

ZMLUVA O SPROSTREDKOVANÍ PREDAJA NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá v zmysle § 642 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Sprostredkovateľ:

Karpatský ateliér, s.r.o.

so sídlom: Moyzesova 4/A Pezinok, spoločnosť zapísaná v: OR
Okr. súdu Bratislava 1, ods. Sro, vložka č. 29859/B

IČO: 3586 7779

DIČ: 2021 758 904

IČ DPH: SK 2021758904

Bankové spojenie:

V mene spoločnosti konajú:

Ing. Ivan Milko konateľ

Ing. Arch. Vladimír Halamiček, konateľ

Kontakt 0903 750 650

E-mail: milko@kaat.sk

(ďalej aj ako „Sprostredkovateľ“ a/alebo Karpatský ateliér
s.r.o.)

na jednej strane

a

Záujemca:

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

zriadený zákonom č. 302/2001 Z. z. o samospráve

vyšších

územných celkov v platnom znení

V Zastúpení: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA- predseda IČO:
36063606

Bankové spojenie:

Kontakt: Mgr. Gabriela Korčáková

Telefón: 02/4826 4346

E-mail: gabriela.korcakova@region-bsk.sk

(ďalej spolu ako „Záujemca“)

na strane druhej

uzavreli túto zmluvu o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“):

Článok I

Predmet zmluvy

- 1.1 Záujemca je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností: **Byt č. 66**, o výmere 86,82 m² v štandardnom vyhotovení (podlahy, interiérové dvere, obklady dlažby sanita) nachádzajúci sa na 3. p. vo vchode Silvánová 35 bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinku, **Pozemok p.č. 2062/185**, Pezinok, o výmere 12 m², určený na vonkajšie parkovanie motorových vozidiel v rozsahu 1 parkovacieho miesta, fyzicky označený ako parkovacie miesto č. 45 zapísaný na LV č. 11622, **Nebytový priestor č. 8-91** o výmere 2,23 m², ďalej **Byt č. 44**, o výmere 86,82 m² v štandardnom vyhotovení, nachádzajúci sa na 2. p. vo vchode Silvánová 35 bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinku, **Nebytový priestor č. 8-86** o výmere 2,23 m², pričom ku všetkým špecifikovaným nehnuteľnostiam (okrem parkovacieho miesta) prináležia spoluvlastnícke podiely na zastavaných a prilahlých pozemkoch a podiely na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, a to v katastrálnom území mesta Pezinok, obec Pezinok, so súpisným číslom 6061, zapísaného v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 11168 Okresného úradu Pezinok, katastrálneho odboru, postaveného na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej ako „Nehnuteľnosti“).
- 1.2 Sprostredkovateľ sa zaväzuje v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy obstaráť Zájemcovi príležitosť uzavrieť s treťou osobou (potencionálnym kupujúcim) Rezervačnú zmluvu, Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva Nehnuteľností a ďalej aj Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva Nehnuteľností ako „Sprostredkovanú zmluvu“ a činnosť Sprostredkovateľa špecifikovaná v tomto bode ďalej ako „Sprostredkovateľská činnosť“.
- 1.3 Záujemca a Sprostredkovateľ sa dohodli, že táto zmluva je bezodplatná v celom rozsahu. Sprostredkovateľovi za vykonanie Sprostredkovateľskej činnosti prináleží odplata (ďalej len „Provízia“) vo výške 2,5 % bez DPH z predajnej ceny nehnuteľností a to na základe „Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností,“ uzatvorenej medzi potencionálnym kupujúcim a Sprostredkovateľom súčasne s uzatvorením Rezervačnej zmluvy alebo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, alebo Kúpnej zmluvy na ponúkané „Nehnuteľnosti“. Spôsob predaja a ponuková cena sú dohodnuté v príslušných ustanoveniach tejto Zmluvy.

Článok II

Práva a povinnosti Sprostredkovateľa

- 2.1 Sprostredkovateľ je povinný informovať Zájemcu bez zbytočného odkladu o skutočnostiach, ktoré zistil pri výkone Sprostredkovateľskej činnosti a ktoré sú významné pre rozhodovanie Zájemcu o uzavretí sprostredkúvanej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre tento konkrétny prípad v rámci spolupráce Zájemcu a Sprostredkovateľa, zabezpečí Sprostredkovateľ počas trvania tejto Zmluvy nasledovné služby:

- a) vypracovanie prieskumu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite s cenami nehnuteľností podobných parametrov a návrh predajnej ceny.
- b) vypracovanie ponukového katalógu ku predaju Nehnuteľností, ktorý má obsahovať verejne dostupné informácie o Nehnuteľnosti ako napríklad: list vlastníctva, dostupnosť a popis inštalovaných sietí v byte, situačná mapa pozemku, informácie o mestskej časti v tejto lokalite, kolaudačné rozhodnutia a informácie o stavbe a použitých stavebných materiáloch. Ponukový katalóg má po vizuálnej a obsahovej stránke slúžiť ako reklama na predaj Nehnuteľností.
- c) zabezpečenie obhliadok Nehnuteľností a informovanie Záujemcu o celom postupe predaja s prihliadnutím na skutočnosť, že vlastníkom Nehnuteľností je Bratislavský samosprávny kraj a možnosti predaja majetku samosprávy nie sú porovnateľné s predajom nehnuteľného majetku súkromných osôb alebo majetku z portfólia developerských spoločností. Sprostredkovateľ sa z toho dôvodu zaväzuje byť súčinný Záujemcovi za účelom úspešného predaja Nehnuteľností, a to najmä:
- d) aktívne vyhľadávať možných potencionálnych kupujúcich s prihliadnutím na cenu Nehnuteľností a lokalitu,
- e) oznámiť prejavenie záujmu tretej osoby – potencionálneho kupujúceho o obhliadku, alebo záujem o kúpu Nehnuteľností,
- f) informovať Záujemcu o zmluvných podmienkach navrhovaných týmito osobami, pokiaľ boli Sprostredkovateľovi oznámené,
- g) príprava návrhov zmluvných dokumentov ohľadne predaja nehnuteľnosti v rozsahu oprávnení a predmetu sprostredkovania podľa tejto sprostredkovateľskej zmluvy.

2.2 Informačná povinnosť Sprostredkovateľa v zmysle bodu 2.4 Zmluvy voči Záujemcovi je splnená písomným oznámením prostredníctvom kontaktných údajov osôb uvedených v tejto Zmluve. Pre účely splnenia oznamovacej povinnosti podľa článku II. ods. 2.1 písm. e), sa považuje za písomné oznámenia aj odoslanie správy na e-mailovú adresu Záujemcu uvedenú v kontaktných údajoch a to súhrnne 1 x mesačne v rozsahu : meno potencionálneho kupujúceho/cich, dátum prvého kontaktu a dátum obhliadky, prípadne požiadavky potencionálneho kupujúceho.

2.3 Kontaktné údaje zmluvných strán pre účely oznámení podľa tejto Zmluvy:

Sprostredkovateľ: platia údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy
Za záujemcu: platia údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy

Akákoľvek zmena určenej kontaktnej osoby alebo vyššie uvedených kontaktných údajov je možná výlučne na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane.

- 2.4 Sprostredkovateľ je oprávnený vykonávať Sprostredkovateľskú činnosť výlučne v rámci vlastnej spoločnosti Karpatský ateliér s.r.o. O svojej Sprostredkovateľskej činnosti je Sprostredkovateľ povinný Záujemcu priebežne písomne informovať, pravidelne aspoň raz za kalendárny mesiac. Sprostredkovateľ môže poveriť spolupracujúce osoby v rámci vlastnej spoločnosti na vykonávanie čiastkových činností súvisiacich so získavaním potrebných informácií o nehnuteľnosti na príslušných úradoch, s činnosťami súvisiacimi s vypracovaním ponukového katalógu alebo s predajom nehnuteľnosti. Sprostredkovateľ nie je oprávnený poveriť inú fyzickú alebo právnickú osobu zaoberajúcou sa realitnou činnosťou predajom predmetnej nehnuteľnosti.
- 2.5 Sprostredkovateľ je povinný pripraviť na svoje náklady návrh Rezervačnej zmluvy a návrh Kúpnej zmluvy ako aj návrh na Vklad do katastra nehnuteľností. V prípade, že vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude prerušený z dôvodu formálnej alebo právnej chyby kúpnej zmluvy, resp. návrhu na vklad, za ktorú chybu zodpovedá Sprostredkovateľ, zaväzuje sa Sprostredkovateľ zabezpečiť odstránenie týchto nedostatkov na vlastné náklady vrátane uhradenia prípadných poplatkov, a to v lehote stanovenej katastrálnym odborom.
- 2.6 Sprostredkovateľ v prípade obhliadky Nehnuteľnosti zapíše do protokolu o obhliadke nehnuteľnosti meno, dátum a prípadne požiadavky potencionálneho kupujúceho/ích.

Článok III

Práva a povinnosti Záujemcu

- 3.1 Záujemca má právo vyžadovať od Sprostredkovateľa údaje, ktoré je Sprostredkovateľ povinný oznámiť v zmysle článku II, bodu 2.2 a 2.4 Zmluvy.
- 3.2 Záujemca je povinný poskytovať Sprostredkovateľovi súčinnosť, ktorá je potrebná pre riadny výkon Sprostredkovateľskej činnosti. Záujemca je najmä povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi potrebné informácie a dokumenty týkajúce sa Nehnuteľností, kľúče, čip od vstupu do bytového domu a pod.
- 3.3 Záujemca je povinný na požiadanie vystaviť Sprostredkovateľovi plnomocenstvo, ak je potrebné pre výkon Sprostredkovateľskej činnosti.
- 3.4. Záujemca udeľuje Sprostredkovateľovi výslovný súhlas na uzatvorenie „Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností“, ktorej predmetom bude sprostredkovanie predaja nehnuteľností definovaných v článku I. Tejto zmluvy alebo ich častí a túto zmluvu uzatvorí potencionálny kupujúci a Sprostredkovateľ za účelom úhrady provízie pre Sprostredkovateľa, ktorú platí kupujúci.
- 3.5 Vyhodenie cenovej ponuky na predaj Nehnuteľností a jej zobrazenie na webových portáloch bude obsahovať dohodnutú cenu podľa tejto zmluvy navýšenú o Províziu pre Sprostredkovateľa v dohodnutej výške 2,5 % z kúpnej ceny a túto províziu uhradí potencionálny kupujúci ako samostatné plnenie

nezávislé od Kúpnej zmluvy na Nehnutel'nosti.

- 3.6 Záujemca je povinný za predpokladu, že Sprostredkovateľ splní povinnosti uvedené v čl. II tejto Zmluvy pristúpiť k podpisu kúpnej zmluvy po splnení podmienok a zároveň za splnenia podmienky, že ide o dôveryhodného kupujúceho, ktorý preukáže, že má riadne zabezpečené peňažné prostriedky na úhradu celej kúpnej ceny a ďalej, že platobné a ostatné zmluvné podmienky prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti sú pre potencionálnych kupujúcich výhodné a akceptovateľné z vecného aj právneho hľadiska.
- 3.7 Záujemca je povinný počas trvania tejto Zmluvy zdržať sa uzavretia zmluvy o sprostredkovaní predaja Nehnutel'ností s inou osobou odlišnou od Sprostredkovateľa a tiež uzavretia akejkoľvek inej dohody alebo zmluvy, ktorej predmetom alebo účelom by bolo sprostredkovanie predaja Nehnutel'ností ani nijakým iným spôsobom nepoveriť osobu odlišnú od Sprostredkovateľa úkonmi, ktoré je možné považovať za sprostredkovanie predaja Nehnutel'ností, pričom za predaj Nehnutel'ností sa tiež považuje predaj časti Nehnutel'ností alebo spoluvlastníckeho podielu na Nehnutel'nostiach. Záujemca je povinný ukončiť najneskôr v deň uzavretia tejto Zmluvy všetky dovtedy existujúce zmluvné vzťahy týkajúce sa Nehnutel'ností, ktorých predmetom by bolo sprostredkovanie predaja Nehnutel'ností.
- 3.8 Záujemca je povinný zdržať sa počas trvania tejto Zmluvy akéhokoľvek konania spôsobilého zmať plnenie tejto Zmluvy Sprostredkovateľom, najmä darovania Nehnutel'ností, vkladu Nehnutel'ností do základného imania obchodných spoločností, zaťaženia Nehnutel'ností záložnými právami, vecnými bremenami, nájмами, alebo zriadením akýchkoľvek iných vecných alebo obligračných práv k Nehnutel'nostiam v prospech iných osôb. Toto ustanovenie sa vzťahuje tiež na nakladanie s časťou Nehnutel'ností alebo so spoluvlastníckym podielom na Nehnutel'nostiach.

Článok IV Provízia a kúpna cena

- 4.1 Za vykonanie Sprostredkovateľskej činnosti podľa tejto zmluvy neprináleží Sprostredkovateľovi od Zájemcu žiadna provízia a celá sprostredkovateľská činnosť bude pre Zájemcu vykonaná bezodplatne. Sprostredkovateľ je ale oprávnený požadovať Províziu vo výške **2,5%** bez DPH (dva a pol percenta) **z kúpnej ceny** Nehnutel'ností od potencionálneho kupujúceho na základe samostatnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená najneskôr pri podpise Rezervačnej zmluvy na Nehnutel'nosti alebo ich časti. Sprostredkovateľ prehlasuje, že dohodnutá provízia zahŕňa aj náhrady všetkých výdavkov a nákladov, ktoré Sprostredkovateľ vynaloží pri výkone sprostredkovateľskej činnosti, a to najmä výdavky súvisiace so službami definovanými v Článku II. ods. 2.1 tejto Zmluvy, a preto mu nevzniká nárok na ich osobitnú úhradu. Sprostredkovateľ je platcom DPH.

4.2 Nárok na Províziu od potencionálneho kupujúceho vznikne Sprostredkovateľovi najskôr uzavretím Rezervačnej zmluvy a úhradou rezervačného poplatku na účet Záujemcu.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Sprostredkovateľ je oprávnený ponúkať Nehnutelnosť špecifikovanú v článku I. ods. 1.1 prostredníctvom overených realitných portálov, alebo záujemcom z portfólia Sprostredkovateľa. Kúpna cena Nehnutelností bola po dohode zmluvných strán stanovená nasledovne:

- **cena za byt č. 44** s príslušenstvom na minimálnu sumu **=152.000,- EUR**
- **cena za byt č. 66** s príslušenstvom na minimálnu sumu **=154.000,- EUR**.

Sprostredkovateľ je oprávnený ponúkať nehnuteľnosti za sumu, ktorá bude navýšená iba o dohodnutú províziu.

4.4 V prípade uzatvorenia **Rezervačnej zmluvy** so záujemcom o kúpu nehnuteľnosti je Sprostredkovateľ oprávnený zaviazat' potenciálneho kupujúceho na zaplatenie rezervačného poplatku za Nehnutelnosti vo forme depozitu prevodom na účet predávajúceho. Výška rezervačného poplatku bude stanovená po dohode s predávajúcimi najneskôr do 7 dní od oznámenia. V prípade uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo Kúpnej zmluve podľa článku IV. ods. 4.1 sa zaplatený rezervačný poplatok započítava do kúpnej ceny za Nehnutelnosť. V prípade zániku Rezervačnej zmluvy uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená alebo odstúpením potencionálneho kupujúceho od Rezervačnej zmluvy a v jej zmysle, nie je predávajúci povinný vrátiť zaplatený rezervačný poplatok kupujúcemu. Následný predaj Nehnutelnosti inému potencionálnemu záujemcovi ako kupujúcemu je považovaný za nový obchodný prípad.

Článok V Oznámenia

5.1 Akékoľvek správy, oznámenia, výzvy a iné písomnosti podľa tejto zmluvy doručuje Sprostredkovateľ Záujemcom poštou na adresu jeho sídla alebo na adresu pre doručovanie písomností uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade zmeny adresy na novú adresu písomne oznámenú Sprostredkovateľovi. Za doručené sa považujú aj písomnosti zaslané na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VI Spoločné a záverečné ustanovenia

6.1 Táto Zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je **tri (3)** kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy sa spravuje príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Prípadná bezvýslednosť Sprostredkovateľskej činnosti nemôže byť považovaná za omeškania na strane Sprostredkovateľa. V prípade zániku zmluvy nemá sprostredkovateľ nárok na náhradu vynaložených výdavkov.

- 6.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 6.3 Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy ukáže ako neplatné alebo neúčinné, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pokiaľ z povahy dotknutého ustanovenia nevyplýva, že ho nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.
- 6.4 Právne vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
- 6.6 Táto zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden rovnopis prináleží Sprostredkovateľovi a dva Záujemcovi.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju osoby potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislava dňa:

V Bratislave dňa:

13. 02. 2020

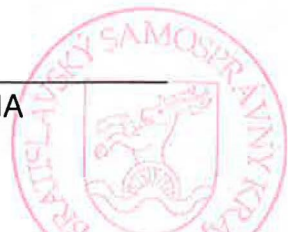
Sprostredkovateľ:

Záujemca:

Ing. Ivan Milko

Karpatský ateliér, s.r.o.
konateľ

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
Bratislavský samosprávny kraj
predseda



Ing. Arch. Vladimír Halamiček

Karpatský ateliér, s.r.o.
konateľ