



## REZERVAČNÍ SMLOUVA

Tato rezervační smlouva (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

**(1) Budoucí prodávající:**

**Trigema Projekt Braník a.s.,**

se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5, PSČ 158 00,

IČ: 278 75 750,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11688,

doručovací adresa: Bucharova 2641/14, Praha 5, PSČ 158 00,

č. účtu: 217058713/0300

zastoupená na základě plné moci společností:

**Trigema Development s.r.o.,**

se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5, PSČ 155 00,

IČ: 270 79 694,

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 94719,

zastoupenou na základě plné moci: Mgr. Petrem Pospíšilem

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

**(2) Zájemce:**

(dále jen „**Zájemce**“)

(Budoucí prodávající a Zájemce jsou dále společně označováni jako „**Strany**“ a každý jednotlivě jako „**Strana**“)

### **PREAMBULE:**

(A) Budoucí prodávající je obchodní společnost, jejímž jediným společníkem je společnost Trigema Real Estate a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČ: 289 79 141, jejímž jediným akcionářem je společnost Trigema a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČ: 614 66 123. Budoucí prodávající jako projektová společnost tak tvoří se skupinou společností vlastněných společností Trigema Real Estate a.s., potažmo Trigema a.s., koncern podle platných právních předpisů ČR (dále jen „**Skupina**“)

**Trigema“**). V rámci Skupiny Trigema již byly realizovány bytové projekty v lokalitách: Praha – Radotín, Jinonice, Stodůlky, Letňany, Modřany, Horní Měcholupy, Řepy, Holešovice, Roztoky u Prahy a Nusle.

(B) Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- č. parc. 1 713 o výměře 4 476 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 714 o výměře 228 m<sup>2</sup>, druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří,
- č. parc. 1 715 o výměře 1 829 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 716 o výměře 456 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 717 o výměře 1 514 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 718 o výměře 277 m<sup>2</sup>, druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří,
- č. parc. 1 719 o výměře 3 053 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 720/1 o výměře 78 m<sup>2</sup>, druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří,
- č. parc. 1 721 o výměře 178 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 722 o výměře 302 m<sup>2</sup>, druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří,
- č. parc. 1 723 o výměře 3 206 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 724/1 o výměře 87 m<sup>2</sup>, druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří,
- č. parc. 1 725 o výměře 4 056 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 728 o výměře 1 824 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,
- č. parc. 1 732/1 o výměře 1 683 m<sup>2</sup>, druhově označen jako ostatní plocha,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 5560 v k.ú. Braník, obec Praha, okres Hlavní město Praha (dále jen „**Nemovitá věc**“). Pojem Nemovitá věc zahrnuje i pozemky, které vzniknou buď oddělením, nebo scelením z výše uvedených pozemků.

(C) Budoucí prodávající je stavebníkem Obytného souboru Braník v katastrálním území Braník v ulici Ke Krči a Vrbova v Praze 4 (dále jen „**Projekt**“), se zahájením výstavby v termínu 02/2020 a s předpokládaným termínem dokončení 10/2021. Výstavba Projektu je realizována na základě Společného územního a stavebního povolení vydaného Úřadem městské části Praha 4, Odborem stavebním, pod č.j. P4/168250/19/OST/RUHA, sp. zn. P4/557737/19/OST/RUHA ze dne 20.1.2020, které nabylo právní moci dne XX.XX.XXX.

(D) Pro obchodní účely Budoucího prodávajícího a pro účely této Smlouvy může být nahrazeno výše uvedené označení Projekt názvem: **Bydlení Braník** nebo **@Braník**.

(E) Projekt bude tvořen patnácti rodinnými domy se zahradami, dvěma samostatnými budovami s byty, nebytovými prostorami určenými pro komerční využití a společným suterénem pro každou budovu vždy na části Nemovité věci. V rámci Projektu bude také vybudována i budova 2 (dále jen „**Budova**“), přičemž část Nemovité věci zastavěná Budovou bude dále tvořit zastavěný pozemek (dále jen „**Zastavěný pozemek**“) a v souvislosti s výstavbou budou od Nemovité věci oddělovány další související pozemky, jako pozemky pro společnou zeleň, infrastrukturu, parkovací plochy, předzahrádky,

zatravněné terasy, přístup, komunikace apod., související s Budovou, jejichž konkrétní rozsah určí Budoucí prodávající (dále jen „**Funkčně související pozemky**“).

- (F) Jednotky a společné části Zastavěného pozemku a Budovy, která bude jeho součástí (dále jen „**Společné části**“), budou vymezeny prohlášením vlastníka Zastavěného pozemku (jehož součástí bude Budova) o rozdělení práva k nemovitosti na práva k jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“). Funkčně související pozemky budou vymezeny jako část Společných částí v souladu s § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.
- (G) Zájemce si přeje, aby Budoucí prodávající rezervoval na základě této Smlouvy a za podmínek v ní obsažených pro Zájemce Předmět budoucího převodu (jak je tento pojem definován níže) a poskytl mu příležitost uzavřít s Budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě dojde v budoucnu po splnění v ní uvedených podmínek k převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“) tak, aby si Zájemce v mezidobí mohl především prověřit možnosti financování jeho koupě.
- (H) Zájemce bere na vědomí, že ke dni podpisu této Smlouvy není možné určit Předmět budoucího převodu (jak je tento pojem definován níže) detailněji a že může dojít ke změnám oproti marketingovým materiálům předaným Zájemci před podpisem této Smlouvy.

## 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této Smlouvy je úplatný závazek Budoucího prodávajícího rezervovat pro Zájemce jím vybraný Předmět budoucího převodu (jak je tento pojem definován níže) a za podmínek daných touto Smlouvou jej vyzvat k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí.

## 2. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU BUDOUCÍHO PŘEVODU

- 2.1. Za podmínek společného územního a stavebního povolení na Projekt a jeho event. změn a Občanského zákoníku bude v rámci Projektu realizována mimo jiné výstavba:
- 2.1.1. jednotky č. **212**, se způsobem využití byt, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (i) byt č. **212** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 116,00 m<sup>2</sup>. Byt se bude nacházet v 1. nadzemním podlaží Budovy; a

- (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 1**“).

S vlastnictvím Jednotky 1 bude spojeno výhradní právo užívání terasy o předpokládané ploše 11,80 m<sup>2</sup> a předzahrádky o předpokládané ploše 64,20 m<sup>2</sup> a zatravněné terasy o předpokládané ploše 156,50 m<sup>2</sup> přímo přístupných z Jednotky 1, které budou vymezeny jako část Společných částí;

- 2.1.2. jednotky č. **221**, se způsobem využití byt, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:

- (i) byt č. **221** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 88,80 m<sup>2</sup>. Byt se bude nacházet v 2. nadzemním podlaží Budovy; a
- (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 2**“).

S vlastnictvím Jednotky 2 bude spojeno výhradní právo užívání balkónu o předpokládané ploše 10,70 m<sup>2</sup> přímo přístupného z Jednotky 2, který bude vymezen jako část Společných částí;

- 2.1.3. jednotky č. **452**, se způsobem využití byt, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:

- (i) byt č. **452** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 118,10 m<sup>2</sup>. Byt se bude nacházet v 5. nadzemním podlaží Budovy; a
- (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 3**“).

S vlastnictvím Jednotky 3 bude spojeno výhradní právo užívání terasy o předpokládané ploše 20,60 m<sup>2</sup> a terasy o předpokládané ploše 17,50 m<sup>2</sup> přímo přístupných z Jednotky 3, které budou vymezeny jako část Společných částí;

- 2.1.4. jednotky č. **1031**, se způsobem využití jiný nebytový prostor, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (i) jiný nebytový prostor č. **1031** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 2,70 m<sup>2</sup>. Jiný nebytový prostor se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy; a
  - (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé Jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 4**“).
- 2.1.5. jednotky č. **1033**, se způsobem využití jiný nebytový prostor, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (i) jiný nebytový prostor č. **1033** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 3,20 m<sup>2</sup>. Jiný nebytový prostor se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy; a
  - (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé Jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 5**“).
- 2.1.6. jednotky č. **1036**, se způsobem využití jiný nebytový prostor, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (i) jiný nebytový prostor č. **1036** jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 4,10 m<sup>2</sup>. Jiný nebytový prostor se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy; a
  - (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé Jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 6**“).
- 2.1.7. jednotky č. **1039**, se způsobem využití jiný nebytový prostor, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:

- (i) jiný nebytový prostor č. 1039 jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 5,40 m<sup>2</sup>. Jiný nebytový prostor se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy; a
  - (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé Jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 7**“).
- 2.1.8. jednotky č. 6, se způsobem využití nebytový prostor - garáž, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (iii) garáž č. 6 jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše 26,20 m<sup>2</sup>. Garáž se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy; a
  - (i) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka 8**“).
- 2.1.9. jednotky č. 1 se způsobem využití nebytový prostor - garáž, která bude vymezena v Zastavěném pozemku (jehož součástí je Budova), vznikne v souladu s Prohlášením vlastníka a bude zahrnovat:
- (i) nebytový prostor, garáž, jako prostorově oddělenou část Budovy, o předpokládané podlahové ploše m<sup>2</sup>. Garáž se bude nacházet v 1. podzemním podlaží Budovy;
  - (ii) spoluvlastnický podíl na Společných částech; výše spoluvlastnických podílů na Společných částech bude vymezena v Prohlášení vlastníka samostatně pro jednotlivé jednotky poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.  
(dále jen „**Jednotka Garáž**“).
- 2.2. Pro účely této Smlouvy tvoří Jednotka 1, Jednotka 2, Jednotka 3, Jednotka 4, Jednotka 5, Jednotka 6, Jednotka 7, Jednotka 8 a ideální spoluvlastnický podíl na Jednotce Garáž „**Předmět budoucího převodu**“, o jehož koupi projevil Zájemce zájem. V případě Jednotky Garáž bude předmětem Budoucího převodu ideální spoluvlastnický podíl na Jednotce Garáž (výše spoluvlastnického podílu na Jednotce Garáž bude vymezena dle celkového počtu parkovacích stání tak, aby k tomuto podílu náleželo právo výhradního užívání parkovacího stání č. 34 a parkovacího stání č. 46 a parkovacího stání č. 48 a parkovacího stání č. 50).

Předmět budoucího převodu bude dále zahrnovat i pozemek parc.č. 1111/5 o výměře m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Braník, obec Praha.

- 2.3. Předpokládané grafické znázornění jednotek, rozmístění parkovacích stání a sklepů tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Zámec bere na vědomí, že vymezení Předmětu budoucího převodu se může přiměřeně měnit.
- 2.4. Obě Strany berou na vědomí, že podlahová plocha nebo půdorys Předmětu budoucího převodu, stejně jako vedení rozvodů elektroinstalací, topení, vody, odpadů atd. mohou být změněny v závislosti na vlastním provedení Projektu nebo v důsledku požadavků orgánů veřejné moci, a že spoluvlastnický podíl na Společných částech není z výše uvedeného důvodu k datu podpisu této Smlouvy ještě znám a bude proto doplněn do smluvní dokumentace později, včetně identifikace jednotek.
- 2.5. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo na změnu výrazu vizualizace Projektu, Budovy, jednotek, dispozičního uspořádání a /nebo použitých materiálů na výstavbu, vnějšího okolí, jakož i jiných obdobných změn proti projektové dokumentaci nebo ostatním podkladům, neměnicím podstatným způsobem vzhled, uspořádání a charakter jednotek. Budoucí prodávající je oprávněn v Prohlášení vlastníka změnit právní charakter Funkčně souvisejících pozemků, předzahrádek, lodžii, teras, zatravněných teras, zelených střech, balkonů, parkovacích stání a sklepů (samostatná jednotka, část Společných částí s výhradním nebo bez výhradního práva užívání, součást jednotky, samostatný pozemek, samostatný pozemek v přídatném spoluvlastnictví) oproti jejich předpokládanému právnímu určení a charakteru v této Smlouvě nebo Smlouvě o smlouvě budoucí.
- 2.6. Veškeré vizualizace a podklady předané před uzavřením této Smlouvy Zámecí nebo publikované Budoucím prodávajícím jsou pouze ilustrativní a mohou podléhat úpravám a změnám (zejména pokud jde o přesné barevné odstíny, umístění bytového vybavení, umístění zeleně, rozměry schematických plánů atd.). Zámec dále bere na vědomí, že zakreslení bytového vybavení v marketingových podkladech je pouze orientační a bytové vybavení nebude součástí Předmětu budoucího převodu.
- 2.7. Údaje o rozměrech jednotlivých místností a součástí uváděné v projektové dokumentaci mohou být změněny podle skutečného provedení stavby.

### 3. ZÁKLADNÍ BUDOUCÍ KUPNÍ CENA

- 3.1. Základní budoucí kupní cena za převod vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu podle této Smlouvy (dále jen „**Základní budoucí kupní cena**“) k datu podpisu této Smlouvy činí 37 084 592 Kč (slovy: třicet sedm milionů osmdesát čtyři tisíce pět set devadesát dva korun českých) včetně DPH, přičemž může být upravena v závislosti na využití typu splátkového kalendáře. Základní budoucí kupní cena Předmětu budoucího převodu je stanovena za předpokladu DPH ve výši platné v době podpisu této Smlouvy.

- 3.2. Podmínky splátkového kalendáře jsou uvedeny v Příloze č. 3 této Smlouvy.
- 3.3. Úpravy Základní budoucí kupní ceny jsou možné pouze způsobem uvedeným ve Smlouvě o smlouvě budoucí, zejména v případě odlišnosti podlahové plochy jednotky uvedené v této Smlouvě od skutečně zaměřené podlahové plochy jednotky o více než +/- 4%, nebo dle postupu uvedeného v Manuálu výběru vybavení nebo změny sazby DPH.
- 3.4. Závazek prohlašuje, že Základní budoucí kupní cenu považuje za přiměřenou a nelze tedy aplikovat ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.

#### **4. REZERVACE**

- 4.1. Budoucí prodávající se zavazuje za podmínek uvedených v této Smlouvě po dobu počínající dnem uzavření této Smlouvy a končící čtrnáct (14) dnů od doručení písemné výzvy k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí Závazkem (dále jen „**Rezervační doba**“):
- 4.1.1. nenabízet Předmět budoucího převodu dalším osobám (zájemcům),
- 4.1.2. neuzavřít s dalšími osobami (zájemci) jinou rezervační smlouvu o rezervaci Předmětu budoucího převodu ani jiné smluvní ujednání směřující k prodeji Předmětu budoucího převodu.
- 4.2. Účelem rezervace podle této Smlouvy je umožnění Závazkem zařízení veškerých nezbytných úkonů před uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí.
- 4.3. Budoucí prodávající nabídne v Rezervační době Závazkem za podmínek dále uvedených v této Smlouvě možnost uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí. Výzvu k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí zašle Budoucí prodávající Závazkem do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 4.4. Závazek rezervovat pro Závazkem Předmět budoucího převodu podle této Smlouvy zaniká marným uplynutím Rezervační doby. Budoucí prodávající je oprávněn marným uplynutím Rezervační doby uzavřít jinou rezervační smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní s jakýmkoli jiným zájemcem.

#### **5. REZERVAČNÍ POPLATEK**

- 5.1. Za rezervaci ve smyslu čl. 4 této Smlouvy se Závazkem zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu rezervační poplatek ve výši 210 000 Kč (slovy: dvě stě deset tisíc korun českých) (dále jen „**Rezervační poplatek**“). Rezervační poplatek uhradí Závazkem prostřednictvím automatizované platební brány při uzavření této Smlouvy.



- 5.2. Rezervační poplatek je samostatnou jednorázovou úplatou za rezervaci Předmětu budoucího převodu. Rezervační poplatek je nevratnou platbou (s výjimkou uvedenou níže v čl. 5.5 této Smlouvy a s výjimkou vrácení rezervačního poplatku v případě ukončení této Smlouvy dle čl. 7.1), která odpovídá paušálnímu finančnímu vyjádření plnění Budoucího prodávajícího podle této Smlouvy a jeho nákladům, zejména nákladům souvisejícím s blokadí možnosti nabízet Předmět budoucího převodu dalším osobám (zájemcům), kdy Budoucí prodávající nebude moci uzavřít s třetími osobami jinou rezervační smlouvu nebo jinou smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo jinou kupní smlouvu (nákladům ušlé příležitosti), a dále nákladům s přípravou této Smlouvy.
- 5.3. Nabytí účinnosti této Smlouvy je podmíněno právě úhradou Rezervačního poplatku. Pokud nebude ze strany Zájemce uhrazen Rezervační poplatek, tato Smlouva nenabude účinnosti. V takovém případě si Strany ze Smlouvy ničeho nedluží, nevznikla jim ve vztahu k druhé Straně žádná škoda a vůči druhé Straně nemají, a do budoucna nebudou uplatňovat žádné závazky a pohledávky, a to ani z titulu případné náhrady škody.
- 5.4. Pokud bude následně mezi Budoucím prodávajícím a Zájemcem uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí kupní, má se za to, že Budoucí prodávající poskytl rezervaci dle této Smlouvy bezúplatně a Rezervační poplatek bude v plné výši započten na splátku Základní budoucí kupní ceny.
- 5.5. V případě, že ve lhůtě dle čl. 4.3 této Smlouvy nedojde ze strany Budoucího prodávajícího k zaslání výzvy k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní Zájemci, bude Rezervační poplatek vrácen Zájemci v plné výši do třiceti (30) kalendářních dnů od uplynutí lhůty dle čl. 4.3 této Smlouvy a doručení písemné výzvy Zájemce k vrácení Rezervačního poplatku.

## **6. PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE**

- 6.1. Zájemce má vážný zájem o budoucí nabytí vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu a souhlasí s podmínkami této Smlouvy, včetně Základní budoucí kupní ceny.
- 6.2. Zájemce prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy měl dostatečnou možnost posoudit celý obsah této Smlouvy. Zájemce dále potvrzuje, že byl seznámen s:
- 6.2.1. možnými variantami splátkového kalendáře pro úhradu Základní budoucí kupní ceny, které tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy,
- 6.2.2. informacemi pro spotřebitele, které tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.
- 6.2.3. modelovým průběhem navazující transakce (včetně vzorových smluvních dokumentů), který tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy, a souhlasí s tím, aby transakce takovým způsobem a za takových smluvních podmínek proběhla.

- 6.3. Zájemce se zavazuje nečinit žádné právní či jiné jednání, které by byly jakkoliv spojeny nebo by závisely na převodu Předmětu budoucího převodu. Z uvedeného důvodu tedy Budoucí prodávající nebude Zájemci odpovědný za jakoukoliv škodu, která by Zájemci mohla vzniknout v důsledku neuzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, s čímž Zájemce vyslovuje výslovný souhlas.
- 6.4. Zájemce výslovně souhlasí s tím a potvrzuje, že nezaslání výzvy k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí ze strany Budoucího prodávajícího ve smyslu čl. 4.3 této Smlouvy nepředstavuje takové porušení povinnosti, na jehož základě by Zájemci kromě případného nároku na vrácení Rezervačního poplatku mohl vzniknout jakýkoliv další nárok (zejména nárok na náhradu škody).

## 7. UKONČENÍ SMLOUVY

- 7.1. Zájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Budoucí prodávající prokazatelně poruší svoji povinnost rezervovat ve smyslu čl. 4.1. této Smlouvy. K odstoupení podle tohoto článku musí být doložena kopie listiny prokazující porušení povinnosti Budoucím prodávajícím. V případě řádného odstoupení dle tohoto článku vrátí Budoucí prodávající Zájemci Rezervační poplatek v plné výši.
- 7.2. Tato Smlouva končí uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí nebo marným uplynutím lhůty dle čl. 4.1 této Smlouvy.
- 7.3. Odstoupení podle dalších odstavců tohoto článku je možné pouze v případě uzavření této Smlouvy prostředky komunikace na dálku:
- 7.3.1. Zájemce může odstoupit od této Smlouvy do čtrnácti (14) kalendářních dnů od nabytí její účinnosti, tj. kdykoliv do čtrnácti (14) kalendářních dnů následujících po dni, kdy byl připsán Rezervační poplatek na účet Budoucího prodávajícího, aniž by musel uvádět důvod, pro který od této Smlouvy odstupuje.
- 7.3.2. K odstoupení dojde doručením oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu (ve lhůtě pro odstoupení je nutno oznámení doručit Budoucímu prodávajícímu). Formulář pro odstoupení od smlouvy je dostupný na adrese [https://www.bydleni-branik.cz/content/files/FORM\\_odstoupeni\\_od\\_smlouvy.docx](https://www.bydleni-branik.cz/content/files/FORM_odstoupeni_od_smlouvy.docx).
- 7.3.3. V případě této Smlouvy jde o smlouvu o poskytování služeb, s jejichž plněním Budoucí prodávající začne na základě výslovného požadavku Zájemce ještě ve lhůtě pro odstoupení (okamžitě po nabytí účinnosti Smlouvy). V případě odstoupení od této Smlouvy tedy Zájemci nebude vrácen celý Rezervační poplatek, ale pouze jeho část, která bude vypočtena podle následujícího vzorce:  $\text{Rezervační poplatek} - \text{fixní platba za zahájení rezervace } 10.000 * Y - (X * (1.000 * Y))$ , kde X je počet dní mezi nabytím účinnosti této Smlouvy a doručením odstoupení a Y je počet rezervovaných jednotek. Pro účely tohoto výpočtu se mezi rezervované jednotky nezahrnuje Jednotka Garáž.

## 8. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Osobní údaje. Závazek bere na vědomí, že při plnění této Smlouvy přijde Budoucí prodávající v roli správce do styku s jeho osobními údaji, případně bude tyto údaje jako správce zpracovávat, a to po dobu aplikace této Smlouvy (včetně doby pro uplatnění záruky) a v rozsahu daném touto Smlouvou. Budoucí prodávající nakládá s osobními údaji Závazek v souladu s GDPR (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů). Zpracování nezbytných osobních údajů Závazek Budoucím prodávajícím je vázán zejména na vedení jednání o uzavření Smlouvy, na plnění a naplnění její podstaty a veškerých věcí z ní vyplývajících včetně finančního vyrovnání (např. předávání informací, identifikace osoby pro uzavření smlouvy, uplatňování záruky) a na vedení jednání s úřady. Zpracování osobních údajů Závazek může probíhat též za podpory třetí strany coby zpracovatele, přičemž takovým zpracovatelem bude zpravidla některá ze společností tvořících koncern Trigema v rámci uplatňování požadavků standardu ISO 27001. Zpracovatel při zpracování osobních údajů bude vždy zavázán plně respektovat GDPR, navíc všichni zaměstnanci koncernu Trigema jsou pro zpracování osobních údajů smluvně zavázáni mlčenlivostí. Budoucí prodávající je dále oprávněn předat osobní údaje Závazek třetí straně (osobě zajišťující nebo zprostředkující poskytnutí úvěru), která je může použít pro účely zpracování nabídky na financování koupě Předmětu budoucího převodu. Závazek může veškerá svá práva spojená s ochranou osobních údajů uplatňovat u Budoucího prodávajícího zasláním podnětu na emailovou adresu [gdpr@trigema.cz](mailto:gdpr@trigema.cz).
- 8.2. Oznamování. Jakékoliv oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno Straně podle této Smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Pokud na straně Závazek vystupuje více než jedna osoba, stačí oznámení doručit pouze jedné z těchto osob s účinkem doručení všem osobám stojícím na straně Závazek.
- 8.3. Doručování. Oznámení, žádost či jiné sdělení bude považováno za řádně dané či učiněné druhé Straně, bude-li doručeno osobně proti potvrzení nebo kurýrní službou nebo doporučeným dopisem na adresu této Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na takovou jinou adresu, kterou tato Strana určí v oznámení zaslaném druhé Straně způsobem v tomto odstavci uvedeným. Za doručené bude považováno i oznámení, které doručovatel vrátí Budoucímu prodávajícímu jako nedoručené z důvodu, že Závazek nebude na příslušné adrese dosažitelný, za den doručení se v tomto případě považuje den, kdy bylo oznámení vráceno odesílateli. V případě změny adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy je dotčená Strana povinna oznámit druhé Straně tuto změnu (bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě), v opačném případě se jakékoliv oznámení doručované podle této Smlouvy považuje za doručené na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 8.4. Oddělitelnost. Je-li některé ustanovení této Smlouvy zdánlivé nebo neplatné, nebo stane-li se takovým v budoucnu, je nebo bude zdánlivé nebo neplatné pouze toto ustanovení a tato zdánlivost nebo neplatnost se nedotýká platnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak,

aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

- 8.5. Vzdání se práv. Jestliže v případě, kdy dojde některou Stranou k porušení této Smlouvy, porušení prohlášení nebo úmyslnému uvedení v omyl a druhá Strana neuplatní svá práva vyplývající z této Smlouvy nebo výkon takových práv odloží, nebude toto její jednání znamenat vzdání se takového práva.

## 9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Stranami s ohledem na její předmět, a nahrazuje všechny předchozí dohody týkající se jejího předmětu, ať již byly uzavřeny písemně nebo ústně.
- 9.2. Žádná práva nebo povinnosti Závěmce z této Smlouvy nemohou být převedena či postoupena nebo započtena bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího.
- 9.3. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Stranami na téže listině.
- 9.4. Strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost při plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy. Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy.
- 9.5. Tato Smlouva se bude řídit právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem a zákonem č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je-li závěmce spotřebitelem.
- 9.6. Závěmce, který je spotřebitelem, má podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele právo na mimosoudní řešení spotřebitelského sporu z této Smlouvy. Subjektem, který je oprávněn mimosoudní řešení sporu provádět, je Česká obchodní inspekce. Bližší informace jsou dostupné na stránkách [www.coi.cz](http://www.coi.cz). Mimosoudní řešení spotřebitelského sporu se zahajuje výlučně na návrh spotřebitele, a to pouze v případě, že se spor nepodařilo s Budoucím prodávajícím vyřešit přímo. Návrh lze podat nejpozději do 1 roku ode dne kdy spotřebitel uplatnil své právo, které je předmětem sporu, u společnosti poprvé.
- 9.7. Pokud v době mezi uzavřením této Smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní k Předmětu budoucího převodu dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k Budově či Nemovité věci nebo jiných právních předpisů majících dopad na tuto Smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní, budou Strany postupovat tak, aby došlo k souladu s platnou právní úpravou, avšak vždy se co nejvíce zachoval koncept založený touto Smlouvou a respektoval záměry Stran uvedené v této Smlouvě.

- 9.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v jazyce českém, které mají platnost originálu, přičemž Zájemce obdrží (1) vyhotovení a Budoucí prodávající jedno (1) vyhotovení.
- 9.9. Veškeré přílohy této Smlouvy jsou její neoddělitelnou součástí:
- Příloha č. 1: Kopie plné moci Budoucího prodávajícího pro Trigema Development s.r.o. a plné moci pro Mgr. Petra Pospíšila;
- Příloha č. 2: Předpokládané grafické znázornění jednotek, rozmístění parkovacích stání a sklepů v Budově;
- Příloha č. 3: Podmínky splátkového kalendáře;
- Příloha č. 4: Informace na ochranu spotřebitele;
- Příloha č. 5: Popis transakce;
- 9.10. Strany na sebe berou riziko nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku.
- 9.11. Odpověď Zájemce s dodatkem či odchylkou ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy.
- 9.12. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení uvedených v této Smlouvě byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění jejich smluvního vztahu, ledaže je písemně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 9.13. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti okamžikem úhrady Rezervačního poplatku v souladu s touto Smlouvou.