

Rámcová smlouva o zastoupení

čl. I.

Smluvní strany

Obchodní firma: ERK Plzeň s.r.o.

sídlo: Klatovská tř. 340/25, Plzeň, IČ 28043545

IČ: 28043545

statutární orgán: Eva Zedníčková, jednatelka

bankovní spojení: 43-3555700207/0100

na straně jedné jako **ZPROSTŘEDKOVATEL**

a

Plzeňský kraj

se sídlem Plzeň, Škroupova 18, PSČ: 306 13

IČ: 70 89 03 66

zastoupený: Milanem Chovancem, hejtmanem

k podpisu smlouvy a úkonům ve výběrovém řízení oprávněna: JUDr. Zdeňka Lišková, náměstkyně hejtmána pro oblast investic a majetku na základě usnesení RPK č. 948/13 ze dne 15.07.2013

na straně druhé jako **KLIENT**

čl. II.

Předmět smlouvy

- 1) Zprostředkovatel se touto smlouvou zavazuje, že bude pro klienta zprostředkovávat prodej nemovitostí a vyvíjet činnost směřující k tomu, aby klient měl příležitost uzavírat kupní smlouvy s třetími osobami. K tomuto se zavazuje klientovi poskytnout:
 - **poradenství týkající se problematiky prodeje nemovitostí**
 - **odborné posouzení reálné tržní ceny nemovitosti**
 - **zajištění vypracování znaleckého posudku dle potřeb zadavatele**
 - **vyhodnocení stavebně technického stavu nemovitosti**
 - **kompletní nabídkové řízení zahrnující zejména:**
 - oslovení klientů evidovaných v databázi s konkrétní poptávkou
 - zveřejnění nabídky na internetových stránkách a realitních serverech
 - zajištění inzerce v realitním časopise
 - zajištění inzerce ve výlohách apod.
 - **kompletní právní servis zahrnující zejména:**

- vypracování kupních smluv, návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a dalších potřebných právních dokumentů
- v případě potřeby realizace prodejů nemovitostí formou dražby

➤ **ošetření finanční transakce:**

- spolupráce s finančními ústavami při převodu finančních prostředků (depozit)
- 2) Specifikace konkrétních nemovitostí a minimální kupní cena pro jednání bude stanovena vždy v jednotlivých smlouvách o zprostředkování prodeje nemovitostí („zakázkách“) uzavíraných mezi zprostředkovatelem a klientem.
 - 3) Na základě prověření nabídky na trhu nemovitostí po dobu dvou měsíců bude vždy pro konkrétní nemovitosti vyhodnocena nabídka a poptávka a zprostředkovatel bude dle potřeby jednat s klientem o nezbytně nutné úpravě minimální nabídkové ceny.
 - 4) Minimální doba, po kterou budou prodávané nemovitosti nabízeny, bude 10 měsíců.
 - 5) Klient se zavazuje při uzavírání jednotlivých smluv o zprostředkování prodeje nemovitostí předat zprostředkovateli doklad o vlastnictví prodávaných nemovitostí, kopii výpisu z katastru nemovitostí, kopii snímku z katastrální mapy, kopie nájemních smluv, které byly v prodávaném objektu uzavřeny, projektovou dokumentaci – pokud ji má k dispozici.

čl. III.

Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2016.
- 2) Před uplynutím výše uvedené doby lze tuto smlouvu ukončit:
 - a) výpovědí jedné se smluvních stran s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po obdržení výpovědi druhou smluvní stranou,
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 3) V případě ukončení smlouvy dle odst. 2) tohoto článku má zprostředkovatel nárok na náhradu prokázaných účelných výdajů na zprostředkování prodeje jím již vynaložených. Výše náhrady na prokázané účelně vynaložené výdaje na zprostředkování prodeje bude součástí písemné dohody, uzavřené mezi smluvními stranami.
- 4) V případě, že k datu ukončení této smlouvy výpovědí bude existovat planá a účinná smlouva o zprostředkování prodeje konkrétních nemovitostí, dohody se smluvní strany, že jejich vzájemná spolupráce skončí až ukončením této konkrétní zakázky; žádné další smlouvy o zprostředkování prodeje nemovitostí však již uzavírány nebudou.

čl. IV.

Provize

- 1) Provize se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1,48 % z dosažené kupní ceny nemovitostí. K takto sjednané výši provize bude připočtena daň z přidané hodnoty daná zákonem.

- 2) Nárok na provizi vzniká zprostředkovateli okamžikem pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k prodávaným nemovitostem za podmínky, že budou převedeny na základě smlouvy, jejíž uzavření zprostředkovatel zprostředkoval.
- 3) Zprostředkovatel nemá nárok na úhradu nákladů vedle provize, a to ani v případě vzniku nároku na provizi. Nárok na náhradu prokázaných výdajů zprostředkovatele dle čl. III. odst. 3) této smlouvy není ujednáním dle věty předchozí dotčen.
- 4) Pokud zprostředkovatel nezajistí prodej nemovitostí za cenu, stanovenou konkrétní smlouvou o zprostředkování nemovitostí, případně za cenu sníženou po dohodě smluvních stran, nevzniká mu nárok ani na část provize ani na náhradu nákladů, pokud se s klientem nedohodne jinak.
- 5) Splatnost provize bude sjednána vždy v konkrétní smlouvě o zprostředkování nemovitostí. Provize bude uhrazena zprostředkovateli na základě řádného daňového dokladu. Zadavatel je ve lhůtě splatnosti oprávněn daňový doklad vrátit, pokud nesplňuje zákonné náležitosti daňového dokladu. Po předložení řádného daňového dokladu poběží nová lhůta splatnosti.
- 6) Zprostředkovateli dále vzniká nárok na provizi ve výši stanovené v článku IV. odst. 1) této smlouvy i v případě, že:
 - a) klient po dobu platnosti konkrétní smlouvy o zprostředkování převede předmětné nemovitosti, a to i jiným způsobem než prodejem na jakoukoli třetí osobu, ale nikoli prostřednictvím zprostředkovatele, tj. poruší povinnost dodržet výhradní právo zprostředkovatele nebo povinnost odkázat veškeré možné kupující, kteří se obrátí přímo na klienta, na zprostředkovatele,
 - b) nebo v době do 6 měsíců po skončení platnosti konkrétní zakázky převede klient předmětné nemovitosti, a to i jiným způsobem než prodejem na osobu, která byla o zamýšleném prodeji obeznámena prostřednictvím zprostředkovatele při plnění dané zakázky.
- 7) Nárok na provizi zprostředkovateli nevzniká, pokud se prokáže, že zprostředkovatel při uzavírání zprostředkované smlouvy působil jako zprostředkovatel i pro druhou stranu zprostředkované smlouvy.

čl. V.

Smluvní povinnosti zprostředkovatele

- 1) Zprostředkovatel:
 - a) provede prohlídku nemovitostí, fotodokumentaci nemovitostí, vyhodnocení stavebně technického stavu, navrhne přiměřenou tržní kupní cenu, povede veškerá jednání ve prospěch a zisk klienta,
 - b) vyhledá možné kupující ze své databanky a dále pomocí výkladních skříní a inzercí, využije svých zkušeností a znalostí trhu apod.,
 - c) pravidelně osobně či písemně bude klienta informovat o průběhu zprostředkování, a to minimálně jedenkrát za 14 dní,
 - d) seznámí klienta s možnými kupujícími a s cenou, kterou nabízejí,

- e) nechá pro klienta vyhotovit kupní smlouvu na prodej prodávaných nemovitostí, jejíž návrh předá klientovi k vyjádření k jeho obsahu před podpisem této kupní smlouvy, dále pak provede v případě prodeje těchto nemovitostí návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to na svoje náklady. K připomínkám klienta k návrhu kupní smlouvy se zprostředkovatel zavazuje přihlídnout,
- f) provede zajištění úhrady kupní ceny po dobu od jejího přijetí od kupujícího do provedení vkladu v katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem, a to formou depozita,
- g) po vlastním zvážení zapojí do zprostředkování další zprostředkovatele bez vlivu na zvýšení provize,
- h) v případě účelnosti a po dohodě s klientem může být prodej nemovitostí realizován formou dražby. V takovém případě by mezi zprostředkovatelem a klientem byla uzavřena smlouva o provedení dražby. Zprostředkovatel prohlašuje, že je oprávněn k provádění dobrovolných dražeb dle zákona č. 26/2000 Sb.

čl. VI.

Práva a povinnosti klienta

- 1) Klient je povinen předat zprostředkovateli písemně číslo účtu, na který mu bude po provedení vkladu vlastnického práva převedena zprostředkovatelem kupní cena.
- 2) Klient prohlašuje, že byl seznámen s postupem zprostředkování (způsob inzerce, předkládání nabídek, způsob placení nemovitosti, provizní sazby apod.).
- 3) Klient se zavazuje po dobu platnosti této smlouvy dodržovat výhradní právo zprostředkovatele při zajišťování předmětu jednotlivých smluv o zprostředkování a odkázat na zprostředkovatele veškeré možné kupující, kteří se obrátí přímo na klienta.
- 4) Výhradně klient má právo rozhodnout, se kterým z možných kupujících uzavře kupní smlouvu.
- 5) Klient zmocňuje zprostředkovatele, aby ho zastupoval při poskytování informací o prodávaných nemovitostech možným kupujícím a získával od nich informace, za jakých podmínek by byli tito možní kupující ochotni uzavřít s klientem smlouvu o koupi předmětných nemovitostí.

čl. VII.

Ostatní ujednání

- 1) Zprostředkovatel i klient se navzájem zavazují upozornit na případné investiční záměry v okolí prodávaných nemovitostí, na všechna případná omezení vlastnických práv prodávaných nemovitostí, a na příznaky narušující životní prostředí v okolí, a pod.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že tento závazkový vztah se řídí ve smyslu ustanovení § 262 obchodního zákoníku obchodním zákoníkem. Tato smlouva byla uzavřena podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku.
- 3) Zprostředkovatel bere na vědomí, že ve smyslu § 23 a § 36 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, musí být záměr prodat předmětné nemovitosti vždy před

uzavřením konkrétní kupní smlouvy zveřejněn po dobu třiceti dnů na úřední desce Krajského úřadu Plzeňského kraje a prodej nemovitostí musí být schválen Zastupitelstvem Plzeňského kraje.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 2) Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Plzeňského kraje usnesením č. 948/13 ze dne 15.07.2013.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 1 stejnopis obdrží klient a 1 stejnopis zprostředkovatel.

V Plzni dne 29.7. 2013

V Plzni dne 24.07.2013

Za klienta:

Za zprostředkovatele:

EVROPA ①
REALITNÍ KANCELÁŘ
PLZEŇ

ERK Plzeň, s.r.o.
Klatovská třída 340/25
301 00 Plzeň

Telefon: 371 008 008
Fax: 371 008 003
IČ: 280 43 545
DIČ: CZ 280 43 545

Plzeňský kraj
JUDr. Zdeňka Lišková
náměstkyně hejtmána Plzeňského kraje

ERK Plzeň s.r.o.

