

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. Zaujemca : 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.

(ďalej len „**zaujemca**“)

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,

- Marcela Bartovicová, RSc.,
Piešťany,
Zastúpený na základe priloženej plnej moci (maklérom ponuky):
Ing. Jana Štefečková Beňačková, I
e-mail:

(ďalej len „**spostredkovateľ**“)

(prenajímateľ a sprostredkovateľ ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ 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 (ďalej spolu v Zmluve len ako „**nehnutelnosť**“), pričom predmetom nájmu je časť budovy, ktorú určí prenajímateľ.
2. Záujemca vyhlasuje, že má záujem nehnuteľnosť 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 tretou osobou, ktorá prejaví záujem si nehnuteľnosť prenajať (ďalej len „**nájomca**“) Zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), na základe ktorej dôjde k prenajatiu nehnuteľnosti nájomcovi a záujemca sa zaväzuje zaplatiť za to sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu.
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 nehnuteľnosti.
4. Sprostredkovateľ bude ponúkať nehnuteľnosť na prenájom za nájomné dohodnuté zmluvnými stranami (spravidla vo forme e-mailovej správy). V nájomnom nebudú započítané náklady na energie spotrebované pri užívaní nehnuteľnosti, ktoré budú spravidla (napr. v inzerátoch sprostredkovateľa a v Nájomnej zmluve) uvádzané samostatne.
5. Za sprostredkovanie **každého** prenájmu nehnuteľnosti počas platnosti Zmluvy patrí sprostredkovateľovi **základná odmena** vo výške jedného mesačného nájomného (bez energií) dohodnutého v Nájomnej zmluve. Sprostredkovateľ je oprávnený vyfakturovať základnú odmenu prenajímateľovi až potom, ako bude medzi záujemcom a nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva a nájomca zaplatí prenajímateľovi v zmysle Nájomnej zmluvy prvé mesačné nájomné.
6. V prípade, ak nájomca bude nehnuteľnosť užívať a platiť za ňu záujemcovi nájomné po dobu dlhšiu ako 12 mesiacov, patrí sprostredkovateľovi aj **dodatočná odmena**, a to v rovnakej výške ako bola základná odmena. Sprostredkovateľ je oprávnený vyfakturovať dodatočnú odmenu záujemcovi až potom, ako nájomca uhradí záujemcovi v zmysle Nájomnej zmluvy trinásť mesačné nájomné.
7. K odmene bude vždy zo strany sprostredkovateľa pripočítaná aj príslušná daň z pridanej hodnoty (DPH).
8. V prípade, ak sprostredkovateľ počas platnosti Zmluvy oznámi záujemcu s nájomcom, ktorý si do 6 mesiacov od skončenia platnosti Zmluvy nehnuteľnosť prenajme, má sprostredkovateľ právo na odmenu vo výške jedného mesačného nájomného (bez energií) dohodnutého medzi záujemcom a nájomcom v Nájomnej zmluve.

9. V odmene 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 30.10.2021.
2. V prípade, ak počas platnosti Zmluvy dôjde k sprostredkovaniu prenájmu nehnuteľnosti, 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 nehnuteľnosť po skončení nájmu opäť uvoľní a medzičasom nedôjde k ukončeniu Zmluvy podľa odseku 3 tohto článku Zmluvy, je sprostredkovateľ povinný zaradiť nehnuteľnosť späť do svojej ponuky a obe zmluvné strany postupujú ďalej podľa príslušných ustanovení Zmluvy (najmä podľa Článku III. Zmluvy) s cieľom nehnuteľnosť opäť prenajať novému nájomcovi.
5. Ak záujemca vypovie Zmluvu počas trvania sprostredkovateľom sprostredkovaného nájmu, má sprostredkovateľ právo požadovať od prenajímateľa, odstupné vo výške jedného mesačného nájomného dohodnutého s nájomcom v nájomnej zmluve. To však len v prípade, ak záujemcovi ešte nebola vyplatená základná a dodatočná odmena 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 prenajímateľa konať len na základe osobitného písomného plnomocenstva, na ktorom bude **úradne overený** podpis prenajímateľa. (Záujemcu 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 s prenajímateľom Nájomnú zmluvu,

- c) profesionálne plniť dohodnuté realitné služby a
 - d) v prípade ak mu prenajíateľ 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 nehnuteľnosti (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 nehnuteľnosti, alebo umožniť prístup do nehnuteľnosti tretím osobám v sprievode sprostredkovateľa, za účelom vykonania obhliadky nehnuteľnosti,
 - c) oznamovať mu bez meškania všetky podstatné skutočnosti (zmeny) týkajúce sa nehnuteľnosti, 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 nehnuteľnosti po skončení nájmu.
6. Záujemca podpisom Zmluvy vyjadruje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o nehnuteľnosti, fotodokumentácie a video prezentácie nehnuteľnosti 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 a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
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 PIEŠŤANOKH, dňa 27.7.2021

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

Sprostredkovateľ:

V Piešťanoch, dňa 21.7.2021

.....
Ing. Jana Štefečková Beňáková

Prílohy:

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

Sumarizačná tabuľka poskytovaných služieb pri prenájme nehnuteľností

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

Stručná charakteristika realitnej služby	Balík služieb podľa cenníka			
	Balík NEEEX	Balík BASIC	Balík PREMIUM	Balík MANAŽMENT
Dokumentačná obhliadka nehnuteľnosti	•	•	•	•
Realitné poradenstvo - napr. konzultácia ohľadom stanovenie výšky nájmu a záloh za energie	-	•	•	•
Poradenstvo v oblasti prípravy nehnuteľnosti na prenájom	-	•	•	•
Príprava nehnuteľnosti na prenájom (vypratanie, upratanie, úprava pozemku ...)	-	-	-	po dohode
Profesionálna príprava (dezijn) nehnuteľnosti na prenájom – Homestaging	-	-	-	po dohode
Zhotovenie a osadenie reklamnej plachty NA PRENÁJOM na nehnuteľnosti	-	po dohode	po dohode	po dohode
Fotodokumentácia nehnuteľnosti	•	•	•	•
Vyhotovenie profesionálneho pôdorysu nehnuteľnosti	-	-	po dohode	•
Videoprezentácia nehnuteľnosti	-	-	po dohode	po dohode
Spracovanie nehnuteľnosti do interného systému RK s databázou ponúk a záujemcov	•	•	•	•
Aktívne ponúkание nehnuteľnosti záujemcom o nájom z databázy záujemcov RK	•	•	•	•
Propagácia nehnuteľnosti vrátane platenej reklamy na vybraných realitných portáloch	-	•	•	•
Propagácia nehnuteľnosti na sociálnych sieťach (Facebook, You tube, Instagram, Linked in)	-	•	•	•
Obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami o prenájom (podnájom)	•	•	•	•
Zabezpečenie údajov o nájmovci potrebných pre spísanie Nájomnej zmluvy	•	•	•	•
Komunikácia so záujemcom o prenájom od obhliadky až do podpisu Nájomnej zmluvy	-	-	•	•
Základný právny servis - vypracovanie Nájomnej zmluvy a jej prípadných dodatkov	-	-	•	•
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 (ako často doplniť) 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	-	-	-	•
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 úradní 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.	-	-	-	-
	odmena RK			
	1 nájomné	1 nájomné	1 + 13 nájomné	kombinovaná vid' *

* V čase keď nie je nehnuteľnosť prenájatá - odmena 25 €/mesačne. Po sprostredkovaní každého nového prenájmu je odmena 40% z prvého mesačného nájmu a 10% (min. 50 €) zo všetkých ďalších mesačných nájmov (bez energií).

"•" 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