

Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru č. 250326-1

podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

Budúci predávajúci: **Byty Nina, s. r. o.**

sídlo: **Plavisko 363/7, Ružomberok 034 01, Slovenská republika**

IČO: **56 369 352**

DIČ: **21 22 293 272**

registrácia: **Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vl. č. 85435/L**

zastúpený: **Ing. Filip Pochyba – konateľ**

číslo účtu: **SK27 1100 0000 0029 4324 3082**

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

Budúci kupujúci: **Cepos, s.r.o.**

sídlo : **Plavisko 363 034 01 Ružomberok**

IČO: **36616176**

DIČ: **2022207110**

Zastúpený: **Pavol Husarčík
Marek Jakubjak**

kontakt: **0911932239**

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

uzatvárajú túto Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“):

I.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci realizuje bytový komplex s názvom **Byty Nina** v Ružomberku na adrese Plavisko 363/7, ktorý bude realizovaný na pozemkoch parcely parcelné číslo KN C - 311/4, 311/5, 311/6, 311/7, 311/17, okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok (ďalej len „**Pozemky**“) (nové súpisné číslo bude udelené bytovému komplexu po kolaudácii), na základe stavebného povolenia vydaného Mestom Ružomberok, stavebným úradom, číslo OMRaSP-9947-57522/2025-VM zo dňa 11. 12. 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 24. 01. 2026 (ďalej len „**Stavebné povolenie**“). Pre umiestnenie stavby bolo Mestom Ružomberok vydané územné rozhodnutie č. j. OMRaSP-3854-5995/2025-VM, dňa 13.03.2025 právoplatné 09. 04. 2025 (ďalej len „**Územné rozhodnutie**“) (ďalej spoločne len „**Projekt Byty Nina**“)
2. Budúci kupujúci má záujem o kúpu bytu v Projekte Byty Nina, ktorý bude postavený podľa projektovej dokumentácie Byty Nina, vypracovanej AKM architektonická kancelária, s. r. o., Nám. S. N. Hýroša 1362/15, 034 01 Ružomberok, (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“), ako je špecifikovaný v tejto Zmluve a jej prílohách:
 - 2.1 Byt C1.1 s 2 izbami v prevedení štandard, ktorého popis a vybavenie obsahuje „**Popis bytu a bytového domu**“ ktorý tvorí Prílohu číslo 1 (ďalej len „**Byt**“). Byt sa nachádza na 2. podlaží Bytového domu vo Vchode C. Plocha Bytu podľa Projektovej dokumentácie je 49,71 m², Príslušenstvom Bytu sú: chodba, WC, kúpeľňa, obývacia

izba a izba. Súčasťou Bytu je aj balkón o výmere 9,79 m². (zarátava sa do plochy bytu). Uvedené podlahové plochy sú určené podľa Projektovej dokumentácie. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo výmery spresniť podľa zamerania stavu po zrealizovaní stavby Bytového domu. Zmena celkovej výmery bytu a príslušenstva, ktorá nepresiahne odchýlku +/- 3%, nebude mať vplyv na dojednanú kúpnu cenu. Pôdorys Bytu tvorí Príloha č. 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve;

- 2.2 Pivničná kobka K42 s plochou 4,00 m², ktorá sa nachádza na 1. podlaží vo Vchode A (ďalej len „**Pivničná kobka**“);
- 2.3 Vnútročné Garážové státie G21 s plochou 12,00 m², ktoré sa nachádza na 1. podlaží v nebytovom priestore číslo GB (ďalej len „**Garážové státie**“);
- 2.4 Spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu príslúchajúce k Bytu, Pivničnej kobke a Garážovému státiu (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na spoločných priestoroch**“) a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch príslúchajúcich k Bytu, Pivničnej kobke a Garážovému státiu podľa zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „**Zákon**“). Pozemok/Pozemky, ktoré budú príslúchať k Bytu, Pivničnej kobke a Garážovému státiu podľa budúceho zamerania geometrickým plánom pri kolaudácii ako zastavané resp. príslušné pozemky budú vytvorené z Pozemkov v nevyhnutnom rozsahu pre účely realizácie Projektu Byty Nina; Budúci kupujúci berie na vedomie, že na Pozemkoch sa bude nachádzať Bytový dom a vonkajšie parkovacie plochy.
(ďalej spoločne len „**Budúci predmet prevodu**“)

3. Budúci predávajúci bude až do uzatvorenia vlastníkom alebo oprávneným užívateľom všetkých príslušných bytových a nebytových priestorov, vrátane parkovacích miest a pozemkov príslúchajúcich k Projektu Byty Nina a podľa tejto Zmluvy bude jednotlivé vlastnícke, resp. spoluvlastnícke práva prevádzať na Budúceho Kupujúceho podľa tejto Zmluvy v rozsahu na ktorom sa v bode 2 dohodli.
4. Výšky spoluvlastníckych podielov a výmera zastavaných a príslušných pozemkov budú určené na základe konečného reálneho stavu zhotovenej stavby **Projektu Byty Nina**.
5. Budúci kupujúci prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil Projektom Byty Nina, miestom výstavby, Pozemkami na ktorých sa bude Projekt Byty Nina Realizovať a súhlasí so všetkými budúcimi úpravami smerujúcimi ku úspešnej kolaudácii Projektu Byty Nina v predloženej Projektovej Dokumentácii, pre vylúčenie pochybností platí, že Budúci kupujúci berie na vedomie, že do pivničných kobiek môžu zasahovať rozvody a prvky technickej infraštruktúry. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo meniť trasovanie technickej infraštruktúry.

II.

Budúce uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva

1. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Budúcu zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru (ďalej len „**Kúpna zmluva**“) po doručení písomnej výzvy Budúceho predávajúceho ktorej predmetom bude prevod Budúceho predmetu prevodu z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
2. Budúci predávajúci zašle Budúcemu kupujúcemu písomnú výzvu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:
 - 2.1 Bude vydané právoplatne kolaudačné rozhodnutie k Projektu Byty Nina;
 - 2.2 Bude pridelené súpisné a/alebo orientačné číslo k Projektu Byty Nina;

- 2.3 Bude zriadené vecné bremeno súvisiace s právom prechodu cez parcely tvoriace prístupovú cestu pešo aj motorovým vozidlom k Projektu Byty Nina;
- 2.4 Budúci kupujúci v plnom rozsahu zaplatí kúpnu cenu a splní všetky finančné záväzky vyplývajúce pre Budúceho kupujúceho z tejto Zmluvy zmluve resp. bude z písomného potvrdenia financujúcej banky Budúceho kupujúceho nespochybniteľné, že dôjde k uhradeniu kúpnej ceny v celom rozsahu, a to najneskôr bezprostredne po zriadení záložného práva k Budúcemu predmetu prevodu v prospech financujúcej banky Budúceho kupujúceho.
3. Budúci kupujúci sa zaväzuje uzatvoriť Kúpnu zmluvu s Budúcim predávajúcim do 30 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy podľa článku II bod 2 tejto Zmluvy. Zmluvne strany sa dohodli, že Kúpna zmluva bude podpísaná v priestoroch Budúceho predávajúceho alebo na mieste určenom vo výzve.
4. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný podať Budúci predávajúci, a to v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy, pričom správny poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zaplatí Budúci kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy.
5. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy o budúcej zmluve za predpokladu, že Budúci kupujúci neuzatvorí Kúpnu zmluvu do 15 pracovných dní odo dňa doručenia opakovanej písomnej výzvy Budúceho predávajúceho na uzavretie Kúpnej zmluvy, ktorú je Budúci predávajúci povinný zaslať Budúcemu kupujúcemu v lehote do 30 dní po uplynutí lehoty na uzavretie Kúpnej zmluvy.
6. Budúci predávajúci ako stavebník Bytového domu sa zaväzuje ukončiť výstavbu, teda zabezpečiť vydanie právoplatného Kolaudačného rozhodnutia najneskôr do 36 mesiacov odo dňa začatia výstavby Projektu Byty Nina za predpokladu, že Budúci kupujúci splní všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy riadne a včas. Budúci predávajúci je oprávnený predĺžiť túto lehotu:
- 6.1 o počet dní, o koľko bude Budúci kupujúci v omeškaní s úhradou Garancie alebo akejkoľvek splátky Kúpnej ceny alebo jej časti podľa článku III, bodu 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo s akoukoľvek inou platbou dohodnutou v tejto Zmluve o budúcej zmluve;
- 6.2 v prípade intervencie štátnych organov alebo organov miestnej samosprávy, ktoré nespôsobil Budúci predávajúci, ako aj v prípade prieťahov akýchkoľvek administratívnych konaní súvisiacich s Projektom, o celú dobu trvania takejto intervencie alebo prieťahov;
7. Za deň začatia výstavby sa pokladá **31. 03. 2026**.
8. Záväzok Budúceho predávajúceho ukončiť výstavbu, sa považuje za splnený dňom spísania protokolu (zápisnice) o priebehu tzv. kolaudačného konania a to za podmienky, že na základe protokolu bude stavebným úradom vydané rozhodnutie o užívaní stavby. V prípade, ak bude na základe protokolu podľa predchádzajúcej vety vydané rozhodnutie o dočasnom užívaní stavby, použije sa dojednanie predchádzajúcej vety analogicky za predpokladu, že budúci predávajúci zabezpečí riadne a včasne splnenie podmienok stanovených v rozhodnutí o dočasnom užívaní stavby.

III.

Náležitosti Kúpnej zmluvy a spôsob úhrady Kúpnej ceny

1. Budúci predávajúci sa v Kúpnej zmluve zaviazá previesť **Budúci predmet prevodu** na Budúceho kupujúceho. Budúci kupujúci sa v Kúpnej zmluve zaviazá prevziať **Budúci predmet prevodu** a zaplatiť dohodnutú Kúpnu cenu podľa tohto článku, bodu 3. Kúpna zmluva bude mať znenie v podstate zodpovedajúce zneniu uvedenému v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, Budúci predávajúci doplní chýbajúce informácie, najmä presnú definíciu **Budúceho predmetu prevodu** a Kúpnu cenu tak ako sú uvedené v tejto Zmluve o budúcej zmluve a môže upraviť presne vymedzenie **Budúceho predmetu prevodu**, práv k pozemku/pozemkom alebo doplniť iné chýbajúce informácie, s čím Budúci kupujúci súhlasí a berie na vedomie, že takéto zmeny sú nutne najmä z dôvodu:
 - 8.1 zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem;
 - 8.2 zmeny údajov vzťahujúcich sa k **Budúcemu predmetu prevodu** (napr. spresnenie výmery Bytu, zmena parcelných čísiel, rozdelenie parciel, zmena práv k pozemku/pozemkom, spresnenie výmery ktorejkoľvek časti **Budúceho predmetu prevodu**, a pod.);
 - 8.3 zmien v dokumentoch súvisiacich s výstavbou Bytového domu (napr. zmena čísel bankových účtov a iných požiadaviek Financujúcej banky, definovanie správcu Bytového domu, a pod.);
2. Zmluvne strany sa dohodli, že kúpna cena **Budúceho predmetu prevodu** predstavuje sumu vo výške **150.000,- EUR vrátane DPH**, (ďalej len „**Kúpna cena**“), pričom Kúpna cena podľa predchádzajúcej vety je rozdelená nasledovne:
 - 2.1 kúpna cena za Byt a Pivničnú kobku vrátane Spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch predstavuje sumu vo výške 131.500,- EUR vrátane DPH,
 - 2.2 kúpna cena za Garážové státie miesto predstavuje sumu vo výške 18.500,- EUR vrátane DPH.
3. Zmluvne strany sa dohodli, že Kúpna cena podľa predchádzajúceho bodu bude uhradená nasledujúcim spôsobom:
 - 3.1 Budúci kupujúci uhradil dňa 30.06 2025 rezervačný poplatok v súlade s Rezervačnou zmluvou číslo 300625-1 vo výške **5.000,- EUR s DPH**, ktorý sa zaráta na prvú splátku podľa tejto Zmluvy
 - 3.2 Budúci kupujúci je povinný uhradiť prvú splátku vo výške **30.000,-EUR s DPH**, čo predstavuje **20% Kúpnej ceny (ponížený o 5.000, EUR rezervačný poplatok podľa rezervačnej zmluvy č. 300625-1) čiže doplatí 25.000, EUR s DPH**, do 15 pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Prvá splátka**“).
 - 3.3 Druhá splátka Kúpnej ceny vo výške **45.000,- EUR s DPH**, čo predstavuje **30% Kúpnej ceny**, bude Budúcim kupujúcim uhradená Budúcemu predávajúcemu do 30 kalendárnych dní odo dňa v ktorom Budúci predávajúci písomne (aj emailom) vyzve Budúceho kupujúceho na úhradu tejto časti Kúpnej ceny, pričom Budúci predávajúci tak môže urobiť najskôr po dokončení hrubej stavby. Nie však skôr ako v predpokladanom dátume na konci septembra 2026 (ďalej len „**Druhá splátka**“).
 - 3.4 Tretia splátka Kúpnej ceny vo výške **22.500,- EUR s DPH**, čo predstavuje **15% Kúpnej ceny**, bude Budúcim kupujúcim uhradená Budúcemu predávajúcemu do 30 kalendárnych dní odo dňa v ktorom Budúci predávajúci písomne (aj emailom) vyzve Budúceho kupujúceho na úhradu tejto časti Kúpnej ceny, pričom Budúci predávajúci tak môže urobiť najskôr po dokončení vnútorných rozvodov. Nie však skôr ako v predpokladanom dátume na konci marca 2027 (ďalej len „**Tretia splátka**“).
 - 3.5 Štvrtá splátka Kúpnej ceny vo výške **52.500,- EUR s DPH**, čo predstavuje **35% Kúpnej ceny**, bude Budúcim kupujúcim uhradená Budúcemu predávajúcemu do 30 kalendárnych dní odo dňa v ktorom Budúci predávajúci vyzve Budúceho kupujúceho na úhradu tejto časti Kúpnej ceny, pričom Budúci predávajúci nevyzve Budúceho kupujúceho skôr ako bude vydané a právoplatne Kolaudačne

rozhodnutie k Bytovému domu. V prípade uhradenia poslednej časti Kúpnej ceny, Budúci predávajúci vystaví vyúčtovaciu faktúru v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktorú odošle Budúcemu kupujúcemu bezodkladne po uhradení poslednej časti Kúpnej ceny Budúcim kupujúcim Budúcemu predávajúcemu (ďalej len „**Štvrtá splátka**“ alebo „**Posledná splátka**“).

4. Budúci kupujúci berie na vedomie, že splátky Kúpnej ceny uhradí na základe zálohovej faktúry/faktúr vystavenej zo strany Budúceho predávajúceho s tým, že po pripísaní poslednej splátky Kúpnej ceny vystaví Budúci predávajúci vyúčtovaciu faktúru - daňový doklad pre účely DPH.
5. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí, že čista podlahová plocha Bytu, Pivničnej kobky a Garážového státia podľa článku I. bodu 2.1, 2.2 a 2.3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa môže líšiť od skutočnej plochy po premeraní skutočných rozmerov (ďalej len „**Rozdiel veľkosti**“). Zmluvne strany sa dohodli, že pri Rozdieli do 3%, vrátane sa Kúpna cena nebude upravovať. Ak by však bol Rozdiel veľkosti čistej podlahovej plochy väčší ako 3% veľkosti Bytu a Pivničnej Kobky, potom Zmluvné strany primerane znížia alebo zvýšia Kúpnu cenu.
6. Výška kúpnej ceny dohodnutej na základe tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa zvýši alebo zníži v nasledovných prípadoch:
 - 6.1 na základe písomného dodatku k tejto Zmluve o budúcej zmluve uzatvoreného podľa skutočnej výmery o zodpovedajúcu časť, ak sa oproti dokumentácii, z ktorej vychádza táto Zmluva o budúcej zmluve zmení podlahová plocha Bytu Pivničnej kobky a/alebo Garáže o viac ako 3 % podľa článku III bod 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo
 - 6.2 ak sa na základe písomného dodatku k tejto Zmluve o budúcej zmluve zmení vybavenie Bytu alebo
 - 6.3 v dôsledku stavebných úprav na základe požiadavky Budúceho kupujúceho ak sa na to Zmluvné strany písomne dohodnú a Budúci kupujúci akceptuje zmenu Kúpnej ceny tejto Zmluvy o budúcej zmluve podpisom zmenového listu, akceptovaným Budúcim predávajúcim považuje za dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého bude zo strany Budúceho predávajúceho vystavená faktúra so splatnosťou 14 dní.
7. Zmluvne strany sa dohodli, že čistá podlahová plocha Bytu sa vypočíta ako celkový súčet vnútorných rozmerov každej miestnosti (okrem iného vrátane vstupnej haly, izieb, sociálnych zariadení, kúpeľne, kuchyne, miest pre montáž vstavaných skríň a šatníkov) meraných medzi vnútornými povrchmi protiahlych stien v úrovni styku steny a podlahy v dokončenom stave. Podlahová plocha Bytu zahŕňa všetky otvory a prahy interiérových dverí a prahy balkóna vrátane balkóna, okrem plochy pod priečkami vnútorného stenového systému Bytu.
8. Zmluvne strany sa dohodli, že Budúci kupujúci bude v plnom rozsahu hradiť nasledujúce náklady, správne poplatky a iné poplatky:
 - 8.1 správne poplatky podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch súvisiacich so zriadením záložného práva v prospech banky financujúcej kúpu Budúceho predmetu prevodu pre Budúceho kupujúceho,
 - 8.2 správny poplatok za zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
 - 8.3 Budúci kupujúci berie na vedomie, že v súvislosti s realizáciou Stavby vzniká Budúcemu predávajúcemu povinnosť uhradiť Mestu Ružomberok miestny poplatok za rozvoj podľa zákona č. 447/2015 Z. z. a VZN Mesta Ružomberok č. 14/2023, ktorý je pre bytové stavby stanovený vo výške 35 € / m² podlahovej plochy. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci uhradí Budúcemu predávajúcemu náklady súvisiace s týmto poplatkom vo výške zodpovedajúcej podlahovej ploche Bytu, pričom k tejto

- sume bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. Celková výška tejto úhrady pre Byt C1.1 predstavuje 1718.56 € vrátane DPH. Budúci kupujúci sa zaväzuje uvedenú sumu uhradiť Budúcemu predávajúcemu na základe faktúry vystavenej po kolaudácii Stavby, v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
9. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná suma pripísaná na účet Budúceho predávajúceho.

IV.

Súčinnosť zmluvných strán a ich práva a povinnosti

1. Budúci predávajúci je povinný **Budúci predmet prevodu** odovzdať Budúcemu kupujúcemu riadne a včas, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Budúci predávajúci neumožní Budúcemu kupujúcemu pred ukončením výstavby realizáciu prac v Byte.
3. Budúci kupujúci je povinný uhradiť kúpnu cenu dohodnutú článku III bod 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, resp. v jej písomných dodatkoch, za platobných podmienok a v lehotách dohodnutých v článku III bod 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve Budúcemu predávajúcemu.
4. Prevziať **Budúci predmet prevodu** na výzvu Budúceho predávajúceho za podmienok dohodnutých tejto Zmluve o budúcej zmluve.
5. Poskytnúť Budúcemu predávajúcemu potrebnú súčinnosť a spolupôsobenie pri zhotovení Projektu Byty Nina, a to najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia výzvy zo strany Budúceho predávajúceho.
6. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v prípade, ak Budúci kupujúci bude financovať **Budúci predmet prevodu** resp. jeho časť prostredníctvom hypotekárneho alebo obdobného úveru (ďalej len „úver“) poskytnutého niektorou z bánk alebo stavebných sporiteľní pôsobiacich na území Slovenskej republiky (ďalej len „Banka“) a za účelom zabezpečenia pohľadávky Banky voči budúcemu kupujúcemu bude potrebné zriadiť záložné právo k **Budúcemu predmetu prevodu**, poskytne Budúcemu kupujúcemu pre tento účel potrebnú súčinnosť. Budúci kupujúci je povinný predložiť Budúcemu predávajúcemu ku kontrole záložnú zmluvu na **Budúci predmet prevodu** s dostatočným časovým predstihom, najmenej však 5 pracovných dní pred jej predpokladaným podpisom tak, aby kúpna cena za **Budúci predmet prevodu** financovaný prostredníctvom úveru bola uhradená Budúcemu predávajúcemu v súlade s podmienkami Zmluvy.
7. Budúci kupujúci vyhlasuje, že v prípade čerpania úveru na uhradenie dohodnutej Kúpnej ceny, oznámi peňažnému ústavu, od ktorého bude čerpať hypotekárny alebo iný úver, účet Budúceho predávajúceho, na ktorý poukáže peňažný ústav čerpaný úver do výšky dohodnutej Kúpnej ceny alebo jej dohodnutú časť podľa modelu financovania **Budúceho predmetu prevodu**, podľa článku III. bodu 3. V takomto prípade je možné dohodnúť zmeny uvedených splátok. Ak k takejto dohode nedôjde a Budúci kupujúci napriek čerpaniu úveru nebude v dohodnutých lehotách a výške podľa tejto zmluvy uhrádzať jednotlivé splátky uvedené v článku III bode 3, je Budúci predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
8. Budúci kupujúci berie zároveň na vedomie, že v prípade zriadenia záložného práva podľa tohto článku, bodu 4.
9. Zmluva o budúcej zmluve bude v čase prevodu vlastníckeho práva v prospech Budúceho kupujúceho k **Budúcemu predmetu prevodu** v katastri nehnuteľností vyznačená farba:

záložné právo v prospech Banky, ktorá Budúcemu kupujúcemu poskytla Úver za účelom financovania Budúceho predmetu prevodu a túto farchu je povinný prijať.

10. Budúci kupujúci berie na vedomie, že ak bude k Predmetu kúpy alebo jeho časti zriadené záložné právo zabezpečujúce pohľadávku Banky z úveru poskytnutého Budúcemu kupujúcemu a Budúcemu predávajúcemu vznikne povinnosť vrátiť Budúcemu kupujúcemu uhradenú časť Kúpnej ceny z titulu ukončenia tejto Zmluvy akýmkoľvek iným spôsobom ako uzatvorením Kúpnej zmluvy (napr. odstúpením zmluvnej strany) bude prednostne uhradená pohľadávka Banky z úveru poskytnutého Budúcemu kupujúcemu zabezpečená záložným právom k Predmetu kúpy alebo jeho časti. Budúci kupujúci je v takomto prípade povinný bezodkladne predložiť Budúcemu predávajúcemu potvrdenie Banky s vyčíslením zostatku dlhu z úveru s príslušenstvom zabezpečeného záložným právom v prospech Banky (ďalej len „Potvrdenie“), s uvedením čísla účtu, v prospech ktorého má byť dlžná suma uhradená a prehlásením resp. príslubom Banky, že v prípade úhrady dlžnej sumy uvedenej v Potvrdení v prospech účtu uvedeného v Potvrdení bezodkladne doručí Okresnému úradu Ružomberok, katastrálny odbor návrh na výmaz záložného práva k Predmetu kúpy v prospech Banky.

V.

Odovzdanie Budúceho predmetu prevodu

1. Zmluvné strany sú povinné odovzdať a prevziať Budúci Predmet prevodu v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy.
2. Budúci predávajúci je povinný písomne alebo e-mailom vyzvať Budúceho kupujúceho na prevzatie Budúceho Predmetu prevodu najneskôr 10 dní vopred.
3. Budúci kupujúci sa zaväzuje prevziať Budúci predmet prevodu v deň uvedený vo výzve Budúceho predávajúceho, v prípade dôvodných prekážok na strane Budúceho kupujúceho, podľa vzájomnej dohody s Budúcim predávajúcim.
4. O odovzdaní a prevzatí Budúceho Predmetu prevodu Zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol, pričom Budúci predávajúci umožní Budúcemu kupujúcemu možnosť obhliadky Budúceho predmetu prevodu pred spísaním odovzdávacieho protokolu. Budúci kupujúci sa zaväzuje prevziať Budúci Predmet prevodu aj s prípadnými vadami a nedorobkami, ktoré sami o sebe ani v spojení s inými nebránia užívaniu Budúceho predmetu prevodu. V takomto prípade je Budúci predávajúci povinný zabezpečiť riadne a včasné odstránenie týchto väd, a to za podmienok dohodnutých v odovzdávacom protokole.
5. Nebezpečenstvo škody na Budúcom predmete prevodu prechádza z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho podpísaním odovzdávacieho protokolu a prevzatí Budúceho predmetu prevodu podľa bodu 4 tohto článku. Budúci kupujúci je povinný uhrádzať všetky poplatky súvisiace s užívaním Budúceho predmetu prevodu (napr. poplatky za dodávku elektrickej energie, vody, tepla, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatné poplatky spojené s užívaním Budúceho predmetu prevodu) odo dňa prevzatia Budúceho predmetu prevodu na základe odovzdávacieho protokolu.

VI.

Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania Budúceho kupujúceho s úhradou ktorejkoľvek splátky Kúpnej ceny podľa článku III bod 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo podľa dodatku tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo podľa zmenového listu, je Budúci kupujúci povinný zaplatiť Budúcemu

predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najviac však 5 % z celkovej Kúpnej ceny. Omeškanie Budúceho kupujúceho s úhradou platby Budúcemu predávajúcemu môže byť dôvodom pre predĺženie lehoty na dokončenie Projektu Byty Nina dohodnutej v článku II bod 6 tejto Zmluvy o budúcej zmluve a pre predĺženie lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy, a to o dobu omeškania/meškania Budúceho kupujúceho.

2. V prípade omeškania Zmluvných strán s uzavretím kúpnej zmluvy podľa článku II bod 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve o viac ako 5 dní zaplatí zmluvná strana, ktorá je v omeškaní druhej zmluvnej strane pokutu vo výške 0,05 % Kúpnej ceny za každý deň omeškania, najviac však 5 % z kúpnej ceny.
3. V prípade omeškania Budúceho predávajúceho s odovzdaním **Budúceho predmetu prevodu** v lehote podľa článku V bod 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho o viac ako 30 dní, je Budúci predávajúci povinný zaplatiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z uhradenej časti Kúpnej ceny podľa článku III bod 3, tejto Zmluvy o budúcej zmluve, za každý deň omeškania, najviac však 5 % tejto Kúpnej ceny. Toto neplatí, ak k omeškaniu Budúceho predávajúceho došlo z dôvodov na strane Budúceho kupujúceho.
4. V prípade omeškania Budúceho kupujúceho s prevzatím **Budúceho predmetu prevodu** podľa článku V bod 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve zaplatí Budúci kupujúci Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % Kúpnej ceny za každý deň omeškania, najviac však 5 % z Kúpnej ceny.
5. V prípade omeškania Budúceho kupujúceho s poskytnutím súčinnosti podľa článku V bod 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve o viac ako 7 dní zaplatí Budúci kupujúci Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej časti Kúpnej ceny za každý deň omeškania, najviac však 5 % z Kúpnej ceny.
6. Ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť uzatvoriť Kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa článku II bodu 2. o viac ako 30 dní:
 - 1.1 Budúci predávajúci má pravo domáhať sa zaplata zmluvnej pokuty vo výške **10 % z Kúpnej ceny Budúceho predmetu prevodu, t.j. sumy vo výške 15.000,- EUR**. Tuto zmluvnú pokutu môže Budúci predávajúci započítať proti nároku Budúceho kupujúceho na vrátenie už zaplatených častí Kúpnej ceny. Pravo Budúceho predávajúceho uplatniť si nárok na náhradu škody a úrok z omeškania podľa vyššie uvedeného tohto článku bodu 1 týmto zostáva nedotknuté a súčasne;
 - 1.2 Budúci predávajúci má právo odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve podľa článku VIII. bodu 3. Odstúpením od Zmluvy o budúcej zmluve zostáva právo Budúceho predávajúceho uplatniť si nárok na náhradu škody nedotknuté.
7. Zmluvne strany prehlasujú a potvrdzujú, že výška zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania určené v tejto Zmluve o budúcej zmluve, v celom rozsahu zodpovedá zabezpečovaným povinnostiam a tieto považujú za primerané a zaväzujú sa ich nerozporovať.

VII.

Záručná doba a zodpovednosť za vady

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť vyhotovenie Predmetu kúpy v súlade s príslušnými právnymi predpismi a dohodnutými podmienkami.
2. Budúci predávajúci zodpovedá za vady, ktoré má Predmet kúpy v čase jeho odovzdania Budúcemu kupujúcemu. Budúci predávajúci zodpovedá aj za vady, ktoré vzniknú na

Budúcom predmete prevodu po jeho odovzdaní Budúcemu kupujúcemu, pokiaľ tieto vady vznikli v záručnej dobe a z dôvodu porušenia zmluvných povinností Budúceho predávajúceho.

3. Budúci predávajúci nezodpovedá za vady Budúceho predmetu prevodu, pokiaľ tieto vady vznikli v dôsledku nevhodných pokynov Budúceho kupujúceho, na ktorých Budúci kupujúci trval aj po písomnom upozornení Budúceho predávajúceho na ich nevhodnosť, ani za vady, ktoré vznikli neodborným zásahom Budúceho kupujúceho alebo tretích osôb do Budúceho predmetu kúpy. Budúci predávajúci tiež nezodpovedá za vady spôsobené nevhodným spôsobom užívania a/alebo nevhodnou resp. nedostatočnou údržbou.
4. Budúci predávajúci poskytne Budúcemu kupujúcemu záruku na akosť so záručnou dobou 36 mesiacov na stavebnú časť Budúceho predmetu prevodu. Záručná doba začína plynúť dňom odovzdania a prevzatia Budúceho predmetu prevodu. Na zariadenia predmetu (vstavané zariadenia) platí záručná doba stanovená výrobcami (dodávateľmi), nie však menej ako 24 mesiacov.

2. Túto Zmluvu o budúcej zmluve je možné predčasne ukončiť len odstúpením podľa tohto článku alebo vzájomnou dohodou Zmluvných strán.

3. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve najmä ak Budúci kupujúci nesplní svoju povinnosť uzatvoriť Kúpnu zmluvu v lehote dohodnutej podľa článku II bodu 2., alebo dodatočne poskytnutej lehote tejto Zmluvy o budúcej zmluve, alebo ak bude Budúci kupujúci v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek splátky Kúpnej ceny, alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve po dobu viac ako 30 dní.
4. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve vtedy, ak bude Budúci predávajúci v omeškaní so zabezpečením právoplatného Kolaudačného rozhodnutia a s uzatvorením Kúpnej zmluvy o viac ako 90 dní po lehote stanovenej podľa článku II. bod 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pod podmienkou, že spolu s odstúpením od tejto Zmluvy o budúcej zmluve doručí Budúcemu predávajúcemu aj originál platného Oznámenia o predčasnom splatení pohľadávky Banky a/alebo Potvrdení o zostatku úveru v náležitej forme, z ktorého bude zjavné, že po úhrade tam uvedenej celkovej sumy dôjde k zániku záložného práva na základe vydannej kvitancie alebo vzdania sa záložného práva k Budúcemu predmetu prevodu zriadeného v prospech banky alebo inej inštitúcie, ktorá poskytla Budúcemu kupujúcemu uver na financovanie kúpy Budúceho predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve a Kúpnej zmluvy, ak takéto záložné právo vzniklo.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie musí byť urobene písomne a doručene druhej Zmluvnej strane v podobe doporučenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa stáva účinným okamihom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy o budúcej zmluve druhej Zmluvnej strane.
6. Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od tejto Zmluvy o budúcej zmluve zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy o budúcej zmluve s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvne ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle Zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Zmluvne

strany sú povinne si vrátiť navzájom všetky plnenia, ktoré dostali od druhej Zmluvnej strany v súlade nasledujúcimi odsekmi.

7. Zmluvne strany sa dohodli na započítaní pohľadávok Budúceho kupujúceho, pokiaľ ide o vrátenie Kúpnej ceny tak, že sa z nej odpočítajú všetky pohľadávky Budúceho predávajúceho vyplývajúce z tejto Zmluvy o budúcej zmluve vrátane zmluvných pokút.
8. V prípade, ak Budúci kupujúci financuje kúpu Budúceho predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve a Kúpnej zmluvy vo forme úveru, Zmluvne strany sa dohodli, že Budúci predávajúci je povinný vrátiť už prijaté časti Kúpnej ceny podľa vyššie uvedeného bodu 4 na bankový účet Budúceho kupujúceho vedený v banke, ktorá mu uver poskytla resp. môže tieto splátky vrátiť, po dohode s bankou, na bankový účet určený bankou.

IX.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ im táto Zmluva o budúcej zmluve ustanovuje povinnosť doručovať písomnosti (faktúra, dokumenty, oznámenie, informácia, výzva, urgencia a pod.), tieto písomnosti doručujú osobne alebo na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy mailom alebo poštou a v prípadoch určených touto Zmluvou o budúcej zmluve doporučenou poštou. Zmluvné strany sú si navzájom povinné oznámiť doporučenou poštou zmenu adresy na doručovanie. Účinky doručenia nastávajú doručením písomnosti zmluvnej strane, alebo márnym uplynutím lehoty, počas ktorej bola zásielka uložená na príslušnej pošte, alebo odmietnutím prevzatia zásielky, alebo vrátením zásielky, ak je adresát neznámy a ak sú doručované elektronickou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy o budúcej zmluve, po prijatí potvrdenia o úspešnom doručení správy druhej Zmluvnej strane.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
2. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy o budúcej zmluve možno vykonať iba po dohode oboch zmluvných strán, písomnou formou číslovanými dodatkami k tejto Zmluve o budúcej zmluve, ktoré budú tvoriť jej nedeliteľnú súčasť.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu o budúcej zmluve uzavreli na základe ich slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná vôľa nie je obmedzená, túto Zmluvu o budúcej zmluve si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
4. V prípade rozporu znenia tejto zmluvy s prílohou má zmluva prednosť.
5. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o budúcej zmluve sú prílohy:
 - 5.1 Príloha č. 1 – Popis bytu
 - 5.2 Príloha č. 2 – Pôdorys bytu
 - 5.3 Príloha č. 3 – Vzorová kúpna zmluva
6. Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá túto Zmluvu o budúcej zmluve spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve v zmysle § 13 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to na účely spísania tejto Zmluvy o budúcej zmluve, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy o budúcej zmluve boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko. Doba platnosti použitia osobných údajov zmluvných strán je obmedzená na dobu 10 rokov odo dňa podpisu tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto Zmluve o budúcej zmluve a je možné ho kedykoľvek písomne odvolať.

V Ružomberku **25. 03. 2026**

V Ružomberku **25. 03. 2026**

Byty Nina, s.r.o.
Plávisko 363/7
034 01 Ružomberok
IČO: 36369352
Ing. Filip Ročnyba - konateľ
DIC: 2122293272

Budúci Predávajúci

Zastúpený: Mgr. Martin Birtus

Cepos, s.r.o.

Budúci Kúpajúci

CEPOS s.r.o.
PLÁVSKO 363, RUŽOMBEROK 034 01
IČO: 26612176 IČDPH: SK 2022207110

Príloha č.1

Technický štandard bytu

Exteriér a obvodové konštrukcie

- Hliníkové okná s izolačným trojsklom
- Bezpečnostné vstupné dvere do bytu

Vnútorné stavebné konštrukcie

- Vnútorné omietky
- Finálna interiérová maľovka (biela)
- Betónový podlahový poter

Podlahy

- Laminátová podlaha v obytných miestnostiach
- Keramická dlažba v kúpeľni a WC

Kúpeľňa a sanita

- Obklad stien v kúpeľni
- Dlažba
- Kompletná sanita (WC, umývadlo)
- Sprchový kút

Interiérové prvky

- Interiérové dvere vrátane obložkových zárubní

Vykurovanie a regulácia

- Teplovodné podlahové vykurovanie
- Priestorový termostat

Elektroinštalácia

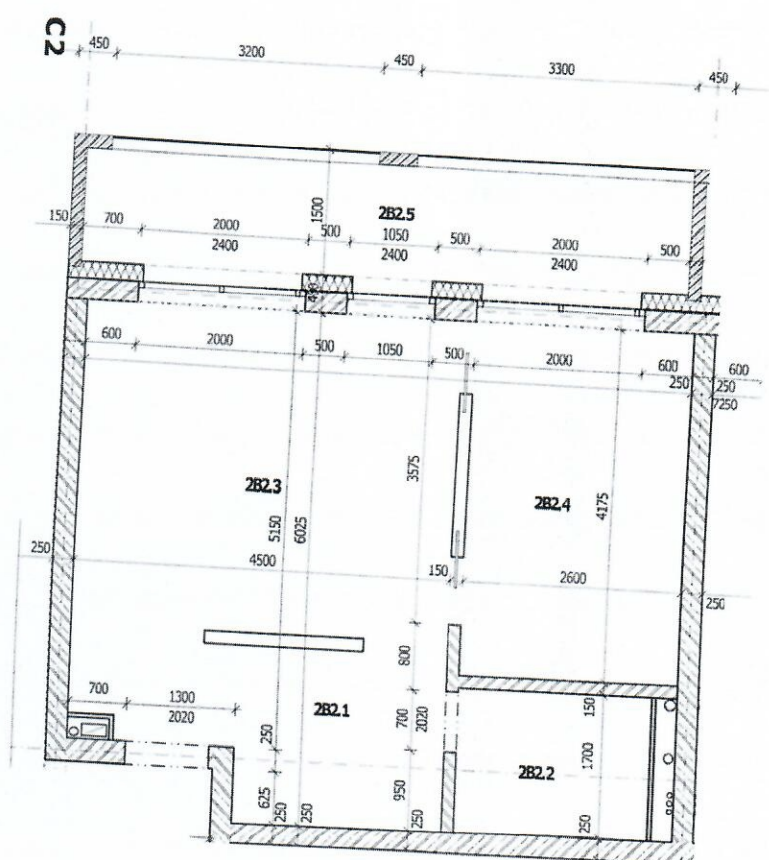
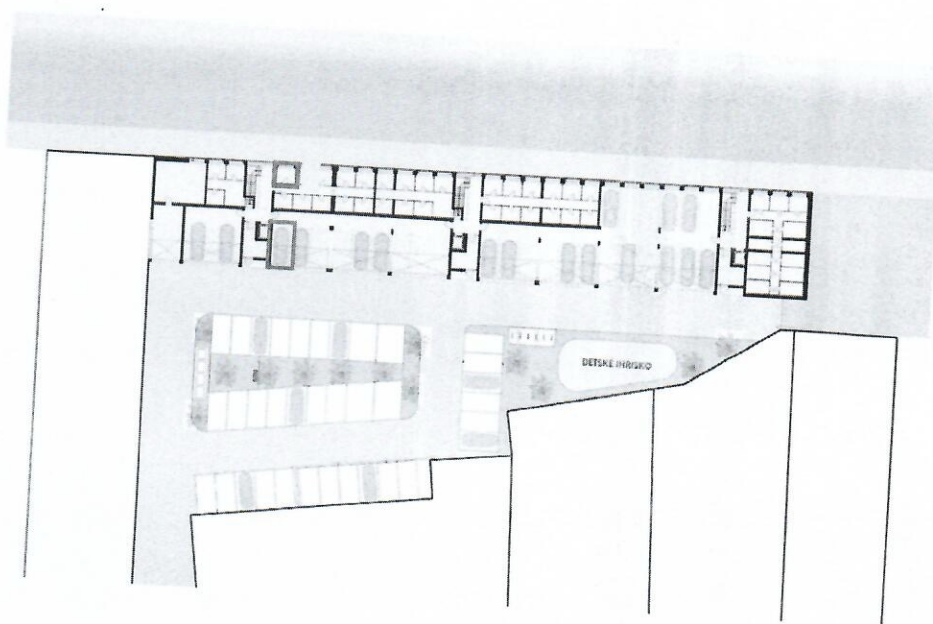
- Kompletná elektroinštalácia
- Zásuvky a vypínače
- Príprava pre svietidlá
- Videovrátnik

Zdravotechnika

- Rozvody vody a odpadu
- Pripojovacie body pre kuchyňu

Klimatizácia

- Vonkajšia jednotka
- Vnútorné rozvody



Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 250326-1

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na úprave spôsobu financovania kúpnej ceny bytu **C1.1** podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. **250326-1**

Celková kúpna cena predmetu prevodu bola v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve dohodnutá **vo výške 150.000 EUR s DPH**. Všetky finančné čiastky uvedené v tomto dodatku a v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sú uvedené vrátane dane z pridanej hodnoty (DPH) vo výške 23 %.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa týmto dohodli na zmene spôsobu financovania na pomer **50 % / 15 % / 35 %**, pričom budúcemu kupujúcemu vzniká nárok na **zľavu z celkovej kúpnej**

ceny vo výške 2,5 %, ktorá bude uplatnená pri úhrade poslednej splátky kúpnej ceny.

Budúci kupujúci už uhradil **rezervačný poplatok vo výške 5 000 EUR**, ktorý sa započítava na úhradu kúpnej ceny.

Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť **mimoriadnu splátku**, ktorá predstavuje predčasné plnenie časti kúpnej ceny vo výške **50 % z kúpnej ceny**, rozdelenú nasledovne:

- **Prvá splátka:** 50 % z kúpnej ceny vo výške **75.000 EUR**, z ktorej sa započítava už uhradený rezervačný poplatok **5 000 EUR**, pričom budúci kupujúci uhradí sumu **70.000 EUR**. Táto splátka bude uhradená **v termíne podľa pôvodného harmonogramu financovania uvedeného v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve**.

- **Zvyšné splátky budú uhradené podľa dohody v ZoBKZ**

Uhradením uvedených splátok sa budúci kupujúci považuje za splneného v rozsahu **50 % kúpnej ceny**, čo predstavuje sumu **75.000 EUR**.

Zvyšná časť kúpnej ceny vo výške **50 %**, teda **75.000 EUR**, bude uhradená **podľa harmonogramu**, v súlade s termínom splatnosti definovaným v pôvodnom harmonograme financovania podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom pri tejto úhrade poslednej splátky bude uplatnená dohodnutá **zľava vo výške 2,5 % z celkovej kúpnej ceny**, t. j. **3.750 EUR**.

Uhradenie mimoriadnej splátky nemá vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nezakladá budúcemu kupujúcemu nárok na skoršie nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu prevodu.

Ostatné ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. **250326-1** zostávajú týmto dodatkom nezmenené a v platnosti.

V Ružomberku dňa 25.03.2026

Byty Nina s.r.o.
Plavisko 363/7
034 01 Ružomberok
ICO: 56369352
DIČ: 2122293272
Ing. Filip Paňhyba
V zastúpení: Mgr. Martin Birtus

CEPOS s.r.o.
PLAVISKO 363, RUŽOMBEROK 034 01
ICO: 26510761 DIČ: SK7203207110

Cepos, s.r.o.