Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

**PB Agency s.r.o.**

IČ 05641039

se sídlem Karlovarská 563/83, 323 00, Plzeň

zastoupená jednatelem Pavlem Kodýtkem

*na straně jedné jako „****Budoucí prodávající“***

a

**………………..**

r. č. ………………….

bytem …………………………….

tel. …………………………..

@ …………………………..

*na straně druhé jako „****Budoucí kupující****“*

tuto

**SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ**  
*dle ust. § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen jako „Obč.Z.“)*

I.  
Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající je ve smyslu ust. § 1105 Obč.Z. výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 9332/1, parc. č. 9332/5, parc. č. 9332/2, jejichž součástí (p.č. 9332/2 a p.č. 9332/5) je stavba č.p. 2743, parc. č. 9329/1, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku parc.č. 9330, to vše v katastrálním území Plzeň, obec Plzeň (dále též jako „Pozemky“).
2. **Budoucí prodávající** **realizuje na Pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy**, na základě schválení stavebního záměru Úřadem městského obvodu Plzeň 3, Odbor stavebně správní a investic, ze dne 2.7.2020, pod č. j.: UMO3/25421/20, rozsáhlou přestavbou stávajících nemovitostí **developerský projekt nového bytového domu pod názvem** **„Bytový komplex U Kalicha“, ul. Na Jíkalce, Plzeň,** a to dle stejnojmenné projektové dokumentace vypracované spol. AREA group s.r.o., IČ 25203231**,** Šafaříkovy sady 5, 301 00 Plzeň, odpovědný projektant Ing. Jaroslav Bořík, ČKAIT – 020109(*dále jen „****Stavba****“*).
3. Na základě budoucího prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. budou Budoucím prodávajícím v Pozemcíchuvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy (eventuálně v z nich geometrickým plánem nově vymezené parcele či parcelách) vymezeny jednotlivé, samostatné jednotky ve smyslu ust. § 1159 a násl. Obč.Z., včetně jednotky specifikované v čl. II. této smlouvy.

II.  
Předmět budoucí koupě

1. Budoucí kupující má zájem nabýt vlastnické právo k:

**jednotce č. ……., po dobu výstavby označenou jako ……..** , **v 4.NP**, (*viz. karta bytu, která je přílohou této smlouvy a půdorys 4. NP, který je rovněž přílohou této smlouvy)*,*,* **realizovanou v rámci Stavby a vymezenou v souladu s**čl. I. odst. 3 této smlouvy, s veškerými jejími součástmi a příslušenstvím (*dále také jen jako „****Byt****“*).

1. Součástí jednotky budou zejména
2. spoluvlastnický podíl na společných částech domu, kde se jednotka nachází a na pozemku, v kterém bude vymezena;
3. sklep v 4. NP domu, označený číslem 4.S.06.

S Bytem bude dále spojeno právo výlučného užívání balkonu / terasu / lodžie v … .NP Stavby.

S Bytem bude dále spojeno právo výlučného užívání parkovacího stání ve společných částech domu ve formě mechanického zakladače osobních automobilů v 1. NP podlaží Stavby *(viz. půdorys 1. NP, který je přílohou této smlouvy)*.

Velikost podílu na společných částech domu a pozemku stanoví prohlášení vlastníka dle ust. § 1164 Obč.Z.

1. Byt bude dále vybaven součástmi a příslušenstvím specifikovaným v tzv. kartě bytu, která je přílohou této smlouvy. Standard provedení (vybavení) Bytu je specifikován ve stejnojmenné příloze této smlouvy. Nezvolíli Budoucí kupující některý z dekorů interiérových dveří a kování a vinylové podlahy nejdéle do doby rozhodnutí příslušného katastrálního pracoviště o povolení vkladu vlastnického práva k novým jednotkám dle prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. dle čl. I. odst. 3 této smlouvy, je oprávněn volbu dekorů provést Budoucí prodávající. Budoucí kupující má v okamžiku uzavření této smlouvy tyto eventuální požadavky na nadstandardní vybavení či volbu dekoru:

- *žádné*.

1. Budoucí kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s veškerou (zejména stavebně technickou) dokumentací vztahující se ke Stavbě a Bytu, jejich součástmi a příslušenstvím a standardním vybavením Bytu dle přílohy této smlouvy.
2. Na základě budoucím kupujícím již projeveného přání bude s Bytem spojeno také právo výlučného užívání parkovacího stání ve společných částech domu ve formě mechanického zakladače osobních automobilů v 1. NP podlaží Stavby (*viz. půdorys 1. NP, který je přílohou této smlouvy*). Kupující bere na vědomí, že zřízení práva výlučného užívání parkovacího stání je podmíněno navýšením kupní ceny bytové jednotky o částku 350.000,-Kč s DPH, která je již zahrnutá v kupní ceně (viz čl. V odst. 1 této smlouvy) a s tímto navýšením výslovně souhlasí. Budoucí kupující rovněž prohlašuje, že veřejně inzerovaná cenová nabídka bytové jednotky obsahovala informaci o navýšení kupní ceny z důvodu zřízení práva výlučného užívání parkovacího stání.

III.  
Předmět smlouvy

1. Smluvní strany dále v souladu s ust. § 1785 a násl. Obč.Z. ujednávají, resp. obě strany se vzájemně zavazují, že v případě kumulativního splnění podmínek uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy uzavřou po vyzvání druhé smluvní strany, učiněného nejdéle do 30.9.2023, bez zbytečného odkladu *(nejpozději do 14 dnů)* kupní smlouvu podle ust. § 2079 ve spojení s ust. § 2128 Obč.Z., jejímž předmětem bude úplatný převod vlastnického práva k Bytu.
2. Podmínkami uzavření kupní smlouvy dle čl. III. odst. 1 této smlouvy jsou:

vznik Bytu na základě prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. zápisem do veřejného seznamu,

vydání rozhodnutí místně příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání Bytu,

zaplacení 100% kupní ceny v souladu s čl. V. odst. 2 této smlouvy.

O splnění výše uvedených podmínek dle písm. a) a b) se Budoucí prodávající zavazuje bez zbytečného prodlení informovat Budoucího kupujícího. Uvedené podmínky dle písm. a) a b) se Budoucí prodávající zavazuje splnit ve lhůtě do 30.9.2023.

1. Výzva dle čl. III. odst. 1 této smlouvy musí být učiněna druhé smluvní straně buď i) v listinné podobě a doručena prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v generáliích této smlouvy nebo ii) elektronicky na emailovou adresu druhé strany, uvedenou v generáliích této smlouvy.
2. Nedojde-li za předpokladu splnění podmínek dle čl. III. odst. 2 této smlouvy na výzvu některé ze stran k uzavření vlastní kupní smlouvy, je kterákoliv ze stran oprávněna domáhat se nejpozději do 1 (jednoho) roku ode dne uplynutí lhůty pro splnění podmínek dle čl. III. odst. 2 písm. a) a b) této smlouvy u příslušného soudu, aby bylo prohlášení vůle druhé smluvní strany uzavřít budoucí kupní smlouvu dle této smlouvy nahrazeno soudním rozhodnutím.

**IV.**

**Vymezení předmětu budoucí kupní smlouvy**

Budoucí prodávající a budoucí kupující tímto v souladu s ust. § 1785 Obč.Z. vymezují obsah zamýšlené kupní smlouvy následujícím obecným způsobem:

1. Předmětem budoucí kupní smlouvy bude závazek Budoucího prodávajícího odevzdat Budoucímu kupujícímu předmět koupě a umožnit mu nabýt vlastnické právo k němu, oproti závazku Budoucího kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit ujednanou kupní cenu.
2. Předmětem koupě bude Byt specifikovaný v čl. II. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím.
3. Kupní cena za převod vlastnického práva k předmětu koupě bude činit částku ujednanou v čl. V. této smlouvy, s možnými změnami dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy a na kupní cenu budou započteny úhrady provedené Budoucím kupujícím v souladu s čl. V. odst. 2 této smlouvy.
4. Předmět koupě bude ke dni účinků převodu vlastnického práva k předmětu koupě prost jakýchkoliv práv, která by jakkoliv bránila či omezovala Budoucího kupujícího v nakládání s předmětem koupě, zejména zástavních práv dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy a podobně, vyjma případných věcných břemen inženýrských sítí a věcných práv zřízených z důvodů na straně Budoucího kupujícího.
5. Budoucí prodávající nebude nikterak omezen v možnosti nakládat s předmětem koupě, tedy zejména nebude proti němu vedeno žádné soudní, rozhodčí, exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí, anebo insolvenční řízení.
6. Budoucí prodávající se zaváže předat Byt Budoucímu kupujícímu do 10 (deseti) dnů od uzavření kupní smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání Bytu se smluvní strany zaváží sepsat písemný předávací protokol, ve kterém se zejména vyznačí stavy měřidel jednotlivých samostatně měřených energií k okamžiku předání pro účely vyúčtování jejich dodávky po změně odběratele a případné vady a nedodělky Bytu spolu s uvedením lhůty pro Budoucího prodávajícího pro jejich odstranění. Smluvní strany ujednají, že od okamžiku předání Bytu Budoucí kupující ponese veškeré náklady spojené s užíváním Bytu, stejně jako nebezpečí škody na předmětu koupě a budou mu náležet také veškeré plody a užitky z Bytu tak, jako by již byl jeho vlastníkem.
7. Budoucí prodávající bude zavázán odstranit případné vady a nedodělky Bytu uvedené v předávacím protokolu ve lhůtě ujednané smluvními stranami v předávacím protokolu.
8. Budoucí kupující bude povinen Byt převzít i v případě, že bude vykazovat drobné vady či nedodělky, které však samostatně nebo i ve spojení s jinými nebudou způsobovat nemožnost Byt nebo jeho část užívat.
9. Budoucí prodávající se zaváže poskytnout Budoucímu kupujícímu v souladu s ust. § 2113 Obč.Z. záruku za jakost Bytu, tedy že Byt bude po dobu 36 (třiceti šesti) měsíců ode dne předání a převzetí Bytu způsobilý k užívání pro obvyklý účel a to bydlení.
10. Návrh na vklad vlastnického práva k Bytu ve prospěch Budoucího kupujícího se zaváže podat u příslušného katastrálního pracoviště Budoucí prodávající a to ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne uzavření vlastní kupní smlouvy. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k Bytu ve prospěch Budoucího kupujícího bude povinen uhradit Budoucí kupující.
11. Smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 a ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají, že v případě změny (zvýšení/snížení) sazby DPH k Bytu v období od podpisu této smlouvy do uzavření vlastní budoucí kupní smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn jednostranně změnit výši Kupní ceny tak, že bude zvýšena/snížena o částku odpovídající změněné sazbě předmětné daně z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Případný rozdíl (ať již kladný, či záporný) bude zohledněn ve výši doplatku kupní ceny dle čl. V. odst. 2 písm. f) této smlouvy.
12. Kupní cena za Byt je dle dohody strany sjednána jako cena smluvní a pevná, s výjimkou změny Kupní ceny v důsledku změny sazby DPH dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, s výjimkou změny Kupní ceny v důsledku požadavků Budoucího kupujícího na vybavení Bytu dle čl. V. odst. 6 této smlouvy, s výjimkou změny Kupní ceny v důsledku změny cen vstupních surovin, materiálů či věcí dle čl. V. odst. 7 této smlouvy, s výjimkou změny Kupní ceny v případě odchylky skutečné podlahové plochy od kalkulované plochy dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy a s výjimkou případné dohody smluvních stran.

V.  
Kupní cena a její splatnost

1. Smluvní strany si ujednávají kupní cenu za budoucí předmět koupě (Byt) ve výši **………..,- Kč** vč. DPH (slovy: čtyři miliony osm set šedesát jedna tisíc dvě stě korun českých) (*dále jen „****Kupní cena****“*). Kupní cena bez DPH činí ……………. Kč, 15% DPH činí ………………. Kč..

Struktura celkové kupní ceny:

Bytová jednotka dle čl. II. odst. 1 až 3 této smlouvy: 4.189.991,-Kč vč. 15% DPH

Výlučné užívací právo k části společných prostor: 350.000,-Kč vč. 15% DPH

(parkovací stání dle čl. II. odst. 5 této smlouvy)

1. Smluvní strany ujednávají a Budoucí kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu následujícím způsobem:
2. částku odpovídající rozdílu mezi 20 % Kupní ceny vč. DPH a rezervační zálohou zaplacenou Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu na základě samostatné, před podpisem této smlouvy uzavřené, smlouvy o rezervaci uhradit do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy;
3. částku ve výši 20 % Kupní ceny vč. DPH uhradit do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním pracovištěm povolen vklad vlastnického práva k novým jednotkám dle prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. dle čl. I. odst. 3 této smlouvy;
4. částku ve výši 25 % Kupní ceny vč. DPH uhradit do 15 dnů ode dne, kdy bude Bytě dokončena výstavba vnitřních zdí a budou provedeny hrubé rozvody elektřiny, vody a kanalizace;
5. částku ve výši 25 % Kupní ceny vč. DPH uhradit do 15 dnů ode dne, kdy bude dokončena fasáda budovy a budou provedeny kompletní vnitřní instalace a omítky Bytu;
6. zbývající část Kupní ceny do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Bytu.
7. Platby dle čl. V. odst. 2 této smlouvy smluvní strany po vzájemné dohodě v souladu s obsahem kupní smlouvy započtou na Kupní cenu.
8. Pro případ prodlení Budoucího kupujícího s úhradou plateb dle čl. V. odst. 2 této smlouvy sjednávají smluvní strany nárok Budoucího prodávajícího na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
9. Veškeré jednotlivé platby Kupní ceny dle čl. V. odst. 2 této smlouvy budou hrazeny bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu vedeného u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, č. ú. **47901930/8030**,s použitím variabilního symbolu shodného jako číslo Bytu.
10. V případě, že bude Budoucí kupující po uzavření této smlouvy požadovat změnu vybavení Bytu oproti standardnímu vybavení dle přílohy této smlouvy nebo nadstandardního vybavení dle čl. II. odst. 4 této smlouvy tak, že si bude chtít zvolit jiné standardní nebo nadstandardní vybavení, zašle Budoucí prodávající po zjištění dostupnosti a ceny takového vybavení Budoucímu kupujícímu prostřednictvím jeho emailové adresy uvedené v generáliích této smlouvy soupis měněného vybavení a vyčíslení změny Kupní ceny v důsledku takového požadavku. Smluvní strany ujednávají, že akceptace takové změny s uvedením měněných položek vybavení a cenového rozdílu provedená Budoucím kupujícím prostřednictvím jeho emailové adresy má povahu písemné dohody o změně této smlouvy. Změna Kupní ceny dle tohoto odstavce se vypořádá a je v případě zvýšení Kupní ceny splatné v rámci doplatku Kupní ceny dle čl. V. odst. 2 písm. f) této smlouvy.
11. Strany s odkazem na ust. § 1 odst. 2 a ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají, že Budoucí prodávající je oprávněn Kupní cenu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy jednostranně zvýšit a to až do výše 5% z Kupní ceny v případě, že dojde v období od uzavření této smlouvy do uzavření vlastní budoucí kupní smlouvy ke zvýšení cen surovin, materiálů a věcí použitých při stavbě Stavby a/nebo Bytu. Zvýšení ceny oznámí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu bez prodlení. V případě zvýšení Kupní ceny dle tohoto odstavce není Budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. Zvýšení Kupní ceny dle tohoto odstavce se vypořádá a je splatné v rámci doplatku Kupní ceny dle čl. V. odst. 2 písm. f) této smlouvy.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany s odkazem na ust. § 1 odst. 2 a ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají, že podlahová plocha bytu Bytu, určená v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., se po dokončení Stavby může lišit od výměry podlahové plochy uvedené v kartě bytu, která je přílohou této smlouvy o +/- 5 %, aniž by taková skutečnost měla vliv na výši kupní ceny. V případě, že skutečná odchylka podlahové plochy překročí limit uvedený v předchozí větě, je Budoucí prodávající oprávněn jednostranně změnit Kupní cenu o částku odpovídající násobku procentního překročení sjednané maximální přípustné odchylky podlahové plochy a jednotkové ceny 50.000 Kč za m2 podlahové plochy vč. DPH. Zvýšení Kupní ceny dle tohoto odstavce se vypořádá a je splatné v rámci doplatku Kupní ceny dle čl. V. odst. 2 písm. f) této smlouvy.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že Byt nebo část Bytu bude nebo může být v okamžiku uzavření vlastní kupní smlouvy zatížena zástavním právem ve smyslu ust. § 1309 a násl. Obč.Z., zřízeného ve prospěch osoby financující realizaci Stavby, k zajištění jejích pohledávek.
3. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení Kupní ceny výmaz zástavního práva uvedeného v čl.VI. odst. 2 této smlouvy.
4. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost za účelem zřízení zástavního práva ve prospěch osoby poskytující Budoucímu kupujícímu úvěr k úhradě Kupní ceny, k zajištění pohledávek takové úvěrující osoby za Budoucím kupujícím. Budoucí prodávající se v této souvislosti zejména zavazuje poskytnout Byt jako zástavu ve prospěch úvěrující osoby Budoucího kupujícího, financující úhradu Kupní ceny (*dále také jako „****Banka****“*), podepsat zástavní smlouvu a následně zřídit zástavní právo (případně též věcné břemeno zákazu zcizení) k Bytu ve prospěch Banky za kumulativního splnění těchto podmínek:
5. Budoucí kupující písemně požádá Budoucího prodávajícího o zřízení zástavního práva či jiného obdobného věcného práva (zejména zákazu zcizení);
6. Budoucí Kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem svoji úvěrovou dokumentaci (smlouvu o úvěru) týkající se financování úhrady Kupní ceny za Byt Bankou, přičemž tato úvěrová smlouva bude obsahovat povinnost Banky vyplatit úvěr, k jehož zajištění bude zřízeno zástavní či jiné věcné právo k Bytu, na bankovní účet uvedený v této smlouvě a určený k úhradě Kupní ceny v souladu s podmínkami její úhrady dle této smlouvy;
7. Budoucí Kupující předloží Budoucímu prodávajícímu k seznámení se s jejím obsahem zástavní smlouvu k Bytu, k zajištění závazků Budoucího kupujícího vůči Bance v souvislosti s financováním Kupní ceny Bytu dle této smlouvy.
8. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu a Bance veškerou nutnou součinnost potřebnou pro splnění podmínek pro čerpání úvěru na úhradu Kupní ceny.
9. Budoucí prodávající se zavazuje vybudovat na Pozemcích kromě Bytu a budovy, ve které se bude nacházet, také stavby, které s budovou, kde se bude nacházet Byt a bytem souvisí, zejména pak stavbu komunikací, parkovišť, parkovacích stání, zpevněných ploch, sadových úprav, úprav zeleně apod., včetně veškerých sítí technické infrastruktury, to vše v rozsahu projektové dokumentace ke Stavbě a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.
10. Budoucí prodávající se zavazuje informovat Budoucího kupujícího bez zbytečného odkladu o skutečnostech, od kterých se odvíjí běh lhůty pro zaplacení Kupní ceny dle čl. V. odst. 2 této smlouvy, tedy zejména o **i)** zhotovení hrubé stavby budovy, ve které se bude Byt nacházet; **ii)** rozhodnutí příslušného katastrálního pracoviště o povolení vkladu vlastnického práva k novým jednotkám dle prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ve smyslu ust. § 1164 Obč.Z. dle čl. I. odst. 3 této smlouvy; **iii)** dokončení výstavby vnitřních zdí a provedení hrubých rozvodů elektřiny, vody a kanalizace; **iv)** dokončení fasády budovy a provedení kompletních vnitřních instalací a omítek Bytu.
11. Od dispozice a standardů provedení Bytu je Budoucí prodávající oprávněn se odchýlit v případě, že taková potřeba bude nezbytná k dodržení příslušných právních předpisů či technických norem nebo rozhodnutí vydaných na podkladě takových předpisů nebo podle platných norem nebo doporučení výrobců (dodavatelů) jednotlivých materiálů či věcí určených k provedení Stavby nebo v případě, že konkrétní věc již nebude možné zajistit vůbec nebo pouze s nepřiměřenými náklady převyšujícími původní kalkulovanou cenu. V případech dle předchozí věty je Budoucí prodávající povinen původní řešení nebo vybavení Bytu nahradit kvalitativně shodným nebo lepším řešením, výrobkem či plněním. Smluvní strany ujednávají, že odchylky od dispozice a standardů provedení Bytu dle tohoto odstavce nejsou vadným plněním ve smyslu ust. § 2095 Obč.Z. a Budoucí kupující se pro případ změn dle tohoto odstavce vzdává svých práv z vadného plnění. Vzdáním se dle předchozí věty není dotčena záruka za jakost Bytu a jeho vybavení.
12. Budoucí kupující je srozuměn s tím, že v důsledku nabytí vlastnického práva k Bytu je za předpokladů ust. § 1198 Obč.Z. povinné založení a vznik společenství vlastníků jednotek, jehož se ze zákona stane členem. Společenství vlastníků jednotek je osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Budoucí kupující bude vázán stanovami společenství vlastníků a příslušnými usneseními shromáždění, zejména pak bude povinen řádně a včas platit členské platby – příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na vlastní správní činnost společenství, zálohy na služby spojené s užíváním bytu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování.
13. Budoucí kupující bere na vědomí, že Byt nebo jeho část může být v době uzavření kupní smlouvy zatížen služebnostmi či jinými věcně právními či obligačními omezeními, bude-li jejich zřízení vyžadováno jednotlivými vlastníky/provozovateli/správci sítí technické infrastruktury zřizovaných v souvislosti s realizací Stavby nebo městem Plzeň.
14. Budoucí kupující je srozuměn s tím, že v případě nabývání Bytu do společného jmění manželů a rovněž i v případě hrazení Kupní ceny z prostředků náležejících do společného jmění manželů Budoucího kupujícího je k uzavření této smlouvy, stejně jako kupní smlouvy nezbytný výslovně udělený souhlas druhého manžela/ky, který bude jednoznačně vyjádřen podpisem tohoto druhého manžela na této a budoucí kupní smlouvě.

VII.  
Ukončení smlouvy

1. Smluvní strany ujednávají, že smluvní vztah založený mezi nimi touto smlouvou zaniká pouze v těchto případech:
2. splněním, tj. uzavřením vlastní budoucí kupní smlouvy;
3. písemnou dohodou smluvních stran;
4. odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených výslovně v této smlouvě.
5. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:
6. Budoucí prodávající nesplní svůj závazek uzavřít po splnění ujednaných podmínek po výzvě Budoucího kupujícího kupní smlouvu a bude se splněním této povinnosti v prodlení po dobu delší než 15 (patnáct) dnů,
7. vůči Budoucímu prodávajícímu bude zahájeno insolvenční řízení (s výjimkou zcela zjevně šikanózních insolvenčních návrhů věřitele) a bude současně rozhodnuto o úpadku Budoucího prodávajícího.
8. Budoucí prodávajícíje oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:
9. Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu v souladu s čl. V. odst. 2 této a bude v prodlení s její úhradou delší než 15 (patnáct) dnů nebo,
10. Budoucí kupující nesplní svůj závazek uzavřít po splnění ujednaných podmínek po výzvě Budoucího prodávajícího kupní smlouvu a bude se splněním této povinnosti v prodlení po dobu delší než 15 (patnáct) dnů,
11. Bude vůči Budoucímu kupujícímu zahájeno insolvenční řízení,
12. Budoucí kupující zemře nebo zanikne.
13. Pro případ zániku této smlouvy v důsledku odstoupení jedné ze stran smlouvy vzniká Budoucímu kupujícímu vůči Budoucímu prodávajícímu právo na vrácení všech uhrazených peněžitých částek určených na úhradu Kupní ceny a Budoucí prodávající je povinen tyto peněžité částky Budoucímu kupujícímu vrátit ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne účinného odstoupení od této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účty, ze kterých byly poukázány.

VIII.  
Vyšší moc

1. Žádná ze smluvních strany není v prodlení s plnění svých povinností a nenese odpovědnost za nesplnění svých závazků, jestliže jim ve splnění jejich závazků brání nepředvídatelné okolnosti mimo její kontrolu, jejichž následkům se nemohla vyhnout, a které nemohly být překonány s vynaložením veškerého úsilí, tj. v důsledku tzv. vyšší moci. Za vyšší moc se považují zejména nepředvídatelné události s původem mimo kontrolu smluvní strany, které nemohla ovlivnit, jejichž následkům se nemohla vyhnout, a které nemohla překonat ani s vynaložením veškerého úsilí; za událost vyšší moci smluvní strany považují zejména přírodní katastrofu (povodně, zemětřesení, požáry, epidemie onemocnění) válku, válečný stav, invazi, mobilizaci nebo embargo, povstání, revoluci, vzpouru, vojenský režim nebo občanskou válku, znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení, teroristický útok a po smluvní straně nebude možné spravedlivé požadovat, aby splnila své závazky dle této smlouvy; za vyšší moc se nepovažují události, které byly smluvní straně známy před podpisem této smlouvy.
2. Bude-li to možné, je vyšší mocí postižená smluvní strana povinna okamžitě písemně informovat druhou stranu o nepředvídatelné události spolu s udáním doby, po kterou budou důsledky takové nepředvídatelné události pravděpodobně trvat. Vyšší mocí postižená strana je povinna přijmout veškerá vhodná opatření k tomu, aby zabránila dalšímu prodlení s plněním svých povinností a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků a je povinna o postupu písemně informovat protistranu.

IX.  
Závěrečná ustanovení

* 1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
  2. Strany se zavazují zasílat veškeré právní úkony činěné vůči druhé smluvní straně formou doporučeného dopisu na adresu uvedené v záhlaví této smlouvy.
  3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Budoucí prodávající obdrží jedno vyhotovení a zbývající dvě vyhotovení jsou určena pro Budoucího kupujícího.
  4. Jakékoliv změny, či doplnění této smlouvy jsou možné pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
  5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
  6. Tato smlouva zůstává v platnosti i tehdy, pokud by některé její ustanovení bylo nebo se stalo neúčinným. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
  7. Veškerá dosavadní ujednání účastníků smlouvy učiněná v písemné či ústní formě se touto smlouvou zrušují a nahrazují.
  8. Strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny strany srozumitelná, je prosta omylu a dále též, že smlouva byla uzavřena nikoli v tísni, v nezkušenosti kterékoli strany, rozrušenosti či rozumové slabosti, nikoliv lehkomyslně a plnění z této smlouvy plynoucí nejsou ve vzájemném nepoměru. Strany výslovně deklarují, že ani jedna z nich se nepovažuje v právním vztahu za slabší a obě měly možnost dostatečně dlouho hodnotit návrh této smlouvy a to i se zvoleným odborníkem a navrhovat její úpravy. Na důkaz shora uvedeného připojují smluvní strany, v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční signatury.

*Přílohy:*

*- karta bytu*

*- půdorysné schéma podlaží Bytu*

*- půdorysné schéma 1. NP*

*- standard provedení (vybavení) Bytu*

|  |  |
| --- | --- |
| V Plzni dne .................... | V ……………….. dne .................... |
| ……………………………………… | ……………………………………… |
| **PB Agency s.r.o.**  zastoupená jednatelem  Pavlem Kodýtkem |  |
| **Budoucí prodávající** | **Budoucí kupující** |