



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	22. 6. 2026

Vec:

Bišťan - Stanovisko k žiadosti o odkúpenie nehnuteľností z vlastného majetku mesta, a to konkrétne pozemkov parc. č. 3956 v k. ú. Ružomberok a parc. č. 3957 v k. ú. Ružomberok.

Územie, ktoré je predmetom žiadosti je v zmysle územného plánu mesta vedené ako plochy:

B2 - obytné plochy - rodinné domy intenzívne formy zástavby (radová, átriová, terasová)

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia, alebo suterén + nadzemné podlažie + podkrovia), základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie a zastávky MAD, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, parkovo upravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad, malé ubytovacie zariadenia penzijnového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke a zariadenia, nerušiace výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania. Neprípustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. Doplnujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov. Do doby spracovania urbanistickej štúdie povoľovať rekonštrukcie len v existujúcich stavebných objemoch objektov, bez možnosti výstavby nových objektov.

Predmet žiadosti

Útvar hlavného architekta mesta Ružomberok obdržal na posúdenie žiadosť o odkúpenie nehnuteľností z vlastného majetku mesta, a to konkrétne pozemkov:

- **parc. č. 3956** v k. ú. Ružomberok,
- **parc. č. 3957** v k. ú. Ružomberok.

Podstatou požiadavky žiadateľa je majetkovoprávne usporiadanie dotknutých plôch situovaných na ulici E. Bohúňa. Žiadateľ vyjadruje súhlas s podmienkami hlavného architekta mesta Ružomberok a deklaruje ochotu znášať obmedzenia spojené so všetkými prácami súvisiacimi s údržbou inžinierskych sietí, ktoré sa na predmetných pozemkoch nachádzajú.

Urbanisticko-architektonická analýza

Z hľadiska urbanistickej štruktúry, kompozície a obrazu mesta predstavujú dotknuté pozemky priestor predzáhradky situovanej v uličnom koridore medzi líniou pešieho chodníka a samotným objektom



rodinného domu. Tento typ priestoru dotvára celkový charakter a estetiku obytnej ulice E. Bohúňa, ktorá sa vyznačuje intenzívnou formou zástavby.

Skutkovým stavom v teréne je, že žiadateľ dotknutý mestský pozemok dlhodobo užíva bez akéhokoľvek právneho nároku voči vlastníkovi a kompletne ho zastaval spevnenými plochami. Z urbanistického pohľadu plní plocha predzáhradky dôležitú izolačnú, estetickú a najmä technickú funkciu, keďže sú v nej umiestnené inžinierske siete, ktoré sú vo vlastníctve správcov týchto sietí.

Historicky sa mesto Ružomberok konzistentne snažilo tieto uličné pásy predzáhradiek ponechávať vo svojom vlastníctve z dôvodu zachovania flexibility v urbanistickom plánovaní, ochrany charakteru lokality a prístupu k sieťam. V celej lokalite na ulici E. Bohúňa boli doposiaľ zo všetkých obdobných pozemkov odpredané len dva prípady. Predchádzajúca doktrína ÚHA preferovala namiesto odpredaja formu nájmu pre zachovanie lepšej kontroly nad verejným priestorom. Avšak vzhľadom na skutočnosť, že užívateľ akceptuje vecné limity infraštruktúry, scelenie pozemkov nezhorší vizuálny obraz mesta, ak sa právne garantuje absolútna nedotknuteľnosť inžinierskych sietí.

Analýza súladu s ÚPN

Predmetné pozemky parc. č. 3956 a 3957 sú podľa platného Územného plánu mesta Ružomberok situované vo funkčnom území:

- **B2 – obytné plochy - rodinné domy intenzívne formy zástavby (radová, átriová, terasová).**

ÚHA porovnal reálny stav a zámer žiadateľa s regulatívmi záväznej časti ÚPN-M pre zónu B2:

- **Súlad s prípustnými funkciami:** Textová časť ÚPN-M pre plochy B2 definuje ako prípustné funkcie okrem samotného bývania v rodinných domoch aj "**nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**", "**parkovo upravenú zeleň**" a "**zeleň okrasných a úžitkových záhrad**". Využitie priestoru ako predzáhradky či prístupovej spevnenej plochy k rodinnému domu nie je v priamom rozpore s týmto určením.
- **Rešpektovanie infraštruktúry:** Kľúčovým regulatívom je prítomnosť inžinierskych sietí na pozemkoch, ktoré spadajú pod funkciu nevyhnutného technického vybavenia územia. Ich existencia musí byť v plnom rozsahu rešpektovaná a chránená.
- **Posúdenie neprípustných funkcií:** Zámer nevykazuje znaky neprípustných funkcií (zariadenia veľkoobchodu, nakladanie s odpadmi či hlučná výroba). Rovnako sa nejedná o zastavovanie jestvujúcich prieluk medzi existujúcou radovou zástavbou, čo je v zóne B2 zakázané.

Samotný predmet žiadosti (kúpa za účelom usporiadania predzáhradky) nie je v rozpore s ÚPN mesta Ružomberok, za predpokladu splnenia prísnych technických a majetkovoprávných podmienok na ochranu sietí.

Zistenia a odporúčania ÚHA

Na základe analýzy podkladov, minulých stanovísk útvaru a skutkového stavu stanovuje ÚHA nasledovné závažné zistenia a technicko-právne požiadavky:

1. **Absencia právneho nároku a doterajšie užívanie:** Žiadateľ dotknutý pozemok dlhodobo užíva a zastaval ho spevnenými plochami bez akéhokoľvek právneho nároku voči vlastníkovi (mestu Ružomberok). Príslušný majetkovoprávny referát a Oddelenie legislatívne a právne musia pred realizáciou prevodu preveriť a finančne doriešiť tento dlhodobý bezzmluvný stav.
2. **Ochrana inžinierskych sietí bez nároku na náhradu škody:** Vzhľadom na to, že v predzáhradke sú umiestnené inžinierske siete vo vlastníctve ich správcov, žiadateľ musí súhlasiť s údržbou, opravami a rekonštrukciami **bez nároku na náhradu škody**, ktorá by v dôsledku týchto prác mohla vzniknúť na ním vybudovaných spevnených plochách či oplotení.



3. **Zriadenie vecného bremena:** Podmienkou prevodu vlastníctva musí byť bezodkladné zriadenie a zápis vecného bremena v prospech príslušných správcov sietí pre výkon správy, opráv a údržby technickej infraštruktúry.
4. **Zákaz nadzemnej výstavby:** Na pozemkoch parc. č. 3956 a 3957 bude platiť prísny zákaz umiestňovania akýchkoľvek nadzemných stavebných objektov (garáže, prístrešky, altánky), ktoré by znemožnili alebo obmedzili prístup k sieťam. Povoľovať možno len údržbu existujúcich spevnených plôch.

Zhrnutie pre volené orgány mesta

Predložený zámer majetkovoprávneho usporiadania pozemkov na ulici E. Bohúňa sa odkláňa od historickej snahy mesta ponechať si tieto uličné pásy vo výlučnom vlastníctve. Napriek tomu, s prihliadnutím na fakt, že žiadateľ pozemok už dlhodobo užíva, adaptoval ho ako spevnenú a parkovo upravenú plochu k rodinnému domu a plne akceptuje povinnosť strpieť údržbu sietí bez nároku na náhradu škody, je zámer prijateľný. Prevod pozemku zbaví mesto Ružomberok nákladov na priamu údržbu tohto uličného pásu pri zachovaní stopercentnej právnej ochrany strategickú infraštruktúry prostredníctvom vecného bremena. Zámer je tak pri dodržaní stanovených podmienok v súlade so strategickými záujmami rozvoja územia.

Záväzné stanovisko

Útvar hlavného architekta mesta Ružomberok, ako vecne a miestne príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, po posúdení predložených podkladov a v súlade s prioritným metodickým pokynom smerovania záveru, vydáva toto:

SÚHLASNÉ STANOVISKO S PODMIENKAMI

Podmienky udelenia súhlasu:

1. V textovej časti kúpnej zmluvy bude explicitne zakotvené, že nadobúdateľ (žiadateľ) dáva bezvýhradný súhlas so všetkými prácami súvisiacimi s údržbou, opravami a rekonštrukciami inžinierskych sietí nachádzajúcich sa na parc. č. 3956 a 3957, a to **bez akéhokoľvek nároku na náhradu škody** (voči mestu či správcovi sietí), ktorá by na spevnených plochách alebo oplotení týmito prácami vznikla.
2. Súčasne s prevodom vlastníckeho práva bude zriadené a do katastra nehnuteľností zapísané vecné bremeno v prospech príslušných správcov inžinierskych sietí, oprávňujúce k neobmedzenému prístupu, údržbe a rekonštrukcii infraštruktúry.
3. Pred podpisom zmluvy bude Oddelením legislatívneho a právneho MsÚ Ružomberok finančne usporiadané doterajšie dlhodobé užívanie predmetných pozemkov bez právneho titulu.
4. Na dotknutých parcelách bude stanovený trvalý zákaz umiestňovania nadzemných stavieb a objektov, ktoré by bránili prístupu techniky.

Mgr. art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta