejném rejstříku osobně či doporučeným dopisem poštou nebo datovou schránkou. Výzva či oznámení zaslané poštou doporučeným dopisem bude považována za řádně doručenu v okamžiku převzetí výzvy druhou Stranou.

## 12. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 12.1 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
- 12.2 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 12.3 Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje Kupující.
- 12.4 Společně s touto Smlouvou uzavřely Strany také

- (a) Kupní smlouvu o prodeji movitých věcí, kterou Prodávající prodá Kupujícímu movité vybavení Budovy a
- (b) Smlouvu o převodu akci, kterou Kupující úplatně převede na Prodávajícího své akcie s číselným označením 2001 až 13 040, které byly nahrazeny hromadnou akcií s číselným označením 3 („Převáděné Akcie“), ve Společnosti,

příčemž všechny tři smlouvy považují Strany za navzájem podmíněné, tj. mají zájem, aby spolu s převodem Nemovitých věcí podle této Smlouvy přešlo na Kupujícího vlastnické právo k movitému vybavení Budovy a aby Kupující přestal být akcionářem Společnosti a Společnost nabyla akcie Kupujícího jako vlastní akcie.

Výše uvedená podmíněnost neplatí v případě, že Převáděné Akcie nabyde na základě předkupního práva akcionář či akcionáři Společnosti. V takovém případě bude Prodávajícímu vyplacena část Kupní ceny Nemovitých věcí odpovídající ceně Převáděných Akcií ve výši 34 894 750,- Kč (slovy třicet čtyři milionů osm set devadesát čtyři tisíc sedm set padesát korun českých) dle čl. 4.3 písm. b) této Smlouvy na Účet Prodávajícího.

## 13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1 Tato Smlouva, jakož i veškeré smluvní či mimosmluvní závazky z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.
- 13.2 Nebude-li výslovně uvedeno v písemné formě jinak, ponese každá Strana vlastní náklady na právní a finanční poradenství, služby notářů, zprostředkovatelů a dalších třetích stran, jejichž služeb Strany využijí v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo prodejem a koupí Nemovitých věcí a Movitého majetku. Náklady na úschovu provedenou Schovatelem nesou obě strany rovným dílem.
- 13.3 Strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 13.4 Stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nevymahatelným či zdánlivým, nebude tím ovlivněna platnost, účinnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Strany se tímto zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným,

vymahatelným a/nebo nikoli zdánlivým, které bude odpovídat smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení.

13.5 Tato Smlouva představuje konsolidované úplné znění Kupní smlouvy o prodeji nemovitých věcí ze dne 22. prosince 2022 a Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě o prodeji nemovitých věcí ze dne 23. června 2023.

13.6 Právní jednání obsažené v této smlouvě bylo schváleno Správní radou Masarykovy univerzity dne 28.11.2022 a 12. června 2023, což dokládá Kupující zápisy připojenými k návrhu na vklad.

13.7 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných vzestupně očíslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami. Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

Příloha č. 1      Kopie výpisu z Katastru nemovitostí.

Příloha č. 2      Seznam nájemců.

13.8 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Po jednom (1) vyhotovení obdrží Prodávající a Kupující a jedno (1) vyhotovení s ověřenými podpisy obdrží Schovatel, které bude sloužit pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Spolu s touto smlouvou podepsaly Smluvní strany návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem, včetně příloh nezbytných pro provedení vkladu s ohledem na zákon o vysokých školách, tj. oznámení na MŠMT o vydání předchozího písemného souhlasu správní rady s uzavřením kupní smlouvy, potvrzení o zveřejnění smlouvy registru smluv.

Místo: Brno  
Datum: 29.08.2023

Místo: Brno  
Datum: 24.08.2023

**Masarykova univerzita**

**Biology Park Brno a.s.**

---

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

---

Ing. Michal Štefl a Ing. Michal Burian, MBA,  
členové představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno	41602706	
---	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1329/47	688	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	---

Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Další údaje: stavba je součástí pozemku 1329/85

1329/60	687	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	----------------	-----------------------	---

1329/83	309	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	---

Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Další údaje: stavba je součástí pozemku 1329/85

1329/85	734	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	---

Součástí je stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1329/47, 1329/82, LV 10001, 1329/83, 1329/85,  
1329/86

1329/86	269	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	---

Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Další údaje: stavba je součástí pozemku 1329/85

1329/87	61	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	----	----------------	-------	---

1329/92	24	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	----	----------------	-----------------------	---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

*Povinnost k*

**Parcela: 1329/84, Parcela: 1349/17**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 11.02.2020.

V-917/2020-702

*Pořadí k* 17.01.2020 09:50

### o Věcné břemeno vedení

**vodovodního dle článku II. v rozsahu GP čís. 1580-11a/2018**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86**

*Povinnost k*

**Parcela: 1329/10, Parcela: 1349/18**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

*Pořadí k* 17.01.2020 09:50

### o Věcné břemeno vedení

**Kanalizačního dle článku III. v rozsahu GP čís. 1580-11d/2018**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86**

*Povinnost k*

**Parcela: 1349/12, Parcela: 1349/20**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

*Pořadí k* 17.01.2020 09:50

### o Věcné břemeno vedení

**elektrického dle článku IV. v rozsahu GP čís. 1580-11b/2018**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86**

*Povinnost k*

**Parcela: 1329/6, Parcela: 1349/19, Parcela: 1349/7**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

*Pořadí k* 17.01.2020 09:50

### o Věcné břemeno k výkonu vlastnického práva ke stavbě

**která se nachází nad povrchem služebného pozemku dle smlouvy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86**

*Povinnost k*

**Parcela: 1329/82**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 03.03.2020.

V-918/2020-702

*Pořadí k* 17.01.2020 09:50

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

ve výši do částky 285.000.000 Kč, 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

Oprávnění pro

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 00216224

Povinnost k

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86, Parcela: 1329/87, Parcela: 1329/92

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 10:07:36. Zápis proveden dne 15.02.2023.

V-1367/2023-702

Pořadí k 24.01.2023 10:07

## o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva. Nevztahuje se na prodej zástavy věřiteli.

Oprávnění pro

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 00216224

Povinnost k

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86, Parcela: 1329/87, Parcela: 1329/92

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 10:07:36. Zápis proveden dne 15.02.2023.

V-1367/2023-702

Pořadí k 24.01.2023 10:07

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2014 10:33:58. Zápis proveden dne 22.10.2014.

V-20468/2014-702

Pro: Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno RČ/IČO: 41602706

- o Smlouva kupní ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 15:08:04. Zápis proveden dne 19.12.2018.

V-25959/2018-702

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

Pro: **Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno RČ/IČO: 41602706**

- o Smlouva kupní ze dne 13.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:43:32. Zápis proveden dne 15.11.2022.

V-20333/2022-702

Pro: **Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno RČ/IČO: 41602706**

---

**F** Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.08.2023 10:06:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Seznam nájemců Biology Park Brno a.s. ke dni 30.6.2023

Nájemce	IČO	Sídlo
CB21 Pharma, s.r.o.	07563094	Studentská 812/6, 625 00 Brno
Ery, s.r.o.	28297768	Krajní 2283/25, 678 01 Blansko
FAGOFARMA s.r.o.	02132559	Londýnská 730/59, 120 00 Praha 2
Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně	00159816	Pekařská 664/53, 602 00 Brno
GAP Invest, a.s.	28273524	Studentská 812/6, 625 00 Brno
Hungry Devil s.r.o.	07658338	Kudelova 1853/5, 602 00 Brno
LABtechnik, s.r.o.	25330586	Studentská 812/6, 625 00 Brno
REPROMEDA SERVICES, s.r.o.	27721108	Svatá Kateřina 73, 678 01 Šebrov-Kateřina