

**A. Materiál: upravený podľa odporúčania finančnej komisie**

Bod rokovania	Predaj Spojená škola na špecializovanú výchovu a vzdelávanie detí a mládeže so zdravotným znevýhodnením - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	30.09. 2026
Predložené poslancom MsZ	23.09. 2026
Predkladateľ	JUDr. Ľubomír Kubáň - primátor
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Na základe	Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 30.06., 08.07., 22.09., 06.10., 01.12. 2025; Žiadosti zo dňa 14.07. 2026, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.08. a 31.08.
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.09. 2026	odporučila, aby boli prerokované na rokovaní mestského zastupiteľstva bez stanoviska mestskej rady (pozn. vzhľadom na rozsah materiálov);
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 08.09. 2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 08.09. 2026: odporúča primátorovi pokračovať v rokovaní vo veci predaja príľahlej telocvične s pozemkom, odporúča uzavrieť KZ bez riešenia poplatkov na znalecké posudky vzhľadom na hodnotu investícií, odporúča schváliť prevod stavby a pozemku, uvedených v materiáli;
Zoznam príloh	Uznesenie MsZ Ružomberok č. 235/2025 zo dňa 10.12. 2025 – Príloha 01 Znalecký posudok č. 41/2026 zo dňa 31.08. 2026 – Príloha 02 Podklady Spojenej školy ku zrealizovanej investícii + doplnok – Príloha 03, Príloha 003 Zmluva o budúcej zmluve kúpnej CEZ 796/2025 – Príloha 04

B. Návrh na uznesenie:**Mestské zastupiteľstvo Ružomberok****I. schvaľuje:**

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok):

stavby súp. č. 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavená na pozemku CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 16631/5 o výmere 605 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,



nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

II. schvaľuje:

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 (zverejnené na webovom sídle mesta), a to pozemku:

stavby súp. č. 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavená na pozemku CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, **pozemku CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** **pozemku CKN parc. č. 16631/5 o výmere 605 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Spojená škola, Malé Tatry 3, Ružomberok, so sídlom Malé Tatry 3, 034 01 Ružomberok, IČO: 37982541, zriadená Regionálnym úradom školskej správy v Žiline, IČO: 54132975, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 -ina,

za **kúpnu cenu 25,17 €/m² pozemku** stanovenú Znaleckým posudkom č. 41/2026 zo dňa 31.08. 2026, vyhotoveného Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom (t.z. všeobecná hodnota pozemku CKN parc. č. 16629/2 je 18 625,80 €, všeobecná hodnota pozemku CKN parc. č. 16631/5 je 15 227, 85 €), nakoľko cena podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (IV. zóna – Rybárpole – ostatné pozemky) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 predstavuje sumu nižšiu, a to 25 €/m² pozemku)

a
za **kúpnu cenu stavby súp. č. 6407 vo výške zaokrúhlene 351 000 €**, stanovenej Znaleckým posudkom č. 41/2026 zo dňa 31.08. 2026, vyhotoveného Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom,

za **účelom** majetkovoprávneho vysporiadania nehnuteľností do vlastníctva kupujúceho pre ďalšie využitie nehnuteľností na výchovnovzdelávacie účely.

Voči kúpnej cene stavby bude započítaná vzájomnou dohodou **v kúpnej zmluve** zrealizovaná investícia do predmetu predaja zo strany kupujúceho, ako aj doteraz zrealizované investície do stavby zo strany kupujúceho (realizácia hydroizolácie a výmena strešnej krytiny) vo výške celkom zaokrúhlene 349 558 €. Pohľadávka vo výške 1442 €, ktorá zostane kupujúcemu po započítaní s kúpnu cenou stavby vo výške 351 0000 €, stanovenou Znaleckým posudkom č. 41/2026 a náklady na znalecké posudky v celkovej sume 1840 € budú rovnako započítané s vykonanou investíciou podľa podkladov uvedených v prílohe. Kupujúci si hodnotu investície, prevyšujúcu zápočet, nebude voči predávajúcemu uplatňovať. Kúpna cena pozemkov v sume celkom 33853,65€ bola kupujúcim uhradená predávajúcemu na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 796/2025 v zmysle prijatého Uznesenia MsZ Ružomberok č. 235/2025 zo dňa 10.12. 2025. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Materiál sa predkladá na základe rokovania vedenia mesta so žiadateľom o majetkovoprávnom vysporiadaní nehnuteľností do vlastníctva žiadateľa pre účely zaistenia stabilného zázemia pre edukačnú činnosť a rozvoj školy, ktorá sa zameriava na špecializovanú výchovu a vzdelávanie detí



a mládeže so zdravotným znevýhodnením. Predaj bude realizovaný v dvoch etapách, a to najskôr predaj budovy školy súp. č. 6407 so zastavaným a príľahlým pozemkom, v druhej etape sa bude realizovať predaj budovy telocvične súp. č. 6408 so zastavaným a príľahlým pozemkom. Nehnuteľnosti mesto považuje za prebytočný majetok mesta, ktorý vie plnohodnotne využiť práve Spojená škola. Škola má priestory nevyhnutné pre svoju činnosť momentálne prenajaté. Predaj sa realizuje za výchovnovzdelávacím a verejnoprospešným účelom. Jedná sa o jedinú školu svojho druhu a zamerania v meste Ružomberok.

Schválenie prebytočnosti a spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, na čo na základe tohto uznesenia kupujúcemu nevzniká nárok, ak nebude schválený aj samotný prevod nehnuteľnosti v zmysle ďalších ustanovení tohto materiálu.

III. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku Mesta Ružomberok podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a 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, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola zverejnená najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Ružomberok, a iným vhodným spôsobom, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby až do schválenia prevodu.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Materiál sa predkladá na základe rokovania vedenia mesta so žiadateľom o majetkovoprávnom vysporiadaní nehnuteľností do vlastníctva žiadateľa pre účely zaistenia stabilného zázemia pre edukačnú činnosť a rozvoj školy, ktorá sa zameriava na špecializovanú výchovu a vzdelávanie detí a mládeže so zdravotným znevýhodnením. Predaj bude realizovaný v dvoch etapách, a to najskôr predaj budovy školy súp. č. 6407 so zastavaným a príľahlým pozemkom, v druhej etape sa bude realizovať predaj budovy telocvične súp. č. 6408 so zastavaným a príľahlým pozemkom. Nehnuteľnosti mesto považuje za prebytočný majetok mesta, ktorý vie plnohodnotne využiť Spojená škola. Škola má priestory nevyhnutné pre svoju činnosť momentálne prenajaté. Predaj sa realizuje za výchovnovzdelávacím a verejnoprospešným účelom. Jedná sa o jedinú školu svojho druhu a zamerania v meste Ružomberok.

Predmetom predaja sú nehnuteľnosti:

stavba súp. č. 6407, druh stavby budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum, popis stavby základná škola, postavená na pozemku CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 16629/2 o výmere 740 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 16631/5 o výmere 605 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Spojená škola, Malé Tatry 3, Ružomberok, so sídlom Malé Tatry 3, 034 01 Ružomberok, IČO: 37982541, zriadená Regionálnym úradom školskej správy v Žiline, IČO: 54132975, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 -ina,



za **kúpnu cenu 25,17 €/m² pozemku** stanovenú Znaleckým posudkom č. 41/2026 zo dňa 31.08. 2026, vyhotoveného Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom (t.z. všeobecná hodnota pozemku CKN parc. č. 16629/2 je 18 625,80 €, všeobecná hodnota pozemku CKN parc. č. 16631/5 je 15 227, 85 €), nakoľko cena podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (IV. zóna – Rybárpole – ostatné pozemky) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 predstavuje sumu nižšiu, a to 25 €/m² pozemku)

a

za **kúpnu cenu stavby súp. č. 6407 vo výške 351 000€**, stanovenej Znaleckým posudkom č. 41/2026 zo dňa 31.08. 2026, vyhotoveného Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom,

za **účelom** majetkovoprávneho vysporiadania nehnuteľností do vlastníctva kupujúceho pre ďalšie využitie nehnuteľností na výchovnovzdelávacie účely.

Voči kúpnej cene stavby bude započítaná vzájomnou dohodou **v kúpnej zmluve** zrealizovaná investícia do predmetu predaja zo strany kupujúceho, ako aj doteraz zrealizované investície do stavby zo strany kupujúceho (realizácia hydroizolácie a výmena strešnej krytiny) vo výške celkom zaokrúhlene 349 558 €. Pohľadávka vo výške 1442 €, ktorá zostane kupujúcemu po započítaní s kúpnu cenou stavby vo výške 351 0000 €, stanovenou Znaleckým posudkom č. 41/2026 a náklady na znalecké posudky v celkovej sume 1840 € budú rovnako započítané s vykonanou investíciou podľa podkladov uvedených v prílohe. Kupujúci si hodnotu investície, prevyšujúcu zápočet, nebude voči predávajúcemu uplatňovať. Kúpna cena pozemkov v sume celkom 33853,65€ bola kupujúcim uhradená predávajúcemu na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 796/2025 v zmysle prijatého Uznesenia MsZ Ružomberok č. 235/2025 zo dňa 10.12. 2025. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá na základe rokovania vedenia mesta so žiadateľom o majetkovoprávnym vysporiadaní nehnuteľností do vlastníctva žiadateľa **pre účely zaistenia stabilného zázemia pre edukačnú činnosť a rozvoj školy, ktorá sa zameriava na špecializovanú výchovu a vzdelávanie detí a mládeže so zdravotným znevýhodnením**. Predaj bude realizovaný **v dvoch etapách**, a to najskôr predaj budovy školy súp. č. 6407 so zastavaným a príľahlým pozemkom, v druhej etape sa bude realizovať predaj budovy telocvične súp. č. 6408 so zastavaným a príľahlým pozemkom. Nehnuteľnosti mesto považuje za prebytočný majetok mesta, ktorý vie plnohodnotne využiť práve ŽSK, konkrétne Spojená škola. Škola má priestory nevyhnutné pre svoju činnosť momentálne prenajaté. Predaj sa realizuje za výchovnovzdelávacím a verejnoprospešným účelom. Jedná sa o jedinú školu svojho druhu a zamerania v meste Ružomberok.

Uznesením MsZ č. 235/2025 zo dňa 10.12. 2025 bol predaj nehnuteľností so zápočtom investície schválený mestským zastupiteľstvom s mandátom primátora na základe prijatého uznesenia prípadne uzatvoriť ZoBZ. Mesto Ružomberok so Spojenou školou uzatvorilo **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve CEZ 796/2025**, ktorou bol dohodnutý budúci predaj nehnuteľností s vyplatením kúpnej ceny pozemkov mestu na základe tejto zmluvy. Mestskému zastupiteľstvu sa po realizácii plánovanej investície do stavby Spojenou školou na základe ZoBZ a súhlasov mesta, ktorú investor mestu špecifikoval podkladmi v prílohe, predkladá **materiál na predaj nehnuteľností so zápočtom zrealizovanej investície (hydroizolácia a výmena strešnej krytiny) v sume 349 558,47 €** voči kúpnej cene.

Stanovisko ÚHA zo dňa 13.10. 2025: bez pripomienok. Útvar takýto prevod neposudzuje z hľadiska funkčného využitia územia, pokiaľ zostáva zachované jeho pôvodné využitie ako školské zariadenie.



Stanovisko vedenia mesta zo dňa 06.10. 2025, 18.08. a 31.08. 2026: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemkov: 33 853,65 € (t.j. 25,17 €/m² x 1345 m²)

Príjem z predaja stavby: 351 000€ podľa ZP – predpoklad zápočtu v celej výške, zostatok v prospech mesta vo výške 1442€ + refundácia nákladov vo výške 1840€.

E. Grafické znázornenie:



