

**Žiadosť o kúpu nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok
(pre fyzické osoby - nepodnikateľov)**



Mesto Ružomberok
Mestský úrad Ružomberok
Námestie A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

V Ružomberku, dňa 12.12.2026

VEC: Žiadosť o KÚPU nehnuteľnosti

Žiadateľ:

Meno a priezvisko, titul Ľuboslav HONČ, rodný/á,
dátum narodenia: rodné číslo:
trvalé bydlisko: ..
občan: tel. kontakt:, e-mail. kontakt: ..
adresa pre doručovanie* /žiadateľ vyplní, ak je adresa iná ako adresa trvalého bydliska/
.....

týmto žiada Mesto Ružomberok o uzatvorenie kúpnej zmluvy na nasledujúcu:

Nehnuteľnosť*: pozemok č.kv. 434/1,
map. list pozemku č.kv. 1-135 s výmerou 22m²
.....
.....

***(označenie a popis nehnuteľnosti – pozemok, stavba, byt/nebytový priestor, rozostavaná stavba/byt/nebytový priestor podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností – t. j. číslo listu vlastníctva, parc. č. registra „E“ alebo registra „C“, výmera v m², druh pozemku, pri stavbe jej súpisné číslo, požadovanú plochu a podobne),**

a to za účelom:

majetku - pozemku na zariadenie pozemku Ružomberok
službu so súpisným listom 3/22, ktorý je vo vlastníctve
žiadateľa - žiadateľa má k predmetnému pozemku
nájomnú zmluvu s mestom č. 126/2024, ktorú
už je plánované zrušiť, pričom k predmetnému
zrušeniu tejto zmluvy súhlasí starosta územia
hlavneho architekta.
.....
.....

(Žiadateľ uvedie účel, na ktorý sa bude predmet kúpy - nehnuteľnosť podľa zmluvy ďalej užívať)

Zdôvodnenie žiadosti:.....
.....
.....
.....

Prehlásenia žiadateľa:

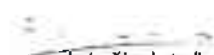
Žiadateľ týmto udeľuje Mestu Ružomberok súhlas so spracovaním, zhromažďovaním, zaznamenávaním a uchovávaním jeho osobných údajov uvedených v tejto žiadosti, prípadne a jej prílohách podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pre účely spracovania kúpnej zmluvy.

Žiadateľ za účelom kúpy nehnuteľnosti od Mesta Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, v zastúpení MUDr. Igorom Čomborom, PhD., primátorom mesta ako predávajúcim v súlade so Zasadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok týmto

čestne vyhlasuje,

že ku dňu podania tejto žiadosti nemá voči Mestu Ružomberok ani voči osobám, zriadeným alebo založeným mestom žiadne peňažné ani nepeňažné záväzky po lehote splatnosti. Pravdivosť všetkých uvedených skutočností súčasne potvrdzuje svojim podpisom.

Tučnou kurzívou označený údaj je povinný.


podpis žiadateľa

Prílohy:

Žiadateľ priloží ku žiadosti snímku z katastrálnej mapy, v ktorej vyznačí požadovanú kúpu. Snímku je možné bezplatne si stiahnuť na www.katasterportal.sk alebo na www.ruzomberok.sk – gisplan.

Poznámka: V prípade žiadosti o kúpu len časti pozemku bude potrebné pre účely predloženia žiadosti na rokovanie Mestského zastupiteľstva Ružomberok, aby žiadateľ vypracoval návrh geometrického plánu na vlastné náklady, ktorým sa odčlení časť pozemku uvedená v žiadosti. Pre účely spracovania materiálu bude v niektorých prípadoch potrebné, aby si žiadateľ zabezpečil ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom. Mesto Ružomberok v prípade schválenia i neschválenia predaja pozemku mestským zastupiteľstvom, náklady žiadateľovi na tieto podklady neuhrádza. Po predložení geometrického plánu overeného príslušným katastrálnym úradom v potrebnom počte rovnopisov (najmenej 2kusy) a znaleckého posudku Oddeleniu právnych služieb Mestského úradu Ružomberok, bude predmetná žiadosť predložená Mestskému zastupiteľstvu Ružomberok. Či budú tieto podklady potrebné, si vopred odkonzultujte ešte pred ich objednaním s pracovníkmi Oddelenia právnych služieb.

František Hanes

Ev. číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
7792/2026	UHA-6389-12487/2026-EM	Ing. arch. Mária Ngô	17.04.2026
20.03.2026			

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO

Mesto Ružomberok, Mestský úrad Ružomberok, útvar hlavného architekta (ďalej len „ÚHA“), ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ďalej v súlade s § 21 a § 22 ods. 3 zákona č. 25/2025 Z. z. (stavebný zákon) a s § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva nasledovné stanovisko:

Dňa 20.03.2026 bola na mesto Ružomberok podaná žiadosť, zaevidovaná pod č. 7792/2026, od žiadateľa František Hanes, Plavisko 67/24, 034 01 Ružomberok, o vydanie záväzného stanoviska podľa § 24 a § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. k projektovej dokumentácii s názvom „Nadstavba a stavebné úpravy bývalej trafostanice“. Vyjadrenie sa požaduje v rámci konania o stavebnom zámere.

Projektová dokumentácia predmetnej stavby, ktorá sa nachádza na pozemku parc. reg. KN-C č. 4069/1,2 v k. ú. Ružomberok, bola spracovaná v mesiaci 03/2026 zodpovedným projektantom Ing. arch. Petrom Sálusom.

ÚHA posúdil dokumentáciu podľa platného Územného plánu mesta Ružomberok, ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväznými nariadeniami mesta č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021, 2/2023, 7/2023, 8/2023 a 8/2024, ako aj v súlade so záväznou časťou Územného plánu centrálnej mestskej zóny Ružomberok (ďalej len „územný plán“).

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je rekonštrukcia a stavebné úpravy bývalej trafostanice. Zámerom žiadateľa je konverzia pôvodného technického objektu, ktorý už stratil svoju primárnu funkciu, na nový účel (bytový/polyfunkčný), čím dochádza k transformácii nevyužitého stavebného objemu v zastavanom území mesta. Kontext komunikácie naznačuje snahu o integráciu objektu do okolitej rezidenčnej zástavby pri rešpektovaní súčasných urbanistických trendov.

Urbanisticko-architektonická analýza

Z urbanistického hľadiska vnímame transformáciu technických „brownfieldov“ v rámci mesta ako pozitívny krok k zamedzeniu priestorovej expanzie mesta do krajiny.

- **Vplyv na obraz mesta:** Pôvodná trafostanica je solitérny objekt, ktorého rekonštrukcia môže výrazne estetizovať danú lokalitu. Navrhovaná podlažnosť (3+1) rešpektuje mierku okolia a vytvára pozitívnu dominantu.
- **Architektonické riešenie:** ÚHA pozitívne hodnotí prístup zachovania jadra stavby s nadstavbou. Využitie najvyššieho podlažia vo forme prestrešenej terasy znižuje vizuálnu hmotu budovy a zvyšuje architektonickú kvalitu bývania v mestskom prostredí bez narušenia svetlotechnických pomerov susedných stavieb.

Analýza súladu s Územným plánom mesta (ÚPN)

Zámer je situovaný vo funkčnej ploche B3 – obytné plochy – bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia.

- **Funkčný súlad:** ÚPN v plochách B3 pripúšťa bývanie v nízkopodlažných bytových domoch a základnú občiansku vybavenosť. Rekonštrukcia trafostanice na tieto účely je v priamom súlade s regulatívom prípustných funkcií.
- **Priestorová regulácia:** ÚPN stanovuje limit „suterén + 4 nadzemné podlažia“ alebo „suterén + 3 nadzemné podlažia + podkrovie“. Navrhovaných 3 + 1 podlaží (kde štvrté je riešené ako ustúpené/terasa) spĺňa limitovanú výškovú hladinu 4 podlaží pre túto plochu.
- **Kvalita prostredia:** Podľa doplnujúcich ustanovení nesmie dôjsť k narušeniu kvality bývania a je nutné zachovať pôvodný stav zelene.

Zistenia a odporúčania ÚHA

ÚHA v rámci odborného posúdenia identifikoval nasledujúce skutočnosti:

1. **Výšková gradácia:** ÚHA akceptuje a povoľuje vybudovanie maximálne 3 plnohodnotných nadzemných podlaží + 1 nadzemného podlažia vo forme prestrešenej terasy. Tento objem považujeme za finálny a neprekročiteľný.
2. **Statická doprava (Kľúčový problém):** Žiadateľ v predloženom zámere úplne opomenul riešenie statickej dopravy. V zmysle doplnujúcich ustanovení pre plochy B3 a technickej normy STN 73 6110, musia byť **odstavné miesta** riešené v rámci pozemku alebo na vyhradených odstavných plochách.
3. **Zeleň:** Je potrebné preukázať bilanciú plôch zelene a zabezpečiť rozširovanie pôvodného stavu v súlade s textovou časťou ÚPN.
4. **Technické požiadavky:** Stavba musí spĺňať ustanovenia Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a požiadavky na požiarnu bezpečnosť podľa platnej legislatívy.

Zhrnutie pre volené orgány mesta

Zámer rekonštrukcie trafostanice je v strategickom záujme mesta, nakoľko odstraňuje nevyužitý technický objekt a nahrádza ho funkciou, ktorá je v danej lokalite žiadaná. Navrhované riešenie 3+1 podlaží je urbanisticky korektné. **Zásadnou podmienkou však zostáva doriešenie parkovacích kapacít**, aby nová funkcia objektu neúmerne nezaťažila existujúcu uličnú sieť a neuberala parkovacie miesta súčasným obyvateľom.

Závazné stanovisko

Na základe vyššie uvedených skutočností ÚHA vydáva k predloženému zámeru:

SÚHLASNÉ STANOVISKO S PODMIENKAMI

Podmienky:

1. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (pre stavebné povolenie) bude predložený **výpočet statickej dopravy podľa STN 73 6110** a preukázané situovanie parkovacích miest na vlastnom pozemku, resp. zmluvné zabezpečenie parkovania v súlade s regulatívmi plochy B3.
2. Zámer nesmie prekročiť 3 plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie (terasa).
3. Budú dodržané všetky regulatívy pre plochu B3 (index zelene, nerušiaci prevádzka).

Povinné procesné doložky

- Toto stanovisko je vydané v prenesenom výkone štátnej správy na úseku územného plánovania v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z..
- Odborné stanovisko nenahrádza vyjadrenia špecializovaných orgánov (hygiena, pamiatková ochrana, doprava) ani povolenie stavby podľa stavebného poriadku (zákon č. 25/2025 Z. z.).
- Orgán územného plánovania sleduje ochranu verejného záujmu a trvalo udržateľný rozvoj mesta Ružomberok.

Mgr. Art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta

