

Výhradná sprostredkovateľská zmluva na sprostredkovanie prenájmu nehnuteľnosti

uzatvorená podľa §§ 642 – 651 Zák. č. 513/1991 Zb. v platnom znení
(ďalej len „Obchodný zákonník“)

(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Zájemca : HOREZZA, a. s., IČO: 36 280 127 , IČ DPH SK2022129384
so sídlom: Teplická 81 921 01 Piešťany Slovenská republika zapísaný
v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava v odd. Sa, vložka
č. 10414/T konajúci prostredníctvom: PhDr. Mgr. Július Kolocsányi,
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva.
tel. 0904 825 298, e-mail: vladimir.bakita@horezza.sk
(ďalej len „zájemca“)
2. Sprostredkovateľ: AB Contact, s.r.o., IČO: 36 257 753, IČ DPH: SK 2021786756
Sídlo (adresa): Kukučínova 8, 921 01 Piešťany
Konatelia (samostatne):
 - Mgr. Andrej Bartovic, Pod Párovcami 1301/90, 921 01 Piešťany,
0905/645074, e-mail: bartovic@abcontact.sk
 - Marcela Bartovicová, RSc., Pod Párovcami 1301/90, 921 01
Piešťany, 0918/612983, e-mail: bartovicova@abcontact.skZastúpený na základe priloženej plnej moci (maklérom ponuky):
Ing. Jana Štefečková Beňáčková, tel. 0917 805 243,
e-mail: benackova@abcontact.sk
(ďalej len „sprostredkovateľ“)

(zájemca a sprostredkovateľ ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Zájemca vlastní nehnuteľnosti, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na **LV č. 5588 pre okres, obec a katastrálne územie Piešťany ako:**
 - pozemok registra „C“ parcelné č. 7466/5, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m²

- stavba, druh stavby iná budova, popis stavby Vrátnica, súpisné č. 5005, postavená na pozemku parcelné č. 7466/5

pričom predmetom nájmu bude časť budovy, a to ľavé krídlo budovy na prízemí, so samostatným vchodom od ulice Teplická. Skladá sa zo vstupnej chodby, jednej veľkej miestnosti, jednej menšej miestnosti, 2 toaliet so spoločnou kúpeľňou, kuchynky a skladu o celkovej rozlohe 167,61 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Záujemca vyhlasuje, že má záujem predmet nájmu dlhodobu prenajímať.
3. Sprostredkovateľ je obchodnou spoločnosťou, ktorá má oprávnenie vykonávať realitnú činnosť, a ktorej jedna z hlavných obchodných činností je sprostredkovanie prenájmu nehnuteľností.

Článok III. Predmet Zmluvy

1. Na základe Zmluvy sa sprostredkovateľ zaväzuje vyvíjať pre záujemcu činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzatvoriť s treťou osobou, ktorá prejaví záujem si predmet nájmu prenajať (ďalej len „**nájomca**“) Zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), na základe ktorej dôjde k prenajatiu predmetu nájmu nájomcovi a záujemca sa zaväzuje zaplatiť za to sprostredkovateľovi dohodnutú odplatu.
2. V rámci svojej činnosti poskytne sprostredkovateľ záujemcovi služby, ktoré sú podrobne špecifikované v prílohe Zmluvy „**Rozsah realitných služieb**“.
3. Zmluva je uzavretá ako výhradná (exkluzívna) a sprostredkovateľ je počas platnosti Zmluvy jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať prenájom predmetu nájmu.
4. Sprostredkovateľ bude ponúkať predmet nájmu na prenájom za nájomné dohodnuté zmluvnými stranami (spravidla vo forme e-mailovej správy). V nájomnom nebudú započítané náklady na energie spotrebované pri užívaní predmetu nájmu, ktoré budú spravidla (napr. v inzerátoch sprostredkovateľa a v Nájomnej zmluve) uvádzané samostatne.
5. Za sprostredkovanie **každého** prenájmu predmetu nájmu počas platnosti Zmluvy patrí sprostredkovateľovi **základná odplata** vo výške jedného mesačného nájomného (bez energií) dohodnutého v Nájomnej zmluve. Sprostredkovateľ je oprávnený vyfakturovať základnú odplatu záujemcovi až potom, ako bude medzi záujemcom a nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva a nájomca zaplatí záujemcovi v zmysle Nájomnej zmluvy prvé mesačné nájomné.
6. V prípade, ak nájomca bude predmet nájmu užívať a platiť za ňu záujemcovi nájomné po dobu dlhšiu ako 12 mesiacov, patrí sprostredkovateľovi aj **dodatočná odplata**, a to v rovnakej výške ako bola základná odplata. Sprostredkovateľ je oprávnený vyfakturovať dodatočnú odplatu záujemcovi až potom, ako nájomca uhradí záujemcovi v zmysle Nájomnej zmluvy trinásť mesačné nájomné.
7. K odplate bude vždy zo strany sprostredkovateľa pripočítaná aj príslušná daň z pridanej hodnoty (DPH).
8. V prípade, ak sprostredkovateľ počas platnosti Zmluvy zoznámi záujemcu s nájomcom, ktorý si do 6 mesiacov od skončenia platnosti Zmluvy predmet nájmu prenajme, má

sprostredkovateľ právo na odplatu vo výške jedného mesačného nájomného (bez energií) dohodnutého medzi záujemcom a nájomcom v Nájomnej zmluve.

9. V odplate sprostredkovateľa sú zahrnuté všetky jeho náklady vynaložené na sprostredkovanie v zmysle Zmluvy. Ak k sprostredkovaniu nedôjde, sprostredkovateľovi náhrada týchto nákladov nepatrí.

Článok IV.

Doba platnosti Zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.01.2021.
2. V prípade, ak počas platnosti Zmluvy dôjde k sprostredkovaniu prenájmu predmetu nájmu, doba platnosti Zmluvy sa automaticky mení na dobu neurčitú, s možnosťami jej ukončenia podľa odseku 3. tohto článku Zmluvy.
3. Zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou (aj bez uvedenia dôvodu) ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom výpovedná lehota je 30 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade, ak sa predmet nájmu po skončení nájmu opäť uvoľní a medzičasom nedôjde k ukončeniu Zmluvy podľa odseku 3 tohto článku Zmluvy, je sprostredkovateľ povinný zaradiť predmet nájmu späť do svojej ponuky a obe zmluvné strany postupujú ďalej podľa príslušných ustanovení Zmluvy (najmä podľa Článku III. Zmluvy) s cieľom predmet nájmu opäť prenajať novému nájomcovi.
5. Ak záujemca vypovie Zmluvu počas trvania sprostredkovateľom sprostredkovaného nájmu, má sprostredkovateľ právo požadovať od záujemcu, odstupné vo výške jedného mesačného nájomného dohodnutého s nájomcom v nájomnej zmluve. To však len v prípade, ak zájemcovi ešte nebola vyplatená základná a dodatočná odplata podľa Článku III. odsek 5 a 6 Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznamovať všetky okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzatvoriť Nájomnú zmluvu.
2. Na základe Zmluvy **nie je** sprostredkovateľ oprávnený konať v mene, ani na účet záujemcu. Sprostredkovateľ môže v mene a na účet záujemcu konať len na základe osobitného písomného plnomocenstva, na ktorom bude **úradne overený** podpis záujemcu. (Záujemca nie je povinný v zmysle Zmluvy takúto plnú moc sprostredkovateľovi udeliť, a je na jeho zvážení, či tak učiní.)
3. Sprostredkovateľ je povinný za účelom naplnenia svojho záväzku špecifikovaného v Článku III. ods. 1 Zmluvy najmä:
 - a) postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky,

- b) aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem uzavrieť so záujemcom Nájomnú zmluvu,
 - c) profesionálne plniť dohodnuté realitné služby a
 - d) v prípade ak mu záujemca tento údaj poskytol, v rámci inzercie uvádzať energetickú triedu budovy v zmysle zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej certifikácii budov.
4. Záujemca je povinný poskytnúť sprostredkovateľovi náležitú súčinnosť potrebnú pre splnenie jeho záväzkov špecifikovaných v Článku III. ods. 1 Zmluvy, najmä:
- a) poskytnúť mu potrebné podklady a dokumenty o predmete nájmu (napr. pôdorys bytu alebo domu, pri bytoch a nebytových priestoroch zálohový predpis od správcu, energetickú triedu budovy v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej certifikácii budov a pod.),
 - b) poskytnúť mu kľúče od predmetu nájmu , alebo umožniť prístup do predmetu nájmu tretím osobám v sprievode sprostredkovateľa, za účelom vykonania obhliadky predmetu nájmu,
 - c) oznamovať mu bez meškania všetky podstatné skutočnosti (zmeny) týkajúce sa predmetu nájmu, ktoré môžu mať vplyv na naplnenie Zmluvy.
5. Záujemca berie na vedomie, že sprostredkovateľ v žiadnom prípade **neručí** za splnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich mu z Nájomnej zmluvy, najmä za úhradu nájomného riadne a včas a za riadne vypratanie predmetu nájmu po skončení nájmu.
6. Záujemca podpisom Zmluvy vyjadruje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o predmete nájmu, fotodokumentácie a video prezentácie predmetu nájmu za účelom inzercie na internete, v tlačенých médiách a pod.
7. Záujemca ako dotknutá osoba vyhlasuje, že bol oboznámený o spracúvaní jeho osobných údajov v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoOOÚ“) a sprostredkovateľ si voči nemu splnil svoju informačnú povinnosť vyplývajúcu mu z ZoOOÚ.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy výslovne neupravené v Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v Článku I. Zmluvy. Zmluvná strana, ktorá zmenila svoju adresu, je povinná bez zbytočného odkladu informovať o tejto skutočnosti druhú stranu.
4. Komunikácia medzi zmluvnými stranami prebieha prednostne e-mailom alebo telefonicky. Zmeny a dodatky Zmluvy je možné vykonať len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán, a to v písomnej alebo emailovej forme.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch rovnakej právnej sily, každej zmluvnej strane je určený jeden.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, a že Zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok.

Záujemca:

V PIEŠŤANOCH, dňa 13. 11. 2020

.....
PhDr. Mgr. Július Kolocsányi,
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

Sprostredkovateľ:

V Piešťanoch, dňa 16. 11. 2020

.....
Ing. Jana Štefečková Beňáčková

Prílohy:

- Rozsah realitných služieb poskytovaných sprostredkovateľom pre záujemcu v zmysle Zmluvy (neoddeliteľná)
- Plná moc od AB Contact, s.r.o. pre Ing. Janu Štefečkovú Beňáčkovú na uzatvorenie Zmluvy (fotokópia, neoddeliteľná)

PLNÁ MOC NA UZATVORENIE SPROSTREDKOVATEĽSKEJ ZMLUVY

Podpísaný splnomocniteľ:

AB Contact, s.r.o., IČO: 36 257 753, sídlo: Kukučínova 8, 921 01 Piešťany
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vl. č. 14525/T
v mene ktorej koná konateľ Mgr. Andrej Bartovic, Pod Párovcami 1301/90, 921 01 Piešťany
(ďalej len „spoločnosť“, alebo „splnomocniteľ“)

týmto splnomocňujem,

Jana Štefečková Beňačková, Ing. nar.06.05.1978,
trvalo bytom Vážska 3563/7, 921 01 Piešťany

aby v mene a na účet spoločnosti uzatvárala so záujemcami sprostredkovateľské zmluvy,
predmetom ktorých bude záväzok spoločnosti sprostredkovať pre záujemcu za odmenu predaj,
prenájom alebo kúpu nehnuteľností.

V rámci plnej moci splnomocňujem splnomocnenca najmä k tomu, aby v mene spoločnosti
rokoval so záujemcami ohľadom uzatváraných zmlúv, zmluvy podpisoval a uzatváral k nim dodatky.

Na základe tejto plnej moci však splnomocnenec nie je oprávnený podpísať
sprostredkovateľské zmluvy vypovedať, ani uzatvárať dohody o ich skončení.

V Piešťanoch, dňa 5. októbra 2020

Splnomocniteľ:

.....
Marcela Bartovicová, RSc. – konateľ AB Contact, s.r.o.

Splnomocnenie prijímam:

.....
Ing. Jana Štefečková Beňačková

Sumarizačná tabuľka poskytovaných služieb pri prenájme nehnuteľností

rozsah poskytovaných služieb pri sprostredkovaní prenájmu v závislosti od typu exkluzívnej sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi klientom (prenajímateľom) a realitnou kanceláriou (RK)

Stručná charakteristika realitnej služby	Rozšírený prenájom (2)
Dokumentačná obhliadka nehnuteľnosti	•
Návrh stratégie prenájmu a konzultácia ohľadom stanovenie optimálnej výšky nájmu a zálohy za energie	•
Poradenstvo v oblasti prípravy nehnuteľnosti na prenájom	•
Profesionálna príprava nehnuteľnosti na prenájom – Homestaging	po dohode
Zhotovenie a osadenie reklamnej plachty NA PRENÁJOM na nehnuteľnosti	po dohode
Fotodokumentácia nehnuteľnosti	•
Vyhotovenie profesionálneho pôdorysu nehnuteľnosti	po dohode
Videoprezentácia nehnuteľnosti	po dohode
Propagácia nehnuteľnosti vrátane platenej reklamy na vybraných realitných portáloch	•
Facebook reklamná kampaň	•
Obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami o nájom	•
Komunikácia so záujemcom o nájom od obhliadky až do podpisu Nájomnej zmluvy	•
Zabezpečenie údajov o nájomcovi potrebných pre spísanie Nájomnej zmluvy	•
Vypracovanie Nájomnej zmluvy v advokátskej kancelárii	•
Osobná účasť pracovníka RK pri podpise Nájomnej zmluvy, resp. podpis NZ v mene prenajímateľa (ak je udelená plná moc)	•
Osobná účasť pracovníka RK pri odovzdaní nehnuteľnosti do užívania nájomcu, resp. odovzдание nehnuteľnosti nájomcovi v mene prenajímateľa (ak je udelená plná moc)	•
Komunikácia s nájomcom počas trvania nájomného vzťahu v mene prenajímateľa *	–
Pravidelná osobná kontrola stavu nehnuteľnosti počas trvania nájmu pracovníkom RK *	–
Vyúčtovanie energií počas trvania a po skončení nájmu, spolu so zúčtovaním finančnej zábezpeky a sprievodným listom nájomcovi po skončení nájmu	–
Vyhotovenie dodatkov k Nájomnej zmluve (v prípade predĺženia doby nájmu)	•
Prevzatie nehnuteľnosti v mene prenajímateľa od nájomcu po skončení nájmu *	–
Poskytnutie doručovacej (poštovej) adresy zo strany RK pre prenajímateľa (vlastníka nehnuteľnosti) a preberanie pošty v jeho mene *	–
Zastupovanie vlastníka nehnuteľnosti v rokovaní s tretími osobami (najmä dodávateľmi energií) a úradmi vo veciach týkajúcich sa užívania a prenájmu nehnuteľnosti *	–
V prípade potreby, resp. žiadosti vlastníka, zabezpečiť na jeho účet bežné opravy a údržbu nehnuteľnosti *	–
Zálohovanie dát a dokumentov týkajúcich sa prenájmu nehnuteľnosti (fotografie stavu nehnuteľnosti, NZ, protokoly a iné doklady k nehnuteľnosti, komunikácia s nájomcom a pod.)	–
Pravidelná kontrola platenia nájomného zo strany nájomcu počas trvania nájmu **	–
Uhrádzanie (v mene a na účet vlastníka) nákladov spojených s užívaním a prenájomom nehnuteľnosti **	–
Zastupovanie v daňových veciach, podávanie daňových priznaní a pod.	–
*** pokiaľ je nehnuteľnosť prenájatá - odmena 15 €/mesačne, po sprostredkovaní každého prenájmu je odmena 40% z prvého mesačného nájmu a 10% (min. 30 €) zo všetkých ďalších mesačných nájmov (bez energií) počas trvania nájmu	1+13 nájomné

"•" takto označená služba je súčasťou rozsahu poskytovaných služieb

"-" takto označená služba nie je súčasťou rozsahu poskytovaných služieb

* podmienkou je udelenie osobitnej plnej moci na zastupovanie od vlastníka pre RK

** podmienkou je udelenie dispozičného oprávnenia pre RK k bankovému účtu vlastníka