

ZMLUVA O UZATVORENÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)
a § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších právnych predpisov
(Obchodný zákonník)

-----CEZ 215076/2025-----

medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúci predávajúci:

Názov: **Mesto Ružomberok**
Sídlo: **Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok**
V ktorého mene koná: **JUDr. Ľubomír Kubáň, primátor mesta**
IČO: **00315737**
DIČ: **2021339265**
Číslo účtu:
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

(ďalej len „budúci predávajúci“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Budúci kupujúci:

Názov: **Spojená škola, Malé Tatry 3, Ružomberok**
So sídlom: **Malé Tatry 3, 034 01 Ružomberok**
IČO: **37982541**
Zastúpená: **Mgr. Adela Kudličková**
DIČ: **202222235**
zriadená Regionálnym úradom školskej správy v Žiline, Komenského 2226/35, Žilina IČO: 54132975

(ďalej len „budúci kupujúci“ v príslušnom gramatickom tvare)

(budúci kupujúci a budúci predávajúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

a

v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 205/2025 zo dňa 05.11. 2025 a 235/2025 zo dňa 10.12. 2025 sa dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare):

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom v celosti v podiele 1/1 nehnuteľností:
 - stavby súpisné číslo 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku CKN parc.č. 16631/5 o výmere 605m2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre obec a okres Ružomberok, k.ú. Ružomberok.
2. Budúci kupujúci pripravuje realizáciu investícií do stavby súpisné číslo 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.
3. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku **Uznesením č. 205/2025 zo dňa 05.11. 2025 a 235/2025 zo dňa 10.12. 2025** schválilo trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 1. tohto článku na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Ružomberok v zmysle §9 ods. 2 písm. a) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991. Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v spojení s § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia 17 a predaji formou **Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods.1 v spojení s ustanovením § 21 ods.1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 a podľa § 9 ods.2 a § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhoduje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
4. Táto zmluva sa uzatvára **so zámerom zaistenia stabilného zázemia pre edukačnú činnosť a rozvoj Spojenej školy**, ktorá sa zameriava na špecializovanú výchovu a vzdelávanie detí a mládeže so zdravotným znevýhodnením. Predaj sa realizuje za výchovnovzdelávacím a verejnoprospešným účelom. Majetkovoprávne vysporiadanie priestorov školy do vlastníctva Spojenej školy je základným predpokladom pre dlhodobé zotrvanie a rozvoj aktivít školy v meste Ružomberok. Jedná sa o jedinú školu svojho druhu a zamerania v meste. Táto zmluva sa uzatvára **za účelom** majetkovoprávneho vysporiadania nehnuteľností do vlastníctva budúceho kupujúceho pre ďalšie využitie nehnuteľností na výchovnovzdelávacie účely.
5. Budúci kupujúci má vedomosť o prípadných ťarchách, ktoré sú zapísané na príslušnom liste vlastníctva a tieto je povinný akceptovať. Budúci kupujúci uvádza, že sa oboznámil s predmetom budúcej kúpy a jeho stav mu je dobre známy.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je **záväzok zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti riadnu kúpnu zmluvu s podstatnými obsahovými náležitosťami, dohodnutými v tejto zmluve**. Predmetom budúcej riadnej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k:
 - stavbe súpisné číslo 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

- **pozemku CKN parc.č. 16631/5 o výmere 605m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**
nehnutelnosti zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre obec a okres Ružomberok, k.ú. Ružomberok, na **budúceho kupujúceho do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.**
- 2. Budúci predávajúci súhlasí s realizáciou investícií do predmetu predaja a za týmto účelom so vstupom a prácami na dotknutých nehnuteľnostiach. Budúci predávajúci týmto ďalej udeľuje budúcemu kupujúcemu iné právo k pozemku podľa ustanovenia §29 ods.1 písm. a) zákona 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- 3. Budúci kupujúci sa zaväzuje:
 - **vykonať investíciu do predmetu predaja najneskôr v lehote do jedného roka od uzatvorenia tejto zmluvy,**
 - **dodržať podmienky** príslušných stavebných povolení, noriem pri realizácii prác, úprav terénu a po zrealizovaní prác vykonať úpravu terénu a pozemky uviesť do pôvodného stavu,
 - **pri realizácii udržiavať** na stavenisku čistotu a poriadok, postupovať s odbornou spôsobilosťou a dodržiavať všetky všeobecné záväzné predpisy ako aj podmienky tejto zmluvy. Budúci kupujúci plne zodpovedá za bezpečnosť pri práci a bezpečnosť technických zariadení podľa príslušných právnych predpisov.

Či. III.

Kúpna cena, platobné podmienky a súvisiace náklady

1. Kúpna cena bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku **Uznesením č. 205/2025 zo dňa 05.11. 2025 a 235/2025 zo dňa 10.12. 2025, nasledovne:**
 - a) **kúpna cena vo výške 25,17 eur/m² pozemku,** stanovená Znaleckým posudkom č. 30/2025 zo dňa 30.07. 2025, vyhotoveného Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom (t.z. všeobecná hodnota pozemku CKN parc.č. 16629/2 je 18 625,80 eur, všeobecná hodnota pozemku CKN parc.č. 16631/5 je 15227,85 eur), nakoľko cena podľa prílohy č. 8 ods.1 v spojení s prílohou č.9 – IV zóna – Rybárpole – ostatné pozemky, podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17 predstavovala sumu nižšiu, a to 25 eur/m² pozemku, t.j. **kúpna cena za pozemok CKN parc.č. 16629/2 o výmere 740m² je vo výške 18 625,80 eur a za pozemok CKN parc.č. 16631/5 o výmere 605m² vo výške 15 227,85 eur.**
Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu za pozemky spolu vo výške 33 853,65eur budúcemu predávajúcemu v lehote do 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Budúci kupujúci pri platbe uvedie variabilný symbol..... Kúpna cena sa považuje za uhradenú momentom pripísania sumy na účet budúceho predávajúceho.
 - b) **kúpna cena za stavbu súpisné číslo 6407 vo výške 307 595,57eur,** stanovená Znaleckým posudkom č. 21/2025 zo dňa 20.06. 2025, vyhotoveným Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom. Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť túto kúpnu cenu za stavbu na základe riadnej kúpnej zmluvy do 60 dní od uzatvorenia kúpnej zmluvy.
 Voči kúpnej cene stavby bude vzájomnou dohodou započítaná v súlade s touto zmluvou zrealizovaná investícia do predmetu predaja zo strany budúceho kupujúceho, ako aj doteraz zrealizované investície do stavby zo strany budúceho kupujúceho. Zostatok pohľadávky po započítaní uhradí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu v lehote splatnosti kúpnej ceny.

Čl. IV.

Podmienky uzatvorenia budúcej riadnej kúpnej zmluvy

1. Riadna kúpna zmluva bude uzatvorená do 60 dní od zrealizovania investície budúceho kupujúceho do predmetu predaja podľa čl. II. ods. 3. prvá odrážka tejto zmluvy.
2. Budúci kupujúci vyzve budúceho predávajúceho na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy podľa čl. II. tejto zmluvy do 10 dní odo dňa zrealizovania investície do predmetu predaja.
3. V prípade, ak budúci kupujúci nesplní povinnosť zaslať riadne a v lehote výzvu na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, je budúci predávajúci oprávnený kedykoľvek vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Ak budúci kupujúci na základe výzvy nesplní záväzok uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu, môže budúci predávajúci požadovať, aby obsah zmluvy určil súd. Nárok na náhradu škody, ktorá by tým vznikla, ostáva budúcemu predávajúcemu zachovaný.
4. Budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu postupom určeným podľa Uznesenia č. 205/2025 zo dňa 05.11.2025 a 235/2025 zo dňa 10.12.2025.

Čl. V.

Doba trvania zmluvy a skončenie zmluvy

1. Záväzok budúceho predávajúceho uzavrieť v budúcnosti riadnu kúpnu zmluvu trvá **po dobu 18 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**
Právo/nárok budúceho predávajúceho a tomu zodpovedajúci záväzok budúceho kupujúceho na uzatvorenie zmluvy ostáva zachovaný aj po uplynutí tejto doby.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve je možné ukončiť aj:
 - dohodou zmluvných strán dňom nadobudnutia účinnosti dohody, prípadne ku dňu uvedenému v dohode,
 - odstúpením od zmluvy z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach Občianskeho a Občianskeho zákonníka alebo z dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - **budúci kupujúci nezrealizuje investíciu do predmetu predaja v lehote jedného roka odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy,**
 - budúci kupujúci neuhradí kúpnu cenu za pozemky v lehote splatnosti podľa čl. III. bod 1. písm. a),
- b) budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - budúci predávajúci počas platnosti tejto zmluvy sa svojim správaním voči predmetu kúpy alebo budúcemu kupujúcemu správa tak, že nie je možné naplniť podmienky tejto zmluvy; Odstúpením od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, okrem nárokov zmluvných strán, ktoré sa stali splatnými za trvania zmluvy (najmä nárok na náhradu škody).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvy podľa bodu 2. písm. a) prvá odrážka a písm. b), je budúci predávajúci povinný vrátiť uhradenú kúpnu cenu za pozemky budúcemu kupujúcemu do 60 dní od skončenia zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvy podľa bodu 2. písm. a) tohto článku zmluvy je budúci kupujúci povinný na vlastné náklady navrátiť nehnuteľnosť do pôvodného stavu, ak to bude budúci predávajúci požadovať.

Čl. VI.

Náhrada škody

Zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť preukázateľnú škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane v prípade nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj porušením zákona a iných právnych predpisov.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá podľa slovenského právneho poriadku. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy, či už vzhľadom k platnému právnemu poriadku alebo vzhľadom k jeho zmenám, stanú neplatnými, neplatné časti sa nahradia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzného právneho predpisu. V čase podpisu tejto zmluvy platné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok verzia 17.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pre budúceho predávajúceho tri vyhotovenia a budúceho kupujúceho dva vyhotovenia totožného znenia.
3. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a podľa § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení platných právnych predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na web sídle mesta budúceho predávajúceho a v CRZ.
4. **Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.**
5. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne.
7. Budúci kupujúci nie je oprávnený postúpiť svoje práva, nároky, pohľadávky alebo povinnosti či záväzky z tejto zmluvy na iný subjekt.
8. Povinnosť zmluvných strán doručiť písomnosť sa splní, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla / miesta podnikania zmluvnej strany.
9. Zmluvné strany sa zaväzujú, že na požiadanie si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť na splnenie predmetu a účelu tejto zmluvy.
10. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, zmluvné strany jej obsahu porozumeli a keďže vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, prejavenu určitým a zrozumiteľným spôsobom, naznak súhlasu s jej obsahom pripájajú vlastnoručné podpisy a prehlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Za budúceho predávajúceho
V Ružomberku, dňa: 17.12.2025

Za budúceho kupujúceho
V Ružomberku, dňa: 17.12.2025

JUDr. Ľubomír Kubáň
Primátor mesta

Mgr. Adela Kudličková
Spojená škola

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Dolepodpísaná

Mgr. Adela Kudličková - Spojená škola, so sídlom Malé Tatry 3, 034 01 Ružomberok,

za účelom uzatvorenia zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy s Mestom Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737 v súlade s § 31 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok

č e s t n e v y h l a s u j e m ,

že vyššie uvedená organizácia ani žiadna osoba blízka tejto organizácii, prípadne obchodná spoločnosť, v ktorej by mala táto organizácia majetkovú účasť alebo obchodná spoločnosť, ktorá má k takejto organizácii postavenie ovládanej osoby, nemá ku dňu uzavretia predmetnej zmluvy voči Mestu Ružomberok ani voči osobám, zriadeným alebo založeným mestom žiadne peňažné ani nepeňažné záväzky po lehote splatnosti.

Pravdivosť všetkých uvedených skutočností súčasne potvrdzujeme svojím podpisom.

V Ružomberku, dňa 17.12.2025

Mgr. Adela Kudličková

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 17.12.2025
Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 8:43:16
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 16.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16631/5	605	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 17.12.2025
Čas vyhotovenia : 8:43:00
Údaje platné k : 16.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16629/2	740	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6407	16629/2	11	Základná škola		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1