

Záměr majetkové operace Biology Park

Předkládací zpráva k projednání záměru schválení smlouvy o smlouvě budoucí kupní a budoucí smlouvě o převodu akcií, včetně všech okolností transakce a schválení smlouvy zástavní

Pro zasedání Akademického senátu MU dne 1. listopadu 2021

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

Zpracovali: JUDr. Kateřina Kvítková, vedoucí Právního odboru RMU
Mgr. Michaela Rychtaříková Valentová, vedoucí oddělení provozu RMU
Mgr. Lukáš Páček, právník Právního odboru RMU

Garant: Mgr. Marta Valešová, kvestorka
Ing. Tomáš Říha, vedoucí Provozního odboru RMU

Záměr majetkové operace Biology Park

1. Popis záměru

Rektor, prof. MUDr. Martin Bareš, Ph.D., předkládá Akademickému senátu Masarykovy univerzity (dále jen „AS MU“) v souladu s ust. § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách k projednání záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní a smlouvě o převodu akcií a záměr uzavřít smlouvu zástavní.

Akademický senát veřejné vysoké školy se v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách vyjadřuje zejména k právním jednáním, která vyžadují souhlas správní rady veřejné vysoké školy podle § 15 odst. 1 písm. a) až d).

Jedná se o strategickou transakci většího rozsahu, která již byla předběžně projednána AS MU i správní radou MU.

2. Východiska zamýšleného záměru

Společnost Biology Park Brno, a.s. vznikla dne 3. 12. 2012 z původní společnosti s ručením omezeným (tato vznikla v roce 1991), a to na základě iniciativy Krajské hospodářské komory jižní Moravy za významného přispění MU.

Na základě notářského zápisu ze dne 28. 4. 2014 se zvýšil základní kapitál společnosti Biology Park Brno a.s. o částku 42 160 000 Kč (z původních 2 000 000 Kč) a Masarykova univerzita se stala jedním z akcionářů společnosti Biology Park Brno, a.s.

MU splatila celý emisní kurz nepeněžitým vkladem ve výši 11 040 000 Kč, přičemž nepeněžitý vklad tvořily nemovité věci, a to pozemky v k.ú. Bohunice, obec Brno.

Biology Park Brno a.s. v tuto chvíli provozuje Biotechnologický park. Projekt výstavby Biology Parku vznikl v roce 2011, základní kámen byl položen dne 14. 7. 2014, stavba byla dokončena v létě roku 2015 a ke kolaudaci došlo dne 19. 10. 2015.

MU má zájem o koupi výše uvedené budovy Biology Parku Brno vč. souvisejících pozemků. Jde o strategickou nemovitost vzhledem k její poloze – je v podstatě součástí Univerzitního kampusu Bohunice (dále jen „UKB“).

Koupě nemovitosti Biology Park Brno napomůže k naplnění celkového strategického rámce rozvoje UKB, jakožto unikátního centra vzdělávání, výzkumu a vývoje v oblasti zejména lékařských a přírodních věd umožňujících intenzivní interdisciplinární spolupráci akademické, aplikační i veřejné sféry, která je nezbytná pro rozvoj inovací a informovaný rozhodovací proces. Záměr koupě je zároveň v souladu se Strategickým záměrem MU na léta 2021–2027 (kapitola: Správa univerzity a infrastruktura), kdy rozvoj UKB je identifikován jako jeden z nástrojů k dosažení cílů této strategie.

Součástí transakce je nejen koupě nemovitých věcí, movitých věcí, které tvoří vybavení budovy, ale i úplatný převod akcií, které má MU ve společnosti Biology Park Brno a.s. Převod akcií je pro MU výhodný nejen z pohledu finančního (celkový náklad celé transakce bude nižší), ale dává smysl i vzhledem k tomu, že společnost Biology Park Brno a.s. hodlá přesunout své aktivity na území mimo rozvojové priority MU.

Jednotlivé smlouvy jsou v rámci transakce vzájemně podmíněny.

3. Popis nemovitosti



Předmětem transakce jsou následující nemovité věci:

- **budova Bohunice, č.p. 812** – stavba pro shromažďování většího počtu osob, která je součástí pozemku p.č. 1329/85,
 - **pozemek p.č. 1329/47**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 688 m²,
 - **pozemek p.č. 1329/60**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 687 m²,
 - **pozemek p.č. 1329/85**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 734 m², jehož součástí je stavba č.p. 812,
 - **pozemek p.č. 1329/86**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 269 m²,
 - **pozemek p.č. 1329/87**, ostatní plocha, zeleň, o výměře 61 m² a
 - **pozemek p.č. 1329/92**, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 24 m²,
- vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 6019 pro k.ú. Bohunice, obec Brno, okres Brno-město, ve vlastnictví společnosti Biology Park Brno a.s.

Hlavní budova č.p. 812 se nachází celkem na 8 pozemcích – z toho 6 pozemků je předmětem převodu spolu s budovou (p.č. 1329/47, 1329/60, 1329/85, 1329/86, 1329/87 a 1329/92), zbývající 2 pozemky jiných vlastníků nejsou předmětem budoucího převodu. Jedná se konkrétně o **pozemek p.č. 1329/82** v k.ú. Bohunice ve vlastnictví statutárního města Brna (právní vztah k tomuto pozemku je ošetřen formou věcného břemene – služebnosti) a o **pozemek p.č. 1329/83 v k.ú. Bohunice** ve vlastnictví fyzických osob (Karen Thomas, Kohn Mary Anderson Eirich, Kohn Michael Paul a Stapleton Bettina).

Budova s převáděnými pozemky je podrobně popsána ve vyjádření znalce č. 12/21 ze dne 28. května 2021, které vyhotovil Ing. Roman Staněk.

Nemovité věci jsou přístupné po veřejně přístupné zpevněné komunikaci (ul. Studentská) ve vlastnictví statutárního města Brna. Budova je napojena na inženýrské sítě (elektřinu, plyn, veřejný vodovod a kanalizaci).

Hlavní budova je samostatně stojící stavbou o pěti podlažích, kde s ohledem na úroveň okolního terénu je jedno podlaží podzemní (1.PP) a čtyři podlaží nadzemní (1. až 4. NP). Vertikální propojení jednotlivých podlaží je zajištěno vnitřními schodišti a třemi osobními výtahy. Stavba je řešena jako bezbariérová.

Půdorys hlavní části stavby má tvar otevřeného písmene „L“ (úhel 140°) se základním obrysem nadzemní části 20 x 95,6 m. Hlavní nosná konstrukce je tvořena kombinací oceli a betonu. Ve stavbě je použita řada nadstandardních konstrukcí a vybavení odpovídající úrovni specializovaných laboratorních provozů. Založení stavby je řešeno za použití velkoformátových pilot, vytápění je zajištěno tepelnými čerpadly a vlastní plynovou kotelnou. Pro specializované rozvody médií jsou použity zdvojené podlahy a zavěšené podhledy. Součástí stavby je i náročná vzduchotechnika a klimatizace. Stavba byla uvedena do provozu v roce 2015. S ohledem na krátké období užívání stavby a nadstandardní provedení je stavebně-technický stav hodnocen jako výborný.

Popis a plocha jednotlivých podlaží:

1.PP	1 209 m ²	+ parking 605 m ²	
1.NP	804 m ²	+ gastro 90 m ²	
2.NP	1 570 m ²		
3.NP	1 353 m ²	(+ terasa 88 m ²)	Plocha bez parkingu, gastru a teras 6 045 m²
4.NP	1 109 m ²	(+ terasa 85 m ²)	Celková plocha bez teras 6 739 m²

Dle sdělení Biology Park Brno a.s. je téměř celá kapacita budovy v současné době pronajata. K 31. 10 se uvolnilo cca 50m², které byly obratem nabídnuty MU.

4. Popis transakce

Celá transakce zahrnuje několik navazujících právních jednání a měla by být realizována k datu 1. 1. 2024. Jednotlivé kroky transakce byly rámcově AS MU již představeny v červnu 2021 a jsou obsaženy v dokumentu „Termsheet“, který byl mezi MU a společností Biology Park Brno a.s. podepsán po projednání materiálů AS MU i SR MU.

V tuto chvíli je AS MU předkládán **záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní**, která zahrnuje koupi nemovitosti a koupi věcí movitých:

Předmět koupě:

- 1. nemovité věci přímo navazující na areál UKB MU: budova č.p. 812 a související pozemky** p.č. 1329/47, 1329/60, 1329/85, 1329/86, 1329/87 a 1329/92 o celkové výměře 2.463 m² k.ú. Bohunice, obec Brno (LV 6019) v majetku společnosti Biology Park Brno, a.s.

Cena nemovitých věcí na základě Vyjádření č. 12/2021 znalce Ing. Romana Staňka ze dne 28. 5. 2021 činí **347 000 000,- Kč**.

Na nemovitých věcech vázne zástavní právo pro zajištění úvěru u České spořitelny, a.s. Parametry úvěru České spořitelny jsou MU známy. Společnost Biology Park Brno a.s. využila úvěru k financování stavby Biology Park Brno. Původní úvěr byl refinancován v roce 2018. Průběh refinancování byl předmětem Zprávy o činnostech právnických osob, v nichž má MU majetkovou účast, jež je předkládána AS MU.

Způsob vypořádání zástavního práva je předmětem smlouvy o smlouvě budoucí kupní i samotné kupní smlouvy tak, aby toto právo bylo při přechodu vlastnictví na MU vymazáno.

- 2. movité věci**, jejichž seznam bude součástí kupní smlouvy. Jedná se o vybavení kupované nemovitosti, zejména pak nábytek, vybavení recepce, společných prostor a kuchyněk, základní vybavení laboratoří, vč. stolů, digestoří a laminárního boxu, IT vybavení budovy.

Cena movitých věcí byla stanovena s ohledem na opotřebení dohodou ve výši ca 40 % jejich pořizovací ceny, činí tedy **13 000 000,- Kč + DPH**.

Dále je AS MU předkládán **záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí o převodu akcií** společnosti Biology Park Brno a.s., IČO: 41602706, v majetku MU. MU v této transakci vystupuje jako prodávající, společnost Biology Park Brno, a.s. jako kupující (nabytí akcií schválila valná hromada společnosti dne 24. 6. 2021).

Předmět koupě: 11 040 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Cena na základě znaleckého posudku č. 136/2021 znalce Ing. Františka Prodělala, Ph.D. ze dne 19. 4. 2021 činí **34 894 750,- Kč**.

Obě tyto smlouvy jsou vzájemně podmíněny a jedná se o smlouvy o smlouvách budoucích s tím, že smlouva kupní a smlouva o převodu akcií bude uzavřena v průběhu roku 2023 po splnění v budoucích smlouvách předvídaných podmínek.

AS MU je dále předkládán **záměr uzavřít zástavní smlouvu**. I pro tuto smlouvu platí, že je podmíněna uzavřením smluv o smlouvách budoucích výše. Zástavní právo zřízené touto smlouvou zajistí část kupní ceny, kterou bude MU hradit formou zálohy ještě před převodem vlastnického práva k budově. Záloha bude uhrazena ze strany MU v červnu roku 2022 po splnění podmínek ze strany společnosti Biology Park a.s. Jednou z těchto podmínek je právě zřízení zástavního práva k nemovitostem na LV 6019 pro částku 115 000 000,- Kč ve prospěch Masarykovy univerzity. Toto zástavní právo bude zřízeno jako druhé v pořadí za zástavním právem České spořitelny, a.s., což je, vzhledem k celkové ceně nemovitosti, dostatečným zajištěním.

Všechny vyjednané kroky jsou vzájemně podmíněny a jsou zahrnuty v dokumentu „Termsheet“, který byl podepsán po projednání této transakce na AS MU a SR MU v červnu 2021.

5. Předmět koupě/převodu a cena

Kupní smlouva na nemovité věci – MU kupující	budova č.p. 812 a související pozemky p.č. 1329/47, 1329/60, 1329/85, 1329/86, 1329/87 a 1329/92 o celkové výměře 2.463 m ² k.ú. Bohunice, obec Brno (LV 6019)	347 000 000 Kč
Kupní smlouva na movité věci – MU kupující – tato smlouva nepodléhá dle zákona o vysokých školách schválení AS MU	Soubor movitých věcí tvořících vybavení budovy č.p. 812	13 000 000 Kč + DPH
Smlouva o převodu akcií – MU prodávající	11 040 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč	34 894 750 Kč

6. Náležitosti zástavní smlouvy

Předmětem zástavního práva jsou tyto nemovitosti:

- a) pozemek par. č. 1329/47, o výměře 688 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- b) pozemek parc. č. 1329/60, o výměře 687 m², ostatní plocha,
- c) pozemek parc. č. 1329/85, o výměře 734 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je **stavba č.p. 812**, stavba pro shromažďování většího počtu osob (dále také jako „Budova“),
- d) pozemek parc. č. 1329/86, o výměře 269 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- e) pozemek parc. č. 1329/87, o výměře 61 m², ostatní plocha,
- f) pozemek parc. č. 1329/92, o výměře 24 m², ostatní plocha,

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

Zástavní právo podle této smlouvy zajišťuje všechny dluhy Zástavce vůči Věřiteli ve výši minimálně 115 000 000,- Kč (slovy: tři sta šedesát milionů korun českých) a příslušenství, vyplývající ze Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a budoucí smlouvě o převodu akcií.

Zástavním věřitelem je Masarykova univerzita, zástavcem je společnost Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno.

7. Související právní otázky

Jak bylo deklarováno výše, jedná se o rozsáhlou a významnou transakci, která se činí v delším časovém horizontu. Kromě podstatných náležitostí smluv o smlouvě budoucí kupní, smlouvy o smlouvě budoucí o převodu akcií, a smlouvy zástavní, je třeba AS MU seznámit s ostatními okolnostmi transakce, které by měl vzít na vědomí.

1. úhrada zálohy ve výši 115 000 000,- Kč na kupní cenu a její zajištění formou zástavního práva k nemovitostem BPB + její vrácení v případě nerealizace koupě

Zástavní smlouva podléhá schválení AS MU i SR MU. Podstatné náležitosti smlouvy tedy tvoří samostatné usnesení. Nicméně transakce jsou navzájem podmíněny.

Zástavní právo Masarykovy univerzity bude zřízeno jako druhé v pořadí po zástavním právu České spořitelny a.s. Vzhledem k výši pohledávky zajištěné ve prospěch České spořitelny a.s. a celkové hodnotě nemovitosti, není druhé pořadí zástavního práva rizikové. Ke zřízení zástavního práva, jakož i k dalším právním jednáním společnosti Biology Park Brno a.s., je potřeba souhlasu České spořitelny a.s. viz, níže.

2. postup BPB, a.s. při výkupu restituovaného pozemku pod budovou BPB

Společnost Biology Park Brno, a.s. se pokusí o výkup restituovaného pozemku p.č. 1329/83 v k.ú. Bohunice a následně zajistí jeho převod na MU. Tento postup bude sjednán v režimu obchodního tajemství (viz výše). Smluvní strany se dohodly, že budoucí podmínky výkupu pozemku od restituentů musí být předem schváleny ze strany MU. Nezávisle-li Biology Park Brno, a.s. restituovaný pozemek, bude jeho výkup následně – po nabytí budovy – dále řešit přímo MU.

3. podmínky budoucí smlouvy o převodu akcií (exit MU z BPB, a.s.)

Smlouva nastavuje časový postup transakcí, zejména skutečnost, že převod akcií musí nastat zároveň s koupí nemovitosti. Zároveň jednotlivým akcionářům svědčí ze zákona k akciím předkupní právo. Smlouvou je tedy ošetřen postup jednak nabídky k odkupu a zároveň i mechanismus pro případ, že by některý akcionář svého práva využil

4. mechanismus úhrady kupní ceny:

1. po zřízení zástavního práva k nemovitostem BPB ve prospěch MU bude vyplacena záloha na kupní cenu nemovitostí BPB ve výši 115 000 000,- Kč
2. po podpisu kupní smlouvy na nemovitosti BPB bude kupní cena (ponížená o zálohu) složena do úschovy
3. po vkladu vlastnického práva k nemovitostem BPB ve prospěch MU do katastru nemovitostí bude s finanční částkou složenou do úschovy naloženo takto:
 - část kupní ceny bude použita na doplacení úvěru společnosti Biology Park Brno, a.s. u České spořitelny, a.s., který je zajištěn zástavním právem na předmětných nemovitostech, a současně dojde k výmazu tohoto zástavního práva z katastru nemovitostí
 - část kupní ceny odpovídající výši kupní ceny akcií bude ponechána v úschově
 - zbývající část kupní ceny (tj. kupní cena ponížená o zálohu, kupní cenu akcií a doplatek úvěru společnosti Biology Park Brno, a.s. u České spořitelny, a.s.) bude vyplacena ve prospěch společnosti Biology Park, a.s.
4. současně s kupní smlouvou na nemovitosti BPB bude uzavřena smlouva o převodu akcií; po vkladu vlastnického práva k nemovitostem BPB do KN bude částka odpovídající ceně akcií vyplacena z úschovy zpět na účet MU; akcie z úschovy budou vydány společnosti Biology Park Brno, a.s. oproti LV, kde bude jako vlastník nemovitostí BPB zapsána MU
5. kupní cena za movité věci bude uhrazena společnosti Biology Park Brno, a.s. až po jejich skutečném předání a převzetí a současně až po provedení vkladu vlastnického práva MU k nemovitostem BPB do KN

5. zástavní právo České spořitelny a.s.

Na nemovitostech BPB vázne zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s. a současně je jako věcné právo sjednán zákaz zcizení a zákaz nemovitosti dále zastavit. Z toho vyplývá, že Česká spořitelna a.s. musí dát s celou transakcí souhlas.

6. budova BPB se zčásti nachází na cizích pozemcích:

- p.č. 1329/82 k.ú. Bohunice – **statutární město Brno**
- p.č. 1329/83 k.ú. Bohunice – **Kohnovi** (restituovaný pozemek)

Dle právního výkladu ani jednomu z těchto vlastníků nesvědčí předkupní právo k budově BPB. Smluvní strany se na tomto výkladu shodly. Pro celou transakci z tohoto neplynou žádná rizika. Se Statutárním městem Brnem bude toto předjednáno.

7. společný postup smluvních stran ve věci ukončení nájemních vztahů

Budova Biology Park Brno je nyní pronajata osmi nájemcům. Záměrem společnosti Biology Park Brno a.s. je jednotlivé nájemce přesídlit do nové budovy, případně nájemní smlouvy ukončit. Postupně společnost uzavírá dodatky k nájemním smlouvám, které toto umožní. MU deklaruje svůj jednoznačný zájem budovu užívat od 1. 1. 2024 nejlépe v plném rozsahu. MU má zájem budovu užívat pro vlastní potřebu, nikoli za účelem pronájmu. Společný postup vůči jednotlivým nájemcům je stvrzen dohodou, která je přílohou smlouvy o smlouvách budoucích. Smluvní strany se shodly, že tato dohoda, resp. postupy v ní uvedené jsou obchodním tajemstvím, aby nebyli nájemci dopředu upozorněni na právní kroky, které vůči nim pronajímatel podnikne, a nemohli zmařit sjednaný postup. Dohoda není tedy předložena přílohou tohoto materiálu, bude nebo na vyžádání AS MU může být předmětem jednání Ekonomické komise AS a případně jednotlivým senátorům je dostupná na vyžádání. Jako taková nepodléhá schválení AS MU dle zákona o vysokých školách.

8. Projednání záměru budoucí majetkové operace Biology Park na AS MU

Na základě shora uvedeného navrhuje rektor, aby Akademický senát MU vydal následující usnesení.

Návrh usnesení:

Akademický senát v souladu s § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách souhlasí s koupí objektu Biology Park Brno – budovy Bohunice, č.p. 812 a souvisejících pozemků p.č. 1329/47, 1329/60, 1329/85, 1329/86, 1329/87 a 1329/92, o celkové výměře 2 463 m², vše v k.ú. Bohunice, obec Brno, vše zapsáno na LV 6019 od prodávajícího společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno, za kupní cenu ve výši 347 000 000,- Kč, a za podmínek, s nimiž byl seznámen.

Akademický senát v souladu s § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách souhlasí s převodem akcií Masarykovy univerzity ve společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno, na tuto společnost za částku ve výši 34 894 750,- Kč.

Akademický senát v souladu s § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách souhlasí s uzavřením zástavní smlouvy mezi Masarykovou univerzitou jako zástavním věřitelem a společností Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno, jako zástavcem, předmětem této zástavní smlouvy je zastavení nemovitých věcí objektu Biology Park Brno – budovy Bohunice, č.p. 812 a souvisejících pozemků p.č. 1329/47, 1329/60, 1329/85, 1329/86, 1329/87 a 1329/92, o celkové výměře 2 463 m², vše v k.ú. Bohunice, obec Brno, vše zapsáno na LV 6019 k zajištění dluhu ve výši minimálně 115 000 000,- Kč.