

ZMLUVA O POSKYTNUTÍ SLUŽIEB

uzatvorená v zmysle ust. § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“) medzi

klientom

Názov: **Slovak Business Agency**
Sídlo: Miletičova 23, 821 09 Bratislava
IČO: 30 845 301
DIČ: 2020869279
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
Číslo účtu (IBAN): SK21 0200 0000 0027 7365 3459
SWIFT/BIC: SUBASKBX
Konajúci: Ing. Branislav Šafárik, generálny riaditeľ
Registrácia: Register záujmových združení právnických osôb vedený Okresným úradom Bratislava, registračné číslo OVVS/467/1997-Ta

(ďalej len „**Klient**“)

a

agentom:

Obchodné meno: **CBRE s.r.o.**
Sídlo: Námestie 1. mája 18, 811 06 Bratislava
IČO: 35 819 804
DIČ: 2020285388
IČ DPH: SK 2020285388
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK3911000000002626844095
SWIFT/BIC: TATRSKBX
Konajúci: Ing. Tomáš Hegedúš, konateľ
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 24869/B

(ďalej len „**Agent**“)

(Klient a Agent ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy pri zabezpečení prevádzkových potrieb Klienta formou nájmu alebo podnájmu nehnuteľností – administratívnych priestorov tak, ako sú tieto služby špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy.

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1) Agent sa zaväzuje poskytnúť Klientovi služby odborného poradenstva pri výbere nových administratívnych priestorov Klienta v rozsahu uvedenom v bode 1. Prílohy č. 1 – Rozsah poskytovaných služieb (Odborné poradenstvo pri výbere administratívnych priestorov).
- 2) Klient sa zaväzuje zaplatiť Agentovi za riadne a včasne poskytnuté služby odborného poradenstva v zmysle bodu 1) tohto článku Zmluvy odplatu (províziu) dohodnutú v Článku II. bod 1) tejto Zmluvy spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Odplata (provízia) podľa predchádzajúcej vety predstavuje jednorazovú a konečnú výšku odplaty za všetky služby poskytnuté zo strany Agentu pre Klienta v zmysle bodu 1) tohto článku Zmluvy.
- 3) Agent sa touto Zmluvou ďalej zaväzuje, že Klientovi poskytne architektonické služby v rozsahu definovanom v bode 2. Prílohy č. 1 tejto Zmluvy - Rozsah poskytovaných služieb (Architektonický návrh).
- 4) Klient sa zaväzuje zaplatiť Agentovi za architektonické služby uvedené v bode 3) tohto článku Zmluvy odplatu (províziu) dohodnutú v Článku II. bod 3) tejto Zmluvy spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 5) Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností medzi Zmluvnými stranami platí, že odplata (provízia) podľa bodu 2) a 3) tohto článku Zmluvy zahŕňa odplatu za vyhotovenie akéhokoľvek a všetkých diel/diela v zmysle § 7 zákona č. 618/2003 Z. z. o autorskom práve a právach súvisiacich s autorským právom (autorský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Autorský zákon**“), ktoré pri poskytovaní služieb odborného poradenstva a/alebo architektonických služieb zo strany Agentu pre Klienta alebo v súvislosti s nimi vzniknú alebo môžu vzniknúť.

Článok II.

Odplata (provízia) a platobné podmienky

- 1) Klient a Agent sa dohodli, že výška odplaty (provízie) za poskytnuté služby odborného poradenstva podľa Článku I. bod 1) tejto Zmluvy je 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur). Výška odplaty (provízie) je uvedená bez príslušnej DPH a Klient je povinný zaplatiť príslušnú daň z pridanej hodnoty v sadzbe podľa platných právnych noriem Slovenskej republiky v čase úhrady odmeny (provízie). Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením Článku I. bod 5) tejto Zmluvy dohodli, že odplata (provízia) v zmysle tohto bodu článku Zmluvy zahŕňa odplatu (cenu) za všetky podklady pripravené pre obchodnú verejnú súťaž (výstupy poskytovania služieb odborného poradenstva pri výbere administratívnych priestorov, resp. diela) uvedené v bode 1. Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.
- 2) Nárok Agentu na odplatu (províziu) podľa bodu 1) tohto článku Zmluvy vzniká uzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov alebo zmluvy o podnájme nebytových priestorov medzi Klientom a budúcim prenajímateľom.
- 3) Klient a Agent sa ďalej dohodli, že výška odplaty (provízie) za poskytnuté architektonické služby podľa Článku I. bod 3) tejto Zmluvy je 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc eur). Výška odmeny (provízie) je uvedená bez príslušnej DPH a Klient je povinný zaplatiť príslušnú daň z pridanej hodnoty v sadzbe podľa platných právnych noriem Slovenskej republiky v čase úhrady odmeny (provízie). Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením Článku I. bod 5) tejto Zmluvy dohodli, že odplata (provízia) v zmysle tohto bodu Článku II. Zmluvy zahŕňa odplatu (cenu) za všetky architektonické podklady (výstupy poskytovania architektonických služieb, resp. diela) uvedené v bode 2. Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.

- 4) Nárok Agentu na odplatu (províziu) podľa bodu 3) tohto článku Zmluvy vzniká okamihom riadneho a včasného odovzdania všetkých architektonických podkladov (výstupov poskytovania architektonických služieb) uvedených v bode 2. Prílohy č. 1 tejto Zmluvy zo strany Agentu Klientovi v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou a v sídle Klienta a zároveň písomným potvrdením ich odovzdania a prevzatia vo forme Odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma Zmluvnými stranami. Podpisom Odovzdávacieho a preberacieho protokolu zároveň prechádza vlastnícke právo Agentu ku všetkým zhotoveným architektonickým podkladom (výstupom poskytovania architektonických služieb) uvedeným v bode 2. Prílohy č. 1 tejto Zmluvy z Agentu na Klienta.
- 5) Odplata (provízia) podľa bodu 1) a 3) tohto článku Zmluvy je splatná na základe faktúry Agentu riadne vystavenej a doručenej Klientovi, a to v lehote 14 (štrnástich) dní odo dňa doručenia predmetnej faktúry Klientovi. Faktúra podľa tohto bodu Zmluvy musí byť vystavená v súlade s príslušnými daňovými predpismi a touto Zmluvou, v opačnom prípade lehota jej splatnosti plyní až po doručení riadne opravenej (vystavenej) faktúry Klientovi.

Článok III.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 1) Agent je povinný vykonávať činnosti podľa tejto Zmluvy s vynaložením maximálnej odbornej starostlivosti, podľa pokynov Klienta a v súlade s jeho záujmami, ktoré sú mu známe alebo ktoré mu musia byť známe.
- 2) Agent je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, s ktorými sa oboznámil v súvislosti s plnením svojich povinností a výkonom svojich práv podľa tejto Zmluvy a tieto zodpovedajúcim spôsobom chrániť a utajovať.
- 3) Agent nebude poskytovať Klientovi právne poradenstvo.
- 4) Agent sa zaväzuje riadne, včas a podľa pokynov Klienta poskytnúť služby odborného poradenstva pri výbere nových administratívnych priestorov Klienta a architektonické služby a bez zbytočného odkladu oznamovať Klientovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie v oblasti architektonických služieb a o uzavretí sprostredkovanánej nájomnej alebo podnájomnej zmluvy.
- 5) Analýzu súčasného realitného trhu v meste Bratislava na základe požiadaviek Klienta (stanovenie predpokladanej hodnoty zákazky) v zmysle bodu 1. Prílohy č. 1 Zmluvy sa Agent zaväzuje odovzdať Klientovi v písomnej forme (v jednom vyhotovení v mäkkej väzbe) a odprezentovať ju na základe požiadaviek Klienta osobne v sídle Klienta.
- 6) Dokumentáciu týkajúcu sa obchodnej verejnej súťaže na nové administratívne priestory Klienta, ktorou Klient vyberie najvhodnejší návrh na nájom alebo podnájom administratívnych priestorov, je Agent povinný vypracovať na základe požiadaviek a pokynov Klienta, v spolupráci s ním a ním poverenými osobami a v lehote, ktorú mu Klient oznámi v závislosti od postupu prípravy tejto obchodnej verejnej súťaže.
- 7) Agent, resp. ním poverený zástupca je povinný zúčastniť sa na otváraní a vyhodnotení súťažných návrhov v obchodnej verejnej súťaži ako člen komisie v termíne, ktorý mu Klient vopred oznámi a riadne a s odbornou starostlivosťou plniť povinnosti a úlohy vyplývajúce mu z funkcie člena komisie.
- 8) Agent je povinný zúčastniť sa a zastupovať Klienta na pokyn Klienta pri rokovaníach týkajúcich sa uzavretia zmluvy o nájme, resp. podnájme konkrétnych administratívnych priestorov a rokovať o podmienkach uzavretia zmluvy o nájme, resp. podnájme v najlepšom záujme Klienta tak, aby boli podmienky nájmu, resp. podnájmu zo všetkých hľadísk pre Klienta čo najvýhodnejšie. Agent sa ďalej zaväzuje poskytnúť Klientovi ďalšie služby spojené

s nájmom, resp. podnájmom administratívnych priestorov, s výnimkou právnych služieb, na základe konkrétnych potrieb a požiadaviek Klienta.

- 9) Agent nie je oprávnený okrem výkonu práv a povinností podľa tejto Zmluvy v súvislosti s výkonom činností podľa tejto Zmluvy vykonávať v mene Klienta akékoľvek právne úkony, ani uzatvárať akékoľvek zmluvné vzťahy okrem prípadu, že by bol Agent na takéto právne úkony výslovne splnomocnený Klientom na základe osobitného písomného plnomocenstva s úradne osvedčeným podpisom Klienta ako splnomocniteľa.
- 10) Klient sa zaväzuje:
- a) poskytnúť Agentovi všetky informácie o skutočnostiach dôležitých pre výkon jeho činností podľa tejto Zmluvy,
 - b) spolupracovať s Agentom a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť,
 - c) neposkytnúť bez písomného súhlasu Agentu žiadnej tretej osobe kópie správ alebo iné informácie, ktoré mu predložil Agent pri výkone činností podľa tejto Zmluvy s výnimkou tých tretích osôb, ktorých spolupôsobenie je nevyhnutné za účelom plnenia práv a povinností Zmluvných strán stanovených touto Zmluvou.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia týkajúce sa služieb odborného poradenstva a architektonických služieb

- 1) Pokiaľ pri poskytovaní služieb v zmysle Prílohy č. 1 tejto Zmluvy vznikne dielo alebo diela podľa § 536 ods. 2 Obchodného zákonníka, Agent má postavenie zhotoviteľa a Klient má postavenie objednávateľa v zmysle ustanovení § 536 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) ohľadne všetkých takto vzniknutých diel. Práva a povinnosti Agentu ako zhotoviteľa a Klienta ako objednávateľa sa spravujú ustanoveniami § 536 a nasl. Obchodného zákonníka o zmluve o dielo s tým, že ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré upravujú práva a povinnosti Zmluvných strán odlišne od zákonných ustanovení, majú prednosť pred príslušnými zákonnými ustanoveniami.
- 2) Agent je povinný odovzdávať jednotlivé výstupy poskytovaných architektonických služieb (architektonické podklady, resp. diela) v zmysle bodu 2. Prílohy č. 1 Zmluvy priebežne, podľa pokynov a požiadaviek Klienta, najneskôr však do 15. 10. 2015.
- 3) Pokiaľ pri poskytovaní služieb v zmysle Prílohy č. 1 tejto Zmluvy vznikne autorské dielo chránené ako predmet duševného vlastníctva v zmysle ustanovenia § 7 Autorského zákona, toto dielo sa považuje za zamestnanecké dielo v zmysle ustanovenia § 50 Autorského zákona alebo za spoločné dielo v zmysle ustanovenia § 10 Autorského zákona, na ktoré sa primerane vzťahujú ustanovenia o zamestnaneckom diele, ku ktorému vykonáva autorské práva Agent. Agent sa zaväzuje, že riadne vysporiada všetky autorské práva s fyzickými osobami, ktoré budú autormi diela, tak aby mohol platne postúpiť právo výkonu majetkových práv autorov diela na Klienta v zmysle ustanovenia § 50 ods. 1. Autorského zákona. Podpisom Odovzdávacieho a preberacieho protokolu podľa Článku II. bod 4) Zmluvy Agent zároveň bezodplatne postupuje na Klienta právo výkonu majetkových práv v zmysle ustanovenia § 50 ods. 1. Autorského zákona. Agent v zmysle ustanovenia § 50 ods. 3 Autorského zákona ďalej udeľuje Klientovi súhlas na zverejnenie diela, ako aj na to, aby Klient dielo uvádzal na verejnosti pod svojím menom.
- 4) Agent vyhlasuje, že:
- a) dielo nebude zaťažené právom tretej osoby a bude bez právnych väd. V prípade zistenia právnych väd je Agent povinný bezodkladne upraviť dielo tak, aby nenarušovalo práva

tretích osôb,

- b) ak pri realizácii diela použije materiály, práce a/alebo dokumentáciu, ktoré sú chránené autorskými a/alebo inými právami, tieto riadne vysporiada takým spôsobom, aby mohol najneskôr s odovzdaním konečnej verzie diela platne postúpiť a/alebo previesť právo výkonu majetkových práv a/alebo právo výkonu iných práv na Klienta a/alebo udeliť a/alebo postúpiť Klientovi sublicenciu na použitie týchto materiálov, prác a/alebo dokumentácií.

V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podľa tohto bodu Zmluvy je Klient oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

- 5) Agent nie je oprávnený poskytnúť výsledok činnosti, ktorý predstavuje dielo, tretím osobám a ani ho sám používať bez písomného súhlasu Klienta.

Článok V.

Zmluvná pokuta a náhrada škody

- 1) V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Agentu uvedenej v Článku III. bod 1), 2), 4), 5), 6), 7) a/alebo 8) tejto Zmluvy vzniká Klientovi voči Agentovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto eur) za každé porušenie povinností Agentu zvlášť. Úhradou zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť riadneho a včasného plnenia v súlade s touto Zmluvou, ku ktorého porušeniu zo strany Agentu došlo.
- 2) V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Agentu uvedenej v Článku IV. bod 3) a/alebo bod 5) tejto Zmluvy vzniká Klientovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.500,- EUR (slovom: dvetisícpäťsto eur) za každé porušenie povinností Agentu zvlášť. Úhradou zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť riadneho a včasného plnenia v súlade s touto Zmluvou, ku ktorého porušeniu zo strany Agentu došlo.
- 3) Nárok Klienta na náhradu škody, ktorá porušením povinností Agentu vznikla, nie je zaplatením zmluvnej pokuty podľa bodu 1) a bodu 2) tohto článku Zmluvy nijako dotknutý.

Článok VI.

Zánik Zmluvy

- 1) Táto Zmluva zaniká predovšetkým uplynutím doby, na ktorú bola v súlade s Článkom VII. bod 2) Zmluvy uzatvorená. Táto Zmluva môže zaniknúť aj na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Písomnosť v zmysle tejto Zmluvy sa bude považovať za doručení aj vtedy, ak nebude prevzatá Zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná, a to dňom, kedy bola uložená na pošte po neúspešnom pokuse pošty o doručenie písomnosti určenej Zmluvnej strane ako adresátovi.
- 2) Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 15. 10. 2015, okrem ustanovenia Článku IV. bod 3) Zmluvy, ktoré sa uzatvára na dobu trvania autorských práv k dielu podľa príslušných ustanovení Autorského zákona.

- 3) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk).
- 4) Zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme, a to vzostupne očíslovanými dodatkami k tejto Zmluve podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
- 5) Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Autorského zákona. Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch v rozsahu 7 (siedmich) strán (bez prílohy), z ktorých Agent dostane 1 (jeden) rovnopis a Klient dostane 2 (dva) rovnopisy.
- 6) Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, s jej obsahom sa oboznámili, porozumeli jej a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.
- 7) Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Rozsah poskytovaných služieb

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Klient:

Agent:

Slovak Business Agency
Ing. Branislav Šafárik
generálny riaditeľ

CBRE s.r.o.
Ing. Tomáš Hegedúš
konateľ

Príloha č. 1 – Rozsah poskytovaných služieb

1. Odborné poradenstvo pri výbere administratívnych priestorov:

- Analýza súčasného realitného trhu v meste Bratislava na základe požiadaviek Klienta (stanovenie predpokladanej hodnoty zákazky)
- minimálne požiadavky Klienta na rozsah a vybavenie administratívnych priestorov:
 - Priestory v štandarde „A“
 - Front Office – od 800 do 1.100 m²
 - Kancelárske priestory – 1.950 - 2.350 m²
 - Možnosť rozšírenia priestorov o ďalších od 1.000 m² do 2.200 m²
 - Predpokladaná dĺžka prenájmu - 7 rokov
- Príprava tendrovej dokumentácie pre obchodnú verejnú súťaž, ktorou Klient vyberie najvhodnejší návrh na nájom alebo podnájom administratívnych priestorov v minimálnom rozsahu spomenutom vyššie a v súlade s platnými právnymi predpismi
- Účasť na otváraní a vyhodnotení súťažných návrhov v obchodnej verejnej súťaži ako člen komisie
- Účasť na prípadných rokovaniach o podmienkach nájmu alebo podnájmu s budúcim prenajímateľom
- Ostatné nevyhnutné služby na prenájom kancelárskych priestorov (mimo právnych služieb) na základe potrieb Klienta.

2. Architektonický návrh:

- Analýza súčasného priestorového usporiadania
- Vypracovaní lokálneho programu
- Optimalizácia dispozičného riešenia nových priestorov
- Príprava spaceplánu nových priestorov
- Príprava dizajnového návrhu nových priestorov
- Návrh architektonickej štúdie
- Vypracovanie jednotlivých projekčných fáz
- Koordinácia dotknutých profesií pri spracovaní realizačného projektu.