

**SMLOUVA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE NEMOVITÝCH VĚCÍ
formou „Výběrového řízení“**

NAXOS Ostrava, a.s.

se sídlem: Nádražní 1258/22, 702 00 Ostrava

IČ: 27779831

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3106

zastoupena [REDAKCE]

bankovní spojení: č.ú.: [REDAKCE]

na straně jedné jako „Zprostředkovatel“ nebo „Vyhlášovatel“

a

Slezská univerzita v Opavě

se sídlem: Na Rybníčku 626/1, Předměstí, 74601 Opava

IČ: 47813059

zastoupena: doc. Ing. Pavlem Tulejou, Ph.D., rektorem

bankovní spojení: č.ú.: [REDAKCE]

na straně druhé společně jako „Zájemce“ nebo „Prodávající“

(shora uvedení účastníci jsou dále označovány též jako „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s příslušným ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

Smlouvu o zprostředkování

(dále jen „Smlouva“):

Článek I. Předmět zprostředkování

I.1 Zájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí včetně všech součástí a příslušenství, specifikovaných dále v čl. I.2 této smlouvy.

Zájemce prohlašuje, že jeho zájmem je prodat soubor nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství specifikovaný v čl. I.2 této smlouvy jako celek předem neurčené třetí osobě s nejvýhodnější nabídkou, která bude nalezena formou výběrového řízení uspořádaného Zprostředkovatelem.

Zájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy získal veškeré potřebné souhlasy a schválení nutná pro zpeněžení nemovitých věcí, a že splnil veškeré zákonné podmínky spojené se zpeněžením nemovitého majetku specifikovaného v čl. I.2 této smlouvy.

I.2 Touto Smlouvou se Zprostředkovatel zavazuje, že Zájemci zprostředkuje uzavření Kupní smlouvy s třetí osobou, a Zájemce se zavazuje zaplatit Zprostředkovateli provizi. V rámci zprostředkování uzavření Kupní smlouvy se Zprostředkovatel zavazuje provést za úplaty veškeré úkony potřebné k provedení výběrového řízení uspořádaného podle Zprostředkovatelem navržených a Zájemcem odsouhlasených podmínek, a zprostředkovat Zájemci jako prodávajícímu, uzavření kupní smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“) s třetí osobou (kupujícím) k nemovitým věcem včetně součástí a příslušenství, a to:

věci nemovitě včetně jejich součástí a příslušenství, jak jsou zapsány na LV č. 4701 pro katastrální území Karviná-město, obec Karviná, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná

- pozemek parc. č. 3435/328, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- pozemek parc. č. 3435/329, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, budova bez čp/če, stavba občanského vybavení,
- pozemek parc. č. 3435/330, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, budova bez čp/če, stavba občanského vybavení,
- pozemek parc. č. 3435/331, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- pozemek parc. č. 3435/393, ostatní plocha, ostatní komunikace

Výše uvedený soubor nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství tvoří jeden funkční celek a bude prodán jako celek na základě jedné kupní smlouvy (dále také jako „**Předmět prodeje**“), nebude-li později dohodnuto jinak.

Zájemce se zavazuje Zprostředkovateli za činnost sjednanou dle této Smlouvy uhradit odměnu v souladu s čl. III. této Smlouvy. Závazek Zprostředkovatele podle předchozí věty je splněn uzavřením Kupní smlouvy na Předmět prodeje mezi Zájemcem jako prodávajícím a třetí osobou jako kupujícím.

- I.3 Kupní cena Předmětu prodeje, za níž bude Zprostředkovatel Předmět prodeje nabízet zájemcům o koupi Předmětu prodeje (dále jen „Uchazeči“) bude činit 2.600.000,- Kč (Slovy: dva miliony šest set tisíc korun českých). Smluvní strany sjednávají, že uvedená cena je Zájemcem stanovena jako cena orientační pro jednání se zájemci o koupi Předmětu prodeje a Zprostředkovatel má nárok na úhradu Odměny dle článku III. této smlouvy i v případě, že dojde prostřednictvím Zprostředkovatele k uzavření kupní smlouvy k Předmětu prodeje za cenu nižší, než je stanovená orientační kupní cena.

Článek II. Práva a povinnosti smluvních stran

II.1 Zájemce prohlašuje, že:

- a) jsou právní tituly k prodávanému Předmětu prodeje platné, účinné a vymahatelné, že na těchto právních titulech nevážnou jakékoliv vady, které by mohly zapříčinit jakékoliv zpochybnění vlastnického práva Zájemce anebo případně kupujícího po nabytí účinnosti Kupní smlouvy, a že je oprávněn Předmět prodeje na kupujícího převést bez jakýchkoliv omezení,
- b) si není vědom jakékoliv skutečnosti, která by bránila převodu vlastnického práva k Předmětu prodeje na kupujícího příslušným katastrálním úřadem, nebo která by mohla zapříčinit pozdržení takového vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch kupujícího,
- c) na Předmětu prodeje nevážnou jakákoliv zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva a jiná omezení, kromě těch, jež jsou uvedena a zapsána na příslušném listě vlastnictví č. 4701 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná katastrální území Karviná-město, obec Karviná a žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Předmětu prodeje jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva Zájemce Předmět prodeje prodat kupujícímu,
- d) na Předmět prodeje není uzavřena žádná nájemní smlouva.

II.2 Zájemce má právo:

- a) neuzavřít kupní smlouvu s vítězem výběrového řízení, pokud hodnověrným způsobem prokáže nebo bude mít důvodné pochybnosti o tom, že výběrové řízení neprobíhalo odpovídajícím způsobem např. jednání Uchazečů ve shodě apod.,
- b) odmítnout všechny nabídky na vyšší kupní ceny předložené Uchazeči o Předmět prodeje, zrušit výběrové řízení na kupujícího Předmětu prodeje bez udání důvodů, a to nejpozději do okamžiku podpisu kupní smlouvy s Uchazečem, jehož nabídka na vyšší kupní ceny za Předmět prodeje byla určena jako nejvýhodnější.

- II.3 Zprostředkovatel je povinen bez zbytečného odkladu sdělovat Zájemci okolnosti důležité pro jeho rozhodování o uzavření kupní smlouvy a Zájemce je povinen sdělovat Zprostředkovateli skutečnosti, jež pro něho mají význam pro organizaci výběrového řízení.
- II.4 Zájemce se zavazuje poskytnout Zprostředkovateli potřebnou součinnost tak, aby mohlo dojít k naplnění účelu této smlouvy, zejména se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu prodeje Uchazeči v doprovodu Zprostředkovatele a pořízení a užití fotodokumentace Předmětu prodeje Zprostředkovatelem.
- II.5 Zprostředkovatel se zavazuje zpracovat Informační memorandum a zrealizovat (mediální) inzertní kampaň v souladu s mediaplánem, který bude odsouhlasen Zájemcem. Jsou-li na takovém postupu strany této smlouvy dohodnuty, tvoří odsouhlasený mediaplán přílohu této Smlouvy.
- II.6 Zájemce bere na vědomí, že byl Zprostředkovatelem upozorněn na povinnost stanovenou v zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu o energetické náročnosti budovy v informačních a reklamních materiálech týkajících se zprostředkování prodeje nemovitostí specifikovaných v této smlouvě, tj. zejména předložit Zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti budovy před započítáním služeb dle této smlouvy a předložit platný průkaz energetické náročnosti případnému kupujícímu nejpozději při podpisu kupní smlouvy, jinak bere Zájemce na vědomí, že mu může být státními orgány vyměřena pokuta dle zákona č. 406/2000 Sb., v platném znění. Zájemce rovněž bere na vědomí, že pokud nepředloží Zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti budovy Zprostředkovateli před započítáním služeb dle této smlouvy, uvede Zprostředkovatel v informačních a reklamních materiálech týkajících se zprostředkování prodeje nemovitostí jejich nejhorší klasifikační třídu v souladu s ust. § 7a odst. 2 písm. e) zák. č. 406/2000 Sb., v platném znění.
- II.7 Zájemce je povinen oznámit Zprostředkovateli výběr nejvýhodnější nabídky Uchazeče bez zbytečného odkladu po oznámení výsledků výběrového řízení.

Článek III. Odměna a náklady

- III.1 Zájemce se zavazuje uhradit Zprostředkovateli odměnu za činnosti předpokládané touto smlouvou. Výše Odměny činí 4,5 % z kupní ceny Předmětu prodeje. K takto vypočtené výši Odměny bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
- III.2 Nárok na Odměnu vzniká Zprostředkovateli okamžikem uzavření kupní smlouvy (za předpokladu uhrazení kupní ceny Předmětu prodeje dle níže stanovených podmínek). Zájemce je povinen Zprostředkovateli neprodleně (nejpozději do 5 pracovních dnů) oznámit, kdy došlo ke skutečným uvedeným v předchozí větě a dále mu doručit kopii uzavřené kupní smlouvy bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.
- III.3 Zprostředkovatel má dále nárok na úhradu nákladů prokazatelně vynaložených a spojených se zprostředkováním dle této Smlouvy (resp. organizací výběrového řízení), a to ve výši maximálně do 20.000,-Kč + DPH v zákonné výši. Jedná se o náklady účelně a prokazatelně vynaložené Zprostředkovatelem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu výběrového řízení. Na úhradu těchto nákladů má Zprostředkovatel nárok pouze v případě, dojde-li ze strany Zájemce ke zrušení výběrového řízení kdykoliv v jeho průběhu z rozhodnutí Zájemce anebo, dojde-li ze strany Zájemce k odmítnutí nabídky (nabídek) Uchazečů, kteří budou Zájemci doporučení Zprostředkovatelem v souladu s touto smlouvou. V případě, že Zprostředkovateli vznikne nárok na Odměnu dle čl. III.odst.1 (a čl. I.2 poslední věta této smlouvy) jsou veškeré náklady vynaložené Zprostředkovatelem zahrnuty v odměně.
- III.4 V případě, že Zájemce uzavře ve lhůtě 1 roku po zániku této Smlouvy kupní smlouvu, jejímž předmětem bude Předmět prodeje (nebo kterákoliv jeho část), se třetí osobou, která byla Zájemci nabídnuta

Zprostředkovatelem, nebo osobou uvedenou v čl. III. odst.7, je Zájemce povinen zaplatit Zprostředkovateli sjednanou Odměnu v plné výši.

- III.5 Zájemce zaplatí nároky Zprostředkovatele dle tohoto článku na základě daňového dokladu vystaveného Zprostředkovatelem. Částka je splatná do 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu Zprostředkovatelem.
- III.6 V případě, že dojde ke „zmaření“ výběrového řízení Uchazečem, jehož nabídka byla Zájemcem určena jako nejvýhodnější, jsou veškeré náklady a odměna Zprostředkovatele ve výši stanovené v čl. III součástí Paušální náhrady nákladů Zprostředkovatele stanovené v čl. IV.odst.2 této smlouvy.
- III.7 Strany sjednávají smluvní pokutu ve výši Odměny v případě, že Zájemce poruší tuto Smlouvu tím, že po dobu trvání Smlouvy uzavře Kupní smlouvu bez přispění Zprostředkovatele nebo v případě, kdy Zájemce po dobu trvání Smlouvy, či ve lhůtě 1 roku po jejím zániku uzavře Kupní smlouvu s fyzickou osobou, která je osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 22 občanského zákoníku osobě, která se účastnila výběrového řízení, nebo s kupujícím – právnickou osobou, jejímž členem či statutárním orgánem je osoba, která se účastnila výběrového řízení sama, nebo jako statutární orgán nebo společník (akcionář apod.) právnické osoby. Zájemce je povinen Zprostředkovateli neprodleně (nejpozději do 5 pracovních dnů) oznámit, kdy došlo k uzavření takové Kupní smlouvy a k uhrazení kupní ceny.

Článek IV. Kauce

- IV.1 Zprostředkovatel se dále zavazuje jménem Zájemce uzavřít s Uchazeči Dohodu o kauci, dle které bude mimo jiné každým z Uchazečů složena na účet Zprostředkovatele částka ve výši 200.000,- Kč (Slovy: dvě stě tisíc korun českých) (dále jen „Kauce“). Nebude-li nabídka Uchazeče zájemcem vyhodnocena jako nejvýhodnější bude Kauce uchazečům vrácena bez zbytečného odkladu. Zájemci bude vznikat nárok na smluvní pokutu ve výši složené kauce, odstoupí-li Uchazeč určený jako vítěz výběrového řízení a potencionální kupující od uzavření Kupní smlouvy bez zavinění Zájemce. Dojde-li ke vzniku nároku Zájemce na smluvní pokutu, zavazuje se Zprostředkovatel ji Zájemci vyplatit z částky složené jako Kauce, a to do 10 dnů od vzniku nároku po odečtení paušální náhrady nákladů Zprostředkovatele dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. K uzavření takové Dohody o kauci uděluje Zájemce Zprostředkovateli plnou moc. Neuzavření Dohody o kauci však nemá vliv na nárok Zprostředkovatele na odměnu dle čl. III. této smlouvy.
- IV.2 Bude-li Zprostředkovatelem vytvořena příležitost k uzavření Kupní smlouvy a bude uzavřena Dohoda o kauci ve smyslu čl. IV. odst. 1. této smlouvy a současně dojde ke vzniku nároku Zájemce na smluvní pokutu dle čl. IV. odst. 1. má Zprostředkovatel nárok na úhradu výdajů spojených s plněním této smlouvy (dále jen „Paušální náhrada nákladů“) ve výši 1/2 smluvní pokuty sjednané v Dohodě o kauci.
- IV.3. Je-li v této smlouvě upravena povinnost zájemce složit jakoukoliv kauci, konstatují smluvní strany k vyloučení pochybností, že se kaucí rozumí inominátní institut a kauce tak nebude považována (dle úpravy zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník) za tzv. závdavek či zálohu.

Článek V. Podmínky pro uzavření kupní smlouvy a úhrady kupní ceny

- V.1 Zájemce tímto stanovuje podmínky pro uzavření Kupní smlouvy s vybraným Uchazečem, jehož nabídka na výši kupní ceny za Předmět prodeje bude Zájemcem určena jako nejvýhodnější. Vzor textu Kupní smlouvy předloží Zprostředkovatel k připomínkám a odsouhlasení Zájemci, ještě před jeho poskytnutí Uchazečům.
- a) Kupní smlouva bude uzavřena s Uchazečem, jehož nabídka bude Zájemcem určena jako nejvýhodnější, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od okamžiku doručení Oznámení Zájemce /nebo

Zprostředkovatele v zastoupení Závěmce/ o výběru nejvýhodnější nabídky na adresu konkrétního Uchazeče.

- b) Úhrada kupní ceny (vyjma složené kauce) za Předmět prodeje bude uskutečněna po podpisu Kupní smlouvy, a to převodem na bankovní účet advokátní úschovy, a to dle podmínek uvedených v textu kupní smlouvy a Smlouvy o advokátní úschově.
- c) Lhůta pro úhradu kupní ceny (nebo její části vyjma složené kauce) činí maximálně 60 dní ode dne uzavření kupní smlouvy na Předmět prodeje mezi Uchazečem a Závěmcem.
- d) Konkrétní podmínky pro úhradu kupní ceny za Předmět prodeje a její vypořádání budou stanoveny v kupní smlouvě na Předmět prodeje, jejíž odsouhlasený text bude tvořit přílohu Dohody o kauci.

Článek VI. Doba účinnosti Smlouvy

VI.1 Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 9 měsíců a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy bude zveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

VI.2 Účinnost smlouvy zaniká:

- a/ splněním účelu smlouvy,
- b/ písemnou dohodou obou smluvních stran,
- c) odstoupením od smlouvy v případě stanoveném v § 2002 an. občanského zákoníku.

VI.3 Závěmce dále prohlašuje, že dosud neuzavřel smlouvu o zprostředkování k Předmětu prodeje, ani jinou obdobnou smlouvu s třetí osobou a že žádnou třetí osobu nepověřil zprostředkováním prodeje Předmětu prodeje. Závěmce se zároveň zavazuje, že takovou smlouvu neuzavře a pověření neučiní po celou dobu trvání účinnosti této Smlouvy.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

VII.1 Vzniku práva Zprostředkovatele na Odměnu nebrání skutečnost, že bude mezi Závěmcem a kupujícím, kterého Zprostředkovatel vyhledal, uzavřena kupní smlouva až po skončení účinnosti této Smlouvy.

VII.2 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží Závěmce a 1 Zprostředkovatel.

VII.3 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

VII.4 Smluvní vztahy neupravené touto Smlouvou budou řešeny v souladu s ustanoveními § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VII.5 Měnit a doplňovat tuto Smlouvu lze pouze vzájemnou dohodou smluvních stran formou písemného dodatku k této Smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

VII.6 Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy vyplývajících. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou Dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným

závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.

VII.7 Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.

V Opavě, dne ...*10.9.*.....2022

V Ostravě, dne 16.9.2022

Zájemce:
Slezská univerzita v Opavě

Zprostředkovatel:
NAXOS Ostrava, a.s.

