

Zprostředkovatelská smlouva

mezi

1. **KNIGHT FRANK, spol. s r.o.** (dále jen „zprostředkovatel“)
se sídlem Václavské nám. 841/3, 110 00 Praha 1 – Nové Město
zastoupena společně PhDr. Ing. Zdenkou Klapalovou, CSc., jednatelkou a Ing. Přemyslem Chaloupkou, jednatelem
IČ: 41191536
DIČ: CZ41191536
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 3815

a

2. **Státní fond životního prostředí České republiky** (dále jen „SFŽP ČR“ nebo „zájemce“),
se sídlem Kaplanova 1931/1, 148 00, Praha 11 – Chodov,
korespondenční adresa Olbrachtova 2006/9, 140 00 Praha 4 - Krč
IČ: 00020729
DIČ: není plátce DPH
zastoupen Ing. Petrem Valdmanem, ředitelem SFŽP ČR

I. Předmět smlouvy

1. Zprostředkovatel se touto smlouvou zavazuje, že bude vyvíjet činnost směřující k vyjednání co nejnvýhodnějších cenových podmínek nájmu kancelářských prostor pro centrálu SFŽP ČR v Praze na období let 2021 – 2025, a to na základě již obdržených nabídek od případných pronajímatelů kancelářských prostor. Nájem bude zajištěn pro cca 450 zaměstnanců s čistou najatou plochou přibližně 6.500 m² na území hl. m. Prahy. Prvotní nabídky podmínek nájmu možných pronajímatelů kancelářských prostor poskytne zájemce zprostředkovateli při podpisu této smlouvy, přičemž tyto nabídky se stanou přílohami této smlouvy.
2. Rozsah služeb zajišťovaných zprostředkovatelem je specifikován následovně:
 - a) Spolupráce s týmem zájemce při vyjednávání podmínek nájmu až do uzavření nájemní smlouvy, případně dodatku ke stávající nájemní smlouvě (dále společně jen „nájemní smlouva“);
 - b) Argumentace při smluvních ujednáních s protistranou a spolupráce s právními a daňovými zástupci zájemce;
 - c) Obchodní jednání a další komunikace s pronajímateli vybraných projektů;
 - d) Prezentace výsledků vyjednávacímu týmu a vedení SFŽP ČR, případně i zástupcům Ministerstva životního prostředí;
 - e) Dosažení co nejpříznivějších smluvních podmínek nájmu (finančních i nefinančních) – postup dle dohodnutého harmonogramu, uzavření nájemní smlouvy ve stanoveném termínu;
 - f) Zajištění a kontrola, aby žádné ustanovení smlouvy z hlediska obchodního nemohlo být chybně či nejednoznačně interpretováno či vypuštěno s ohledem na vyjednané obchodní podmínky anebo v rozporu s běžnou tržní praxí.
3. Předmětem plnění smlouvy není právní servis a projektový management stavebních úprav předmětu nájmu.

II.

Práva a povinnosti zprostředkovatele

1. Zprostředkovatel se zavazuje vykonávat činnost dle této smlouvy s odbornou péčí, chránit jemu známé zájmy zájemce, shromažďovat údaje a informace poskytnuté mu zájemcem pro plnění této smlouvy a informovat zájemce o průběhu prací spojených s plněním této smlouvy.
2. Zprostředkovatel není oprávněn zavazovat zájemce k jakémukoliv plnění vůči třetím osobám.
3. Zprostředkovatel není ve střetu zájmů v tom smyslu, že by v jednáních zastupoval i pronajímatele nebo by jím byl jakkoliv placen či byl jinak ovlivněn zastupováním jiných zájmů než zájmů zájemce, nebo byl jinak podjatý (např. obchodní dohody pro budoucí jednání apod.). Dostane-li se zprostředkovatel do střetu zájmů, neprodleně to písemně oznámí zájemci, který má právo odstoupit od smlouvy. V případě, že zprostředkovatel ve střetu zájmů bude pokračovat ve své činnosti pro zájemce bez jeho vědomí, je zájemce oprávněn požadovat po zprostředkovateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 490.000 Kč, přičemž zprostředkovatel nemá nárok ani na částečnou provizi. Zájemce má také právo na náhradu újmy, která mu vznikla v důsledku střetu zájmů zprostředkovatele.

III.

Práva a povinnosti zájemce

1. Zájemce poskytne zprostředkovateli informace týkající se specifikace poptávaných prostor, potřebné k plnění povinností dle této smlouvy. Zájemce se dále zavazuje účinně se podílet na jednáních se třetími osobami vedoucích k podpisu nájemní smlouvy nebo dodatku ke stávající nájemní smlouvě.
2. V případě, že se zájemce rozhodne pro vyhledání dalších potenciálních příležitostí k pronájmu v souvislosti s výše zmíněnou poptávkou, resp. pro posouzení jiných dalších příležitostí nad rámec již představených projektů a k nim obdržených prvotních nabídek k pronájmu, a zároveň bude mít zájem využít služeb zprostředkovatele, bude za takové plnění mezi smluvními stranami sjednána zvláštní odměna. Nedohodnou-li se strany na výši a způsobu úhrady takové odměny pro plnění nad rámec této smlouvy, má kterákoliv ze stran této smlouvy právo tuto spolupráci ukončit.

IV.

Provize

1. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že zprostředkovatel v souvislosti s plněním dle této smlouvy obdrží provizi ve výši **1,89 %** z částky jím vyjednaných úspor, maximálně však **500.000 Kč bez DPH**. K částce provize bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle sazby odpovídající zákonné úpravě účinné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění¹. Úspory vyjádřené v cizí měně budou přepočteny na CZK dle kurzu České národní banky platnému ke dni vzniku nároku na provizi dle čl. III odst. 2 této smlouvy.
2. Nárok na provizi vzniká dnem, kdy zájemce uzavře nájemní smlouvu s pronajímatelem.
3. Výpočet provize v případě uzavření nájemní smlouvy bude definován tak, že úspory (sleva na nájemném, nájemní prázdniny, příspěvek na vybavení apod.) budou kalkulovány jako celkové úspory nákladů v souvislosti s nájmem prostor po dobu trvání nájmu dle nájemní smlouvy v důsledku sjednání výhodnějších podmínek nájmu ve srovnání s celkovými náklady nájmu na základě zájemcem obdržené prvotní nabídky podmínek předložené ze strany pronajímatelů prostor. Celkové cenové nabídky nájmu od jednotlivých pronajímatelů kancelářských prostor jsou

¹ Datum uskutečnění zdanitelného plnění odpovídá dle § 21 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, dni poskytnutí služby nebo dni vystavení daňového dokladu, podle toho, který den nastane dříve. Za den poskytnutí služby se pro účely této smlouvy považuje den, kdy zájemce uzavře nájemní smlouvu s pronajímatelem.

uvedeny v příloze č. 4 této smlouvy, v řádku „Celkové nájemné a služby po dobu nájmu vč. DPH po odečtení pobídek“.

4. V případě neuzavření obchodních podmínek či nájemní smlouvy z důvodu vyšší moci může proběhnout částečná fakturace po odsouhlasení zájemcem, a to za těchto podmínek:
 - a) Nárok na částečnou provizi vzniká zprostředkovateli dnem, kdy zájemce uzavře Základní podmínky nájmu (Heads of Terms, Letter of Intent) s pronajímatelem, a nastane situace, že k uzavření nájemní smlouvy mezi zájemcem a pronajímatelem nedojde do 31. 3. 2020. V tom případě bude zprostředkovateli náležet plnění na základě výkazu odpracovaných hodin potvrzených ze strany ředitele Odboru rozpočtu SFŽP ČR za cenu v místě a čase obvyklou (v hl. m. Praze).
 - b) Částka za dojednání Základních podmínek nájmu (Heads of Terms, Letter of Intent) může činit maximálně **350.000 Kč bez DPH**.
5. Vystavení daňového dokladu se splatností **30 dní** bude následovat po odsouhlasení výše provize ze strany zájemce po uzavření nájemní smlouvy, případně po ukončení plnění zprostředkovatele z důvodu vyšší moci.
6. V případě prodlení zájemce s úhradou provize má zprostředkovatel právo požadovat po zájemci úrok z prodlení ve výši stanovené předpisy práva občanského.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují zachovávat během plnění smlouvy i po ukončení smlouvy mlčenlivost o všech skutečnostech, které získají v souvislosti s touto smlouvou a/nebo které by mohly druhou smluvní stranu poškodit, a nesmí tyto použít ve prospěch svůj nebo třetí osoby. Povinnost dodržování důvěrnosti informací se nevztahuje na informace:
 - a) které jsou nebo se stanou všeobecně a veřejně přístupnými jinak, než porušením tohoto ustanovení;
 - b) které jsou druhé smluvní straně známy a byly mu volně k dispozici ještě před přijetím těchto informací od druhé smluvní strany;
 - c) které jsou následně druhé smluvní straně sděleny bez závazku mlčenlivosti třetí stranou, jež rovněž není ve vztahu k nim nijak vázána;
 - d) jejichž sdělení se vyžaduje ze zákona.
2. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ust. § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do **31. 3. 2020**, nebo do termínu uzavření nájemní smlouvy mezi zájemcem a třetí stranou, podle toho, který termín nastane dříve.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle. Jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 5. 10. 2018

V Praze dne 12. 10. 2018

Zprostředkovatel

Zájemce

.....
Ing. Přemysl Chaloupka
jednatel

.....
Ing. Petr Valdman
ředitel SFŽP ČR

.....
PhDr. Ing. Zdenka Klapalová, CSc.
jednatelka

Přílohy:

- Příloha č. 1 – prvotní nabídka podmínek nájmu A
- Příloha č. 2 – prvotní nabídka podmínek nájmu B
- Příloha č. 3 – prvotní nabídka podmínek nájmu C
- Příloha č. 4 – porovnávací tabulka prvotních cenových nabídek nájmu