

Rámcová dohoda na dodanie služieb v oblasti sprostredkovania predaja nehnuteľného majetku

v zmysle §-u 774 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka,
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

uzavretá medzi:

1. objednávateľom:

Slovenská pošta, a.s.

sídlo: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Sa, vložka 803/S

IČO: 36631124

DIČ: 2021879959

IČ DPH : SK2021879959

bank. spojenie : VÚB, a.s. Bratislava

číslo účtu : 8402012/0200

zastúpená: Ing. Libor Chrást, predseda predstavenstva,
RNDr. Karol Achimský, CSc., člen predstavenstva

(ďalej len „objednávateľ“)

a

2. dodávateľom:

TATRA REAL, a.s.

sídlo: Dunajská 25, 811 08 Bratislava
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sa, vložka 851/B

IČO: 31 396 437

DIČ: 2020305892

IČ DPH: SK2020305892

bank. spojenie: TATRA BANKA, a.s. Bratislava

číslo účtu: 2621007503/1100

zastúpená: Ing. Miloš Sušarský, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „dodávateľ“)

Preambula

1. Dodávateľ vykonáva sprostredkovateľskú činnosť v oblasti realít, obchodu a činností s tým spojených. Objednávateľ prejavil vôľu predať nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, vrátane pomoci pri predaji prebytočného nehnuteľného majetku. Za týmto účelom uzatvára s dodávateľom zmluvu s nasledovným znením.

Článok I Predmet plnenia

1. Predmetom zmluvy je zabezpečenie sprostredkovania predaja nehnuteľného majetku vo vlastníctve objednávateľa, ktorý bude bližšie špecifikovaný v čiastkových zmluvách pripravovaných v súlade s touto rámcovou zmluvou a objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť dodávateľovi za to odplatu v dohodnutej výške (ďalej len „provízia“). Čiastkové zmluvy budú uzatvárané podľa tejto zmluvy.
2. Predmet plnenia tejto rámcovej zmluvy bude v priebehu jej platnosti špecifikovaný čiastkovými zmluvami na konkrétne odpredávané nehnuteľnosti.

Článok II Práva a povinnosti dodávateľa

1. Dodávateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať objednávateľovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí sprostredkovaného obchodu.
2. Dodávateľ pri svojej sprostredkovateľskej činnosti bude klásť dôraz na sprostredkovanie nehnuteľností.
3. Dodávateľ zabezpečí čo najširšiu ponuku kúpnych cien a je povinný predložiť objednávateľovi všetky ponúknuté ceny.
4. Dodávateľ je povinný pri jeho činnosti podľa tejto zmluvy plniť pokyn objednávateľa o výške kúpnej ceny a o spôsobe platby kúpnej ceny za odpredávané nehnuteľnosti. Dodávateľ sa zaväzuje ponúkať nehnuteľný majetok za stanovenú minimálnu kúpnu cenu objednávateľom.
5. Každé zníženie ceny nehnuteľností oproti ponukovej cene musí dodávateľovi schváliť objednávateľ.
6. Dodávateľ sa zaväzuje pre potreby objednávateľa uschovať doklady, ktoré nadobudol v súvislosti so sprostredkovateľskou činnosťou a to po dobu, po ktorú tieto doklady môžu byť významné pre ochranu záujmov objednávateľa.
7. Dodávateľ sa zaväzuje, že v rámci svojho záväzku čl. I bod 1 bude najmä:
 - a) vhodnou reklamou (najmä v masovokomunikačných prostriedkoch, na vlastnej internetovej stránke) informovať čo najširší okruh tretích osôb o možnosti a podmienkach predaja nehnuteľností tak, aby tieto osoby získali záujem o kúpu týchto nehnuteľností, reklamu bude v pravidelných intervaloch aktualizovať,
 - b) priamo informovať tretie osoby, o ktorých dodávateľ predpokladá, že by mohli mať záujem o kúpu nehnuteľností o možnosti a podmienkach ich predaja,
 - c) informovať každého záujemcu o skutočnostiach, ktoré súvisia s kúpou nehnuteľnosti vrátane poskytovania podrobnejších údajov o nehnuteľnosti,

- d) zabezpečovať organizáciu a vykonávanie prehliadok dohodnutých nehnuteľností záujemcami,
- e) zabezpečovať vypracovanie návrhov jednotlivých kúpnych zmlúv na ponuky s najvyššou cenou.
- f) zabezpečovať podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do KN a príslušný katastrálny úrad, správa katastra a vydanie LV na základe predmetnej kúpnej zmluvy
8. Po odsúhlasení kúpnej ceny objednávateľom, dodávateľ predloží návrh kúpnej zmluvy objednávateľovi na podpis.
9. Vyhotovenie kúpnych zmlúv zabezpečí dodávateľ osobitne pre každú nehnuteľnosť, kde ako predávajúci bude objednávateľ a kupujúci vybraný záujemca.
10. Dodávateľ sa zaväzuje, že pri uskutočňovaní činnosti podľa tejto zmluvy alebo v priamej súvislosti s ním bude:
- a) chrániť práva a oprávnené záujmy objednávateľa a konať pritom svedomito a čestne, dôsledne využívať všetky zákonné prostriedky a uplatňovať to, čo podľa svojho presvedčenia pokladá za prospešné záujmom objednávateľa,
- b) dodržiavať platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na jeho činnosť podľa tejto zmluvy.
11. Dodávateľ sa zaväzuje, že bude priebežne podávať objednávateľovi správy o stave činnosti podľa tejto zmluvy, v prípade ak objednávateľ o to požiada, je dodávateľ povinný objednávateľovi podať tieto správy písomne.
12. Dodávateľ je oprávnený konať tak, že za objednávateľa bude rokovať s tretími osobami, ako aj vykonať obhliadku nehnuteľnosti, pričom objednávateľ zabezpečí možnosť vykonania takýchto obhliadok. K tomuto účelu objednávateľ určuje kompetentné osoby :

■ - stred

- a) tel. 048/4339 298
 b) fax 048/4146101
 c) e-mail: ■@slposta.sk

alebo

- - východ
 a) tel. 055/6813 455
 b) fax 055/6320356
 c) e-mail: ■@slposta.sk

alebo

- - západ
 a) tel. 02/54411208
 b) fax 02/54413126
 c) e-mail: ■@slposta.sk

Zamestnanec objednávateľa zodpovedný za odbornú a vecnú komunikáciu s dodávateľom
 Ing. Ľudmila Ilčíková, vedúca odboru správy nehnuteľností.

13. Dodávateľ určil ako zodpovednú osobu za vecnú a odbornú komunikáciu s objednávateľom: ■, tel. +421 ■ e-mail: ■@tatrareal.sk.

Článok III

Práva a povinnosti objednávateľa

1. Objednávateľ rozhoduje o ponúknutých kúpnych cenách a spôsobe platby kúpnej ceny.
 2. Objednávateľ predloží dodávateľovi zoznam nehnuteľností určených na odpredaj. Zoznam pri každej nehnuteľnosti obsahuje nasledujúce informácie
 - príslušné regionálne poštové centrum
 - katastrálne územie
 - názov majetku
 - inventárne číslo
 - LV
 - parcelné číslo
 - súpisné číslo
 - minimálnu kúpnu cenu nehnuteľnosti
- Súčasne so zoznamom objednávateľ predloží dodávateľovi:
- LV nehnuteľnosti
 - kópie katastrálnej mapy resp. geometrického plánu
 - kópiu znaleckého posudku nehnuteľnosti
 - zoznam záujemcov o kúpu predmetnej nehnuteľnosti, ktorí sú evidovaní v databáze objednávateľa, vrátane kópií žiadostí záujemcov o kúpu nehnuteľnosti.
Objednávateľ bude nových záujemcov o kúpu priebežne oznamovať dodávateľovi až do termínu ukončenia ponukového konania.
 - zoznam nájomných vzťahov uzatvorených na predmetnej nehnuteľnosti v špecifikácií:
 - názov (meno) nájomcu, adresa, termín ukončenia zmluvného vzťahu, predmet zmluvy, prenajatá plocha, cena nájmu.
3. Objednávateľ sa zaväzuje, že údaje, ktoré mu poskytol dodávateľ v rámci jeho činnosti podľa tejto zmluvy, neoznámí bez súhlasu dodávateľa iným osobám, ani ich nevyužije pre seba alebo pre iné osoby, pokiaľ by to bolo v rozpore so záujmami dodávateľa.
 4. Objednávateľ sa zaväzuje, že bude dodávateľa bez zbytočného odkladu informovať o všetkých osobách, ktoré sa v čase účinnosti tejto zmluvy priamo obrátia na objednávateľa v akejkoľvek veci týkajúcej sa sprostredkúvaného obchodu a tieto boli označené dodávateľom ako osoby, s ktorými prichádza do úvahy uzavretie sprostredkúvaného obchodu.
 5. Objednávateľ sa zaväzuje, že dodávateľovi resp. záujemcovi o kúpu umožní vstup na nehnuteľnosti za účelom posúdenia ich stavu a vykonania obhliadky.
 6. Objednávateľ sa zaväzuje, že sa bude bez zbytočného odkladu vyjadrovať k dodávateľom predloženým návrhom jednotlivých kúpnych zmlúv do 30 kalendárnych dní od doručenia návrhu tejto zmluvy. V prípade nesúhlasu objednávateľa so znením predloženého návrhu predloženej zmluvy (jeho časti) je povinný zaslať dodávateľovi svoje písomné pripomienky do 30 kalendárnych dní od doručenia návrhu tejto zmluvy.
 7. Objednávateľ sa zaväzuje, že bude bez zbytočného odkladu informovať dodávateľa o všetkých osobách, ktoré sa na neho obrátia v akejkoľvek veci týkajúcej sa sprostredkúvaného obchodu, s ktorými prichádza do úvahy uzavretie sprostredkúvaného obchodu, jedným z uvedených spôsobov:
 - a) doporučeným listom adresovaným na adresu sprostredkovateľa uvedenú v záhlaví

8. Objednávateľ sa zaväzuje, že po dobu účinnosti tejto zmluvy nepoverí činnosťou, ktorú má podľa tejto zmluvy uskutočňovať dodávateľ iné osoby, nebude ju uskutočňovať sám a ani neuzavrie sprostredkovaný obchod bez súčinnosti dodávateľa podľa tejto zmluvy.

Článok IV **Provízia**

1. Dodávateľovi vzniká nárok na províziu uzavretím zmluvy o prevode nehnuteľnosti, po zaplatení dohodnutej kúpnej ceny nadobúdateľom, ktorého zabezpečil dodávateľ, zápisom nadobúdateľa do KN a vydaním LV na nadobúdateľa. Dodávateľ sa zaväzuje uplatňovať percentuálnu sadzbu provízie v čiastkových zmluvách, deklarovanú podľa finančných pásiem v nasledujúcom bode, po celú dobu jej platnosti.
2. Výška provízie za sprostredkovanie bola zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne:

Kúpna cena v mil. SKK bez DPH					
% sadzba provízie					

Úhrada provízie bude vykonaná v slovenskej mene tak, že z provízie bude uhradené po zaplatení kúpnej ceny za nehnuteľnosť na účet objednávateľa a % z provízie po získaní kópie výpisu listu vlastníctva príslušného katastra nehnuteľností a to na základe faktúr vystavených dodávateľom. Vyššie uvedený výpočet provízie je bez DPH, ktorá bude fakturovaná podľa platnej sadzby v čase fakturácie.

3. Dodávateľ sa zaväzuje uplatňovať % sadzbu provízie v čiastkových zmluvách, deklarovanú podľa finančných pásiem uvedených v bode 2 tohto článku, po celú dobu platnosti tejto zmluvy.
4. Dane spojené s prevodom nehnuteľností bude každá zo zmluvných strán hradiť v súlade s platnými predpismi.
5. Provízia zahŕňa všetky náklady dodávateľa spojené s jeho činnosťou podľa tejto zmluvy.
6. Peňažný záväzok objednávateľa zaplatiť dodávateľovi dohodnutú províziu podľa tejto zmluvy platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním platenej sumy na účet dodávateľa v jeho banke.
7. Objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť dodávateľovi dohodnutú províziu, v zmysle bodu 2 tohto článku, najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry objednávateľovi. Faktúru na úhradu dodávateľ zasiela alebo predkladá objednávateľovi na adresu: Slovenská pošta, a.s., Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica. V prípade chybne vystaveného daňového dokladu – faktúry, bude tento vrátený a nová lehota splatnosti začne plynúť až po doručení opraveného daňového dokladu – faktúry.
8. Ak dodávateľ predložil objednávateľovi ponuky záujemcov (bola dodržaná stanovená minimálna kúpna cena) a objednávateľ aj napriek tomu do 6 mesiacov od predloženia týchto ponúk neschválil žiadnu z platných predložených ponúk vzniká dodávateľovi nárok na províziu vo výške 60% zo sumy, na ktorú by vznikol nárok dodávateľovi, ak by sa obchod uzavrel v celkovej výške provízie.
9. Ak dodávateľ zaobstaral objednávateľovi príležitosť uzavrieť s treťou osobou sprostredkovaný obchod (bola dodržaná stanovená minimálna kúpna cena) a

- objednávateľ uzavrel do šiestich mesiacov od skončenia účinnosti tejto zmluvy, vzniká dodávateľovi nárok na províziu vo výške 60% zo sumy, na ktorú by vznikol nárok dodávateľovi, ak by sa obchod uzavrel v celkovej výške provízie.
10. V prípade, že objednávateľ uzavrie na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom platnej uzatvorenej čiastkovej zmluvy obchod s treťou osobou, ktorú mu označil dodávateľ, ako osobu pripadajúcu do úvahy na uzavretie sprostredkúvaného obchodu, bez súčinnosti dodávateľa je objednávateľ povinný dodávateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dojednanej provízie.
 11. Pri meškaní úhrady faktúr si dodávateľ môže uplatniť úrok z omeškania u objednávatľa vo výške 0,04% za každý aj začatý deň omeškania.
 12. Ak sa zmluvné strany dohodnú, že budú požadovať zložiť depozit od záujemcu na potvrdenie jeho záujmu o kúpu na účet dodávateľa, uzatvoria Dohodu o zložení a použití depozitu, kde stranami bude objednávateľ, sprostredkovateľ a záujemca (ďalej len „Dohoda“). Depozit je stanovený vo výške 10% z ponúkanej kúpnej ceny záujemcom o kúpu. Zmluvné stany sa ďalej dohodli, že zložený depozit záujemcom má právo dodávateľ viazať maximálne po dobu 5 mesiacov od jeho zloženia. V prípade ak v termíne 5 mesiacov od zloženia depozitu záujemcom nebude zo strany objednávatľa schválený predaj, dodávateľ vráti zložený depozit záujemcovi v plnej výške.
 13. Dohoda podľa predchádzajúceho bodu bude obsahovať záväzok uzatvorenia prevodnej zmluvy s časovým údajom do kedy najneskôr sa táto zmluva uzatvorí. Ak záujemca neuzatvorí prevodnú zmluvu do termínu uvedeného v Dohode, dodávateľ a objednávateľ majú právo si ponechať zložený depozit ako sankciu za nedodržanie záväzku a rozdeliť si ho tak, že 30% zo sumy si ponechá dodávateľ a 70% zo sumy si ponechá objednávateľ, pričom splatnosť sumy pre dodávateľa je rovnaká ako pri splatnosti provízie podľa tejto zmluvy a táto suma zahŕňa aj vynaložené náklady pre konkrétny obchodný prípad.
 14. V prípade ak dodávateľ zabezpečí pre objednávatľa zriadenie vecných bremien (vrátane vypracovania zmluvy na zriadenie vecných bremien a podania návrhu na zriadenie vecných bremien na príslušnú správu katastra), objednávateľ zaplatí odmenu dodávateľovi za každý prípad vo výške 20 000,- Sk bez DPH, pričom správny poplatok za zriadenie vecného bremena pre objednávatľa v KN uhradí vždy objednávateľ. Splatnosť odmeny za zriadenie vecného bremena je rovnaká ako pri splatnosti provízie podľa tejto zmluvy.
 15. V prípade ak objednávateľ bude žiadať poradenstvo v oblasti realít, príp. analýzy od dodávateľa, dodávateľ ich vykoná na základe doručenej objednávky s vopred dohodnutou odmenou.

Článok V **Doba trvania zmluvy**

1. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a uzatvára sa na dobu určitú, 48 mesiacov.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy,
 - c) Vyčerpaním finančného limitu vo výške 16,7 mil. SKK, bez DPH.
3. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu. Vypovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť odo dňa nasledujúceho po

doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty nebude dotknuté obojstranné plnenie z čiastkových zmlúv platných do dňa uplynutia výpovednej doby.


Článok VI **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. V jednotlivých čiastkových zmluvách budú uvedené hraničné termíny realizácie predaja nehnuteľností. Za deň predaja je považovaný deň úhrady kúpnej ceny kupujúcim na účet objednávateľa.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä príslušné ustanovenia zákona č.40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva zaväzuje zmluvné strany odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch vyhotovená v slovenskom jazyku, z ktorých každá strana dostane po jednom rovnopise.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Banskej Bystrici dňa..... 07.11.2007

V Bratislave dňa..... 7.11.2007

Objednávateľ:



Ing. Libor Chrást

predseda predstavenstva

Slovenská pošta, a.s.

Dodávateľ:



Ing. Miloš Sušarský

podpredseda predstavenstva

TATRA REAL, a.s.

RNDr. Karol Achimský, CSc.

člen predstavenstva

Slovenská pošta, a.s.