



Číslo rozhodnutia: 23844/63228/2026/18.1.2

V Žiline dňa 10.8.2026

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „RÚ ÚPV Žilina“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o odvolaní účastníka konania: Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava, IČO: 31642284, podanom proti rozhodnutiu mesta Rajecké Teplice č.: MSÚRT-S2026/00285-2/P zo dňa 16.3.2026 o povolení stavby: „Radové rodinné domy“ - I. etapa“ v rozsahu stavebných objektov:

- SO 01.1 - SO 01.30 - Novostavba radového rodinného domu + prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia do vsaku, elektrická NN) a oplotenie;
- SO 02 Oporné múry
- SO 03 Areálové osvetlenie

na pozemkoch registra „C“ parc. č. 561/110-113, 561/115-129, 561/131, 561/132, 561/134, 561/135, 561/149-156, 561/162, 561/166, 561/266-268 a 561/271 v katastrálnom území rajecké Teplice, vydanému pre stavebníka: Bývanie pri kúpeľoch, s. r. o., Žilinská cesta 507/78A, 013 11 Lietavská Lúčka, IČO: 43813640, takto

r o z h o d o l :

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie účastníka konania: Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava, IČO: 31642284

z a m i e t a

a rozhodnutie mesta Rajecké Teplice č.: MSÚRT-S2026/00285-2/P zo dňa 16.3.2026

p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie:

Rozhodnutím vo výroku uvedeným mesto Rajecké Teplice ako miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) v stavebnom konaní rozhodla o povolení stavby: „Radové rodinné domy“ - I. etapa“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01.1 - SO 01.30 - Novostavba radového rodinného domu + prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia do vsaku, elektrická NN) a oplatenie; SO 02 Oporné múry; SO 03 Areálové osvetlenie, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 561/110-113, 561/115-129, 561/131, 561/132, 561/134, 561/135, 561/149-156, 561/162, 561/166, 561/266-268 a 561/271 v katastrálnom území Rajecké Teplice, pre stavebníka: Bývanie pri kúpeľoch, s. r. o., Žilinská cesta 507/78A, 013 11 Lietavská Lúčka, IČO: 43813640 (ďalej len „stavebník“).

Na takto vydané rozhodnutie reagovala v lehote na podanie odvolania právnická osoba: Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava, IČO: 31642284, písomným podaním uskutočneným v listinnej podobe dňa 9.4.2026 vo veci označeným ako: „*Odvolanie proti stavebnému povoleniu /podnet na preskúmanie zákonnosti postupu správneho orgánu vo veci výstavby rodinných domov v lokalite medzi Lipovou ulicou a Rajeckou cestou v bezprostredne blízkosti kúpeľov Rajecké Teplice*“. Svoje podanie odôvodnila nasledovne (cit.): „*Spoločnosť Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a.s., ako prevádzkovateľ kúpeľov v Rajeckých Tepliciach, si týmto dovoľuje podať odvolanie, prípadne podnet na preskúmanie zákonnosti stavebného povolenia č. MSÚRT-S2026/00285-2/P zo dňa 16.3.2026 vydaného vo veci pripravovanej výstavby rodinných domov v lokalite medzi Lipovou ulicou a Rajeckou cestou, nachádzajúcej sa v bezprostrednej blízkosti kúpeľného územia. Dôvodom tohto podania sú závažné skutočnosti, ktoré podľa nášho názoru spochybňujú zákonnosť postupu v predmetnom konaní, ako aj vecnú správnosť samotného rozhodnutia. Z dostupných podkladov totiž vyplýva, že kúpele neboli zahrnuté medzi účastníkov konania, a to napriek tomu, že predmetná stavba sa má realizovať v území priamo susediacom s kúpeľným areálom a jej realizácia môže mať bezprostredný dopad na činnosť kúpeľov. ich ďalší rozvoj, ako aj na ochranu liečivých zdrojov. Takýto postup považujeme za zásadné porušenie procesných práv dotknutého subjektu. Podľa príslušných ustanovení stavebnej legislatívy má byť účastníkom konania každý subjekt, ktorého vlastnícke alebo iné práva môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté alebo ktorého právom chránené záujmy môžu byť navrhovanou stavbou ovplyvnené. Sme presvedčení, že kúpele tieto podmienky v plnom rozsahu spĺňajú. V tejto súvislosti Vám dávame opätovne do pozornosti judikát Najvyššieho správneho súdu SR č. ECLI:SK:NSSSR:2024: 7021200507.1 zo dňa 27.8.2024, kde sa uvádza v bode č.25: V administratívnej praxi môže dôjsť k situácii, kde počet účastníkov konania dosahuje také číslo, ktorého premietnutie do obsahu rozhodnutia by bolo neúnosne. V takomto prípade je potom namieste akceptovať aj iné hromadné označenie účastníkov konania, avšak vykonané takým spôsobom, aby účastníci konania boli bez ďalšieho zistiteľní. V zastavaných oblastiach je náležitým prostriedkom označenie adresy (ulice s orientačným číslom budovy), resp. uvedenie súpisných čísel stavieb alebo parcelných čísel pozemkov. Predmetná lokalita sa zároveň nachádza v priestore rozšíreného kúpeľného centra, ktoré má zásadný význam pre ďalší rozvoj kúpeľníctva, cestovného ruchu a verejnej infraštruktúry mesta. Podľa dostupných informácií bolo na umožnenie predmetnej výstavby potrebné pristúpiť k zmene územného plánu. Táto skutočnosť však podľa nášho názoru nebola transparentným spôsobom komunikovaná všetkým dotknutým subjektom, čo vyvoláva opodstatnené pochybnosti o transparentnosti a riadnosti celého procesu územného plánovania a následného povoľovania*

stavby. Za mimoriadne závažnú považujeme aj otázku možného zásahu do liečivých vôd a hydrogeologických pomerov v danom území. Z odborných stanovísk vyplýva, že dažďové vody majú byť odvádzané vsakovacím spôsobom do podlažia, pričom kúpele odvádzajú vody kontrolovane do kanalizačného systému. Vzhľadom na charakter územia a jeho kúpeľný význam je nevyhnutné dôsledne posúdiť, či navrhovaný spôsob nakladania s vodami nemôže negatívne ovplyvniť kvalitu, stabilitu alebo režim podzemných liečivých zdrojov, ktoré predstavujú základný predpoklad existencie a fungovania kúpeľov. Ochrana týchto zdrojov je nepochybne verejným záujmom, ktorý musí byť nadradený individuálnym zámerom bytovej výstavby. Súčasne poukazujeme aj na dlhodobý strategický dopad predmetnej výstavby na rozvoj kúpeľov a kúpeľného územia ako celku. Za neprijateľný považujeme aj spôsob prípravy a prerokovania projektu. Podľa dostupných informácií bol projekt pripravovaný bez širšej odbornej diskusie a samotné konanie prebiehalo verejnou vyhláškou, bez reálneho a efektívneho zapojenia kľúčových dotknutých subjektov. Takýto postup nie je podľa nášho názoru v súlade s princípmi transparentného, odborného a zodpovedného rozhodovania vo veciach, ktoré majú zásadný dopad na verejný záujem, kúpeľné územie a budúci rozvoj mesta. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti Vás týmto žiadame o zastavenie stavebného konania a priznanie štatútu Slovenských liečebných kúpeľov Rajecké Teplice, a.s. ako účastníka konania, o preskúmanie možných vplyvov stavby na liečivé zdroje a kúpeľné územie, ako aj o posúdenie súladu predmetného zámeru s územným plánom a jeho zmenami. V prípade zistenia procesných alebo vecných nedostatkov zároveň žiadame o zrušenie predmetného rozhodnutia alebo jeho vrátenie na nové konanie. Kúpele vnímajú predmetnú situáciu ako zásadnú z pohľadu ochrany verejného záujmu, zachovania kúpeľného charakteru mesta Rajecké Teplice a zabezpečenia dlhodobého a udržateľného rozvoja celého regiónu. V danom prípade totiž nejde len o posúdenie jednej konkrétnej stavby, ale o rozhodnutie, ktoré môže významným spôsobom ovplyvniť smerovanie celého kúpeľného územia na najbližšie desaťročia.“

Stavebný úrad podanie právnickej osoby Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s. vyhodnotil ako odvolanie a preto listom č.: MSÚRT-S2026/00285-3/P zo dňa 17.4.2025 podľa § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o jeho obsahu a vyzval ich, aby sa k nemu v lehote 5 pracovných dní vyjadrili.

K obsahu odvolania sa písomne, listom zo dňa 22.4.2026, vyjadril stavebník. K obsahu odvolania uvádza (cit.):

I. Úvod

1. Po preskúmaní obsahu odvolania stavebník má za to, že odvolanie je neprípustné, keďže bolo podané subjektom, ktorý nemá postavenie účastníka konania, a súčasne je nedôvodné, keďže je založené na všeobecných, hypotetických a ničím nepreukázaných tvrdeniach odvolateľa.

2. Stavebník uvádza, že predmetná vec sa z hľadiska právneho režimu spravuje zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len stavebný zákon), a to v spojení s § 84 zákona č. 25/2025 Z. z.. Pokiaľ bolo pre predmetnú stavbu vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, v zmysle § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. sa doterajšie predpisy použijú aj na vybavenie žiadosti o stavebné povolenie podanej po 31.03.2025, vrátane nadväzujúceho odvolacieho konania.

II. Nedostatok aktívnej legitimácie odvolateľa

3. Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona je účastníkom stavebného konania: stavebník, ďalej len ten subjekt, ktorého vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu (§ 24 až 27 zákona č. 24/2006 Z. z.), stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

4. Odvolateľ nie je vlastníkom susedných pozemkov ani stavieb, nepreukázal existenciu žiadneho iného práva k dotknutým nehnuteľnostiam, nepreukázal žiadnu priamu právnu dotknutosť svojich práv stavebným povolením. Povoľovaná stavba v stavebnom povolení sa nerealizuje v území priamo susediacom s kúpeľným areálom vo vlastníctve odvolateľa. Javí sa, že odvolateľove postavenie je založené výlučne na všeobecných tvrdeniach o charaktere územia, ekonomických a podnikateľských záujmoch, hypotetických úvahách o možných budúcich dopadoch. Takéto tvrdenia však nezakladajú postavenie účastníka stavebného konania.

5. V tejto súvislosti stavebník poukazuje na to, že odvolanie odvolateľa predstavuje účelový pokus vstúpiť do konania bez existencie zákonného titulu, založený výlučne na ekonomickom záujme a hypotetických úvahách bez akejkoľvek dôkaznej opory. Takýto postup nemožno považovať za výkon procesných práv, ale za ich zneužitie.

6. Z uvedeného dôvodu ma stavebník za to, že odvolanie bolo podané osobou, ktorá nie je oprávnená podať odvolanie, a preto by naň nemalo byť prihliadané.

III. K jednotlivým námietkam odvolateľa

7. Aj nad rámec vyššie uvedeného stavebník uvádza, že odvolanie je nedôvodné aj po vecnej stránke a predkladá nasledovné vyjadrenie k námietkam odvolateľa:

III./1. Námietky týkajúce sa hypotetických budúcich zámerov

8. Odvolateľ namieta možné budúce zvyšovanie zaťaženia územia ďalšími etapami. Stavebník uvádza, že predmetom tohto konania je výlučne konkrétna stavba -Radové rodinné domy -I. etapa" definovaná projektovou dokumentáciou a stavebným povolením, budúce, nešpecifikované zámary nie sú predmetom tohto konania, pričom správny orgán nie je oprávnený ani povinný posudzovať neurčité hypotetické projekty. Tento záver výslovne potvrdil aj stavebný úrad, keď v stavebnom povolení uviedol, že budúce, v čase rozhodovania nepredložené zámary nemožno považovať za súčasť predmetu konania a nemožno ich hodnotiť" (porov. str. 35 a 36 stavebného povolenia).

III.2. Námietky týkajúce sa dopravnej záťaže a zásahov do komunikácií

9. Odvolateľ namieta dopravné zaťaženie a požaduje obmedzenia stavebnej činnosti. Stavebník uvádza, že tieto otázky boli predmetom posúdenia v rámci projektovej dokumentácie, boli vyhodnotené príslušnými dotknutými orgánmi, stavebný úrad sa s takýmito námietkami riadne vysporiadal a námietky zamietol ako nedôvodné. Zároveň dávame do pozornosti, že odvolateľ nepredložil žiadny odborný dôkaz, jeho tvrdenia majú len hypotetický charakter.

III./3. K námietkam voči územnému plánovaniu

10. Odvolateľ vznáša námietky smerujúce voči územnoplánovacím aspektom predmetnej stavby. Stavebník uvádza, že otázky súladu stavby s územným plánom boli predmetom územného konania, t.j.. konania predchádzajúceho stavebnému konaniu, stavebný úrad v stavebnom konaní nie je oprávnený opätovne preskúmať veci, ktoré boli právoplatne vyriešené v predchádzajúcich štádiách povoľovacieho procesu, pričom územné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Rajecké Teplice, stavebný úrad dňa 06.06.2023 pod č.

MSÚRT-S2023/00111-8/W, právoplatné dňa 12.07.2023. V stavebnom konaní sa posudzuje najmä súlad projektovej dokumentácie s už vydaným územným rozhodnutím.

11. Ako vyplýva zo stavebného povolenia stavebný úrad skúmal súlad projektovej dokumentácie s právoplatným územným rozhodnutím a nekonštatoval žiaden rozpor, ktorý by bránil povoleniu stavby. Námietky odvolateľa preto smerujú mimo predmet stavebného konania a nemožno tak na tieto prihladať.

III./4. K namietanému nedostatočnému zapojeniu verejnosti

12. Odvolateľ namieta nedostatočné zapojenie verejnosti do procesu povoľovania stavby. K tomu stavebník uvádza, že stavebné konanie prebehlo v súlade s príslušnými právnymi predpismi, účastníkom konania bolo doručené oznámenie o začatí konania prostredníctvom verejnej vyhlášky, všetci účastníci mali možnosť uplatniť svoje námietky v stanovenej lehote.

13. Zároveň však platí, že právny poriadok nepriznáva všeobecnej verejnosti neobmedzené právo vstupovať do stavebných konaní, procesné postavenie účastníka je viazané na splnenie zákonných podmienok (najmä priamu dotknutosť práv). Odvolateľ tak nemôže absenciu vlastného procesného postavenia nahrádzať argumentáciou o verejnosti".

III./5. K namietanej ochrane verejného záujmu

14. Odvolateľ opiera svoje tvrdenia aj o ochranu verejného záujmu. Stavebník uvádza, že ochrana verejného záujmu v stavebnom konaní je zabezpečená prostredníctvom dotknutých orgánov verejnej správy, ktoré vydávajú záväzné stanoviská, ako bolo aj v tomto prípade. Stavebný úrad je týmito stanoviskami viazaný a nemôže ich nahrádzať subjektívnymi názormi účastníkov konania.

15. V predmetnej veci všetky relevantné dotknuté orgány vydali súhlasné stanoviská, nebol identifikovaný žiadny rozpor s verejnými záujmami, stavebný úrad túto skutočnosť výslovne konštatoval v odôvodnení rozhodnutia. Odvolateľ tak nemôže úspešne namietat ochranu verejného záujmu, ak nie je orgánom oprávneným tento záujem chrániť, nepreukazuje konkrétne porušenie právnych predpisov, jeho tvrdenia sú len všeobecného a deklarátórneho charakteru.

III./6. K tvrdenému dopadu na kúpeľnú činnosť a ohrozeniu liečivých vôd

16. Odvolateľ vo svojom podaní namieta, že realizácia stavby môže mať negatívny dopad na kúpeľnú činnosť a potenciálne ohroziť liečivé vody. K uvedenému stavebník uvádza, že ide o ničím nepodložené, všeobecné a hypotetické tvrdenia, ktoré:

- nie sú podložené žiadnym odborným posudkom, hydrogeologickým posúdením ani iným relevantným dôkazom,
- neboli potvrdené žiadnym z dotknutých orgánov verejnej správy,
- sú v rozpore so závermi záväzných stanovísk vydaných v rámci povoľovacieho procesu.

17. Stavebný úrad pri rozhodovaní vychádzal zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, ktoré posudzujú práve otázky ochrany zdravia, životného prostredia a verejných záujmov, pričom žiadny z dotknutých orgánov nevyslovil nesúhlas s realizáciou stavby, ani nebol identifikovaný žiadny rozpor, ktorý by bránil vydaniu stavebného povolenia.

18. Za tejto situácie nie je možné prihladať na tvrdenia odvolateľa, ktoré nemajú odborný základ, nie sú konkretizované vo vzťahu ku konkrétnym technickým riešeniam stavby, predstavujú len subjektívne obavy bez právne relevantného podkladu. Stavebné povolenie bolo vydané na základe kladných stanovísk týchto orgánov. Odvolateľ v podanom odvolaní nepredložil žiaden odborný hydrogeologický posudok, ktorý by preukazoval reálne riziko ohrozenia liečivých zdrojov. Ide o čisto hypotetickú námietku bez odborného základu.

19. Čo sa týka priamo ochrany kúpeľníctva a kúpeľných vodných zdrojov, v stavebnom konaní sa vyjadrilo aj Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel v stanovisku stanovisko č. S16769-2026-1KZ-2 zo dňa 13.02.2026, z ktorého vyplýva, že:

„Realizácia stavby sa navrhuje v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Rajeckých Tepliciach (vyhláška MZ SR č. 79/2022 Z.z. v znení neskorších predpisov) a na kúpeľnom území kúpeľného miesta Rajecké Teplice, na ktoré sa vzťahujú obmedzenia podľa § 26, § 28 ods. 3, § 35 ods. 5, § 36 a § 40 ods. 2 písm. e) zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 538/2005 Z. z.) a zakázané činnosti podľa bodu B. prílohy č. 4 citovanej vyhlášky. V zmysle tejto vyhlášky sú v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Rajeckých Tepliciach zakázané nasledovné činnosti:

1. odber podzemných vôd bez posúdenia, ktorým sa preukáže neovplyvnenie prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov, vypracovaného oprávnenou osobou,
2. zriaďovanie nových skládok odpadov,
3. spaľovanie nebezpečného odpadu,
4. letecká aplikácia hnojív, [https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK_ZZ/2022/79/20230501-poznamky.poznamka-1](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK_ZZ/2022/79/20230501-poznamky.poznamka-1/prpravkov-na-ochranu-rastlin-a-biocidnych-vyrobkov) prípravkov na ochranu rastlín a biocídnych výrobkov,
5. vykonávanie banskej činnosti, činnosti vykonávanej banským spôsobom a geologických prác bez posúdenia, ktorým sa preukáže neovplyvnenie prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov, vypracovaného oprávnenou osobou,
6. budovanie nových železničných dráh, pozemných komunikácií a súvisiacich objektov bez podrobného inžinierskogeologického prieskumu a hydrogeologického prieskumu s výnimkou miestnych ciest a účelových ciest.“

20. Ministerstvo zdravotníctva SR - Inšpektorát kúpeľov a žriediel jednoznačne vyjadril, že súhlasí s realizáciou stavby: Radové rodinné domy - 1. etapa" na pozemkoch registra C" parc. č. 561/110-113, 561/115-129, 561/131, 561/132, 561/134, 561/135, 561/149-156, 561/162, 561/166, 561/266. 561/268 a 561/271 vk.ú. Rajecké Teplice , pričom stavebníkovia boli určené tieto podmienky:

- „1. Stavba sa bude realizovať v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Rajeckých Tepliciach, na ktoré sa vzťahujú obmedzenia činností v zmysle § 26, § 28 ods. 3, § 40 ods. 2 písm. b) zákona č. 538/2005 Z.z. a zakázané činnosti podľa bodu B prílohy č. 4 citovanej vyhlášky, kde je dôležité brať na vedomie, že v ochrannom pásme II. stupňa je zakázané vykonávať všetky činnosti, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť fyzikálne, chemické mikrobiologické a biologické vlastnosti prírodného liečivého zdroja a prírodného minerálneho zdroja, jeho využiteľné množstvo, zdravotnú bezchybnosť alebo výdatnosť prírodného liečivého zdroja a prírodného minerálneho zdroja,
2. Pri realizácii zemných prác budú počas manipulácie so strojnými mechanizmami prijaté účinné opatrenia na zamedzenie znečistenia podzemných vôd ropnými látkami a na okamžité riešenie prípadných havarijných stavov (Havarijný plán),
3. Ak budú pri vykonávaní zemných prác zistené Zriedelné vývery alebo suché výrony plynov, budú ďalšie práce okamžite zastavené, miesta úniku riadne utesnené a bezodkladne sa podá, v zmysle § 4 zákona č. 538/2005 Z.z., hlásenie Inšpektorátu kúpeľov a žriediel, ktorý rozhodne o ďalšom postupe,

4. Pri realizácii stavby budú použité také technické postupy, riešenia, materiály a výrobky, aby sa zabezpečila ochrana životného prostredia s dôrazom na úsek ochrany vôd. Odpad, ktorý bude vznikať pri realizácii stavby bude likvidovaný v súlade s príslušnými predpismi na úseku odpadového hospodárstva,

5. Nakoľko sa stavba bude realizovať na kúpeľnom území kúpeľného miesta Rajecké Teplice je potrebné stavebné a súvisiace práce vykonávať s maximálnym ohľadom na zabezpečenie kludového režimu kúpeľných pacientov a na zabezpečenie ochrany kúpeľného prostredia v kúpeľnom území Rajecké Teplice tak aby liečebný režim pacientov nebol rušený alebo len v minimálne možnej miere, zároveň budú prijaté účinné opatrenia na minimalizovanie prašnosti vznikajúcej počas prác,

6. Rešpektovať limity hluku stanovené pre kúpeľné miesta a kúpeľné a liečebné areály /I. kategória/ v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,

7. Všetky práce budú vykonané podľa projektu a pri zabezpečení odborného dozoru. Prípadné navrhované zmeny budú predložené na zaujatie stanoviska Ministerstva zdravotníctva SR,

8. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia bude Ministerstvu zdravotníctva SR predložená žiadosť o vydanie stanoviska ku kolaudačnému konaniu, v prípade zásadných zmien oproti pôvodnej projektovej dokumentácii žiadame predložiť doplnenú projektovú dokumentáciu,

9. V prípade, ak by si stavba vyžiadala realizáciu ešte ďalších prác alebo činností podľa §40 ods. 2 zákona č. 538/2005 Z.z., bude potrebné vyžiadať si stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, s priložením príslušnej dokumentácie.“

21. V odvolaní napadnutom stavebnom povolení je jednoznačne uvedené, že tieto podmienky sú stanovené z dôvodu zabezpečenia ochrany hydrogeologickej štruktúry prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Rajeckých Tepliciach a z dôvodu zabezpečenia ochrany liečebného režimu a kúpeľného prostredia na kúpeľnom území v Rajeckých Tepliciach v súlade s ustanoveniami zákona č. 538/2005 Z. z. Stavebník je samozrejme povinný uložené podmienky v stavebnom povolení pri realizácii splniť a tieto samozrejme aj dodrži.

22. Z vyššie uvedeného jednoznačne vyplýva, že charakter územia v ktorom ma byť postavená stavba, ako aj ochrana kúpeľníctva a liečivého vodného zdroja bola stavebným úradom riadne a komplexne posúdená, pričom stavebný úrad vzal na zreteľ všetky relevantné záväzné stanoviská dotknutých orgánov a stavebné povolenie vydal v súlade s platnými právnymi predpismi, na základe dostatočne zisteného skutočného stavu a pri plnom rešpektovaní verejných záujmov i ochrany kúpeľníctva v danej lokalite.

Všetky vyššie uvedené námietky odvolateľa majú spoločný znak - sú založené na všeobecných, hypotetických a právne nerelevantných úvahách, ktoré nemajú oporu v skutočnom stave vecí ani v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov, a preto nemôžu spochybniť zákonnosť ani vecnú správnosť napadnutého stavebného povolenia.

TV. Záver

23. Stavebník zdôrazňuje, že stavebné konanie prebehlo v súlade s právnymi predpismi, všetky relevantné vplyvy boli riadne posúdené. Javí sa, že odvolanie odvolateľa predstavuje len snahu blokať realizáciu stavby bez právneho základu.

24. S ohľadom na vyššie uvedené stavebník navrhuje, aby odvolací orgán odvolanie odmietol, resp. naň neprihliadal, keďže bolo podané osobou bez procesnej legitímácie, alebo odvolanie zamietol ako nedôvodné a napadnuté stavebné povolenie potvrdil.

Stavebný úrad listom č. MSÚRT-S2025/00285-5/K zo dňa 15.5.2026 postúpil odvolanie a celý spisový materiál RÚ ÚPV Žilina ako príslušnému odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie.

Z predloženého spisu RÚ ÚPV Žilina zistil, že na základe žiadosti stavebníka podanej na stavebný úrad dňa 24.9.2025 a doplnenej naposledy dňa 30.1.2026 začal stavebný úrad stavebné konanie o stavbe: „Radové rodinné domy“ - I. etapa“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01.1 SO 01.30 - Novostavba radového rodinného domu + prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia do vsaku, elektrická NN) a oplotenie; SO 02 Oporné múry; SO 03 Areálové osvetlenie, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 561/110-113, 561/115-129, 561/131, 561/132, 561/134, 561/135, 561/149-156, 561/162, 561/166, 561/266-268 a 561/271 v katastrálnom území Rajecké Teplice.

Listom č. MSÚRT-S2026/00285-1/P zo dňa 6.2.2026 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania. Zároveň im oznámil, že upúšťa od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním s tým, že môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a v lehote 10 dní vyjadriť sa k nim, inak na neskôr podané námietky nebude prihliadnuté. Účastníkom konania oznámil stavebný úrad začatie stavebného konania verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Rajecké Teplice odo dňa 6.2.2026 do 6.3.2026.

Z obsahu spisu je zrejmé, že začatiu stavebného konania predchádzalo územné konanie, v ktorom bolo dňa 6.6.2023 vydané rozhodnutie č.: MSÚRT-S2023/00111-8/W o umiestnení stavby: „Radové rodinné domy“ - I. etapa“ pre stavebné objekty: SO 01.1 – SO 01.30 Novostavba radového rodinného domu + prípojky inžinierskych sietí a oplotenie; SO 02 Oporné múry; SO 03 Areálové osvetlenie, SO 04 Rozvody slaboprúdu, SO 04 Rozšírenie slaboprúdu, SO 05 Rozšírenie STL plynovodu, SO 06 Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie, SO 07 Rozšírenie verejného vodovodu, SO 08 Dažďová kanalizácia z komunikácii a spevnených plôch + vsak, a SO 09 až SO 09 Komunikácie a spevnené plochy. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.7.2023.

Z predloženého spisu RÚ ÚPV Žilina ďalej zistil, že námietky v konaní si na základe oznámenia stavebného úradu o začatí stavebného konania uplatnili účastníci konania: Ing. Marián Poprenda, bytom Jozefa Pekaru 681/12, 013 13 Rajecké Teplice a Ing. Roman Staškovan, bytom Kvetná 179/2A, 013 13 Rajecké Teplice. Odvolateľ si v prvostupňovom konaní námietky neuplatnil.

Na oznámenie stavebného úradu reagovalo aj Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriedel, Limbová 2, 837 52 Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 40 ods. 2 písm. b) zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a to podaním záväzného

stanoviska č. S16769-2026-IKŽ-2 zo dňa 13.2.2026, v ktorom vyslovilo súhlas s realizáciou stavby a uložilo podmienky pre uskutočňovanie stavby.

Dňa 16.3.2026 vydal stavebný úrad odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým stavbu: „Radové rodinné domy“ - I. etapa“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01.1 - SO 01.30, SO 02 Oporné múry a SO 03 na pozemkoch parc.KN-C č. 561/110-113, 561/115-129, 561/131, 561/132, 561/134, 561/135, 561/149-156, 561/162, 561/166, 561/266-268 a 561/271 v k. ú. Rajecké Teplice stavebníkovi povolil. V rozhodnutí určil podmienky pre uskutočnenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

RÚ ÚPV Žilina ako príslušný odvolací orgán preskúmal toto rozhodnutie v celom rozsahu podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo v konaní potrebné aplikovať, preskúmal celý spisový materiál, jeho podklady a konanie, ktoré mu predchádzalo ako aj dôvody odvolania a nezistil pritom dôvody, pre ktoré by musel toto rozhodnutie v intenciách vyššie citovaných ustanovení správneho poriadku zmeniť alebo zrušiť, prípadne zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších prepisov *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Podľa § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Podľa § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších prepisov *konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.*

Za doterajšie predpisy spomínané vo vyššie citovaných prechodných ustanoveniach zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších prepisov (ďalej aj „nový stavebný zákon“) treba považovať najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a jeho vykonávacie predpisy. Keďže pre danú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v intenciách ust. § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) na stavebné konanie, bez ohľadu kedy bolo začaté, bolo nutné aplikovať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon.)

Podľa § 62 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,^{4a)}
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,
- e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

Podľa § 62 ods. 2 stavebného zákona ak sa má stavba užívať ako prevádzkareň, stavebný úrad skúma z hľadísk uvedených v odseku 1 písm. b) aj účinky budúcej prevádzky; technicko-ekonomickú úroveň projektu technologického zariadenia nepreskúma.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa § 62 ods. 4 stavebného zákona ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o

štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,*
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty a okrem stavby strategickej investície a orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska podľa osobitného predpisu,^{1fd)}*
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis,¹⁵⁾*
- d) určený orgán podľa osobitného predpisu.^{1fe)}*

Podľa § 140a ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerať do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Podľa § 3 ods.1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným

osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods.1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods.2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 47 ods.3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

RÚ ÚPV Žilina má za to, že stavebný úrad postupoval v konaní v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. Stavebný úrad sa dôsledne riadil ustanoveniami stavebného zákona určujúcimi procesný postup v rámci tohto typu správneho konania, takisto rešpektoval ustanovenia všeobecného procesnoprávneho predpisu, a to zákona o správnom konaní. Pred vydaním rozhodnutia zistil presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaral dostatočné množstvo potrebných dokladov. Rozhodnutie, ktoré vydal, spĺňa požiadavky vyplývajúce z ust. § 46 správneho poriadku, pretože vychádza z riadne zisteného stavu veci, obsahuje zákonné náležitosti a takisto zodpovedá požiadavke zákonnosti.

RÚ ÚPV Žilina v prvom rade podrobne preskúmal predložený spis, porovnal dokumentáciu pre stavebné povolenie (ďalej len „projekt stavby“) s podmienkami územného rozhodnutia a s ďalšími údajmi o navrhovanej stavbe uvedenými v územnom rozhodnutí a dospel k záveru, že projekt stavby predložený v konaní spĺňa podmienky územného rozhodnutia. Projekt stavby teda vyhovuje požiadavkám uvedeným v ust. § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona. RÚ ÚPV Žilina má ale v tejto súvislosti za potrebné uviesť vzhľadom na existenciu záväzného stanoviska orgánu územného plánovania - mesta Rajecké Teplice, č. MSÚRT-S2025/00717-1/K zo dňa 5.11.2025 vydaného podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktoré sa nachádza spise, v ktorom orgán územného plánovania

skonštatoval súlad s územnoplánovacou dokumentáciou obce, že záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov je v stavebnom konaní bezpredmetné, pretože toto stanovisko je v intenciách ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydania územného rozhodnutia, príp. podľa § 32 ods. 3 stavebného zákona stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní *(v územných konaniach začatých po 1. 4. 2024 súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje práve na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vydaným podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov; v územných konaniach začatých pred 1.4.2024 tento súlad preskúmal priamo stavebný úrad)*. Z ust. § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona možno vyvodiť jednoznačný záver, že pokiaľ stavebnému konaniu predchádzalo územné konanie, výsledkom ktorého je územné rozhodnutie, stavebný úrad v stavebnom konaní preskúma súlad s podmienkami územného rozhodnutia.

RÚ ÚPV Žilina dospel k záveru, že projekt stavby spĺňa požiadavky aj z ďalších hľadísk uvedených v ust. § 62 stavebného zákona. Splnenie požiadaviek uvedených v odseku 1 písm. b) preukázal stavebník najmä záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, a to záväznými stanoviskami vlastníkov sietí a zariadení technického vybavenia územia (§ 140a ods. 1 písm. c) stavebného zákona) a záväznými stanoviskami dotknutých orgánov chrániacich záujmy uvedené § 126 ods. 1 stavebného zákona (§ 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona), konkrétne záujmy chránené zákonom č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a o doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákonom č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva, zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Dotknuté orgány zaujali k povoleniu stavby kladné stanoviská, čo vyplýva z podkladov, ktoré sú súčasťou správneho spisu. Ich podmienky zahrnul stavebný úrad do záväzných podmienok uskutočňovania stavby, čím zaviazal stavebníka povinnosťou tieto podmienky dotknutých orgánov rešpektovať. RÚ ÚPV Žilina konštatuje, že rozsah posúdenia žiadosti stavebníka stavebným úradom z hľadiska ochrany verejných záujmov vyplývajúcich z osobitných predpisov bol dostatočný.

Ako ďalej vyplýva z ust. § 62 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, povinnosťou stavebného úradu je v stavebnom konaní aj preskúmať, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie stavby.

RÚ ÚPV Žilina konštatuje, že aj z týchto hľadísk preskúmal stavebný úrad žiadosť dôsledne. Ako je zrejmé z územného rozhodnutia, v územnom konaní bol návrh stavebníka posúdený komplexne, keďže jeho predmetom bola stavba ako celok, t.j. v rozsahu aj ďalších stavebných objektov. V tomto stavebnom konaní, ktorej predmetom sú hlavné stavby – radové rodinné domy, prípojky na siete a zariadenia technického vybavenia územia, oplotenie jednotlivých

pozemkov, ďalej oporné múry a verejné osvetlenie, stavebník priložil k žiadosti o stavebné povolenie stavebné povolenia vydané špeciálnymi stavebnými úradmi na ostatné stavebné objekty týkajúce sa rozšírenia technického a dopravného vybavenia územia. Táto skutočnosť vytvára reálny predpoklad plynulej výstavby a včasného vybudovanie technického a dopravného vybavenia územia.

RÚ ÚPV Žilina konštatuje, že stavebný úrad pred vydaním rozhodnutia zistil presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaral dostatočné podklady pre rozhodnutie. Rozhodnutie stavebného úradu vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu¹ sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná. Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.*

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona *od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.*

Podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona *pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona *stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Pokiaľ ide o procesný postup stavebného úradu v stavebnom konaní, ako konštatoval RÚ ÚPV Žilina už vyššie, stavebný úrad sa riadil dôsledne ustanoveniami stavebného zákona určujúcimi procesný postup v rámci tohto typu správneho konania, takisto rešpektoval ustanovenia všeobecného procesnoprávneho predpisu, a to zákona o správnom konaní. V súlade s ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil dotknutým orgánom a účastníkom konania začatie stavebného konania. Z dôvodov uvedených v § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou spôsobom ustanoveným v § 26 ods. 2 správneho poriadku - vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Rajecké Teplice. Dotknutým orgánom doručil oznámenie jednotlivo, čo je v spise preukázané doručenkami. V oznámení stavebný úrad uviedol stručný opis povoľovaných stavieb a upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o možnosti nahliadnutia do spisu. Pretože upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, určil lehotu, v ktorej môžu najneskôr uplatniť námietky a pripomienky (dotknuté orgány svoje stanoviská) a upozornil ich, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. Na podanie námietok a stanovísk poskytol stavebný úrad účastníkom konania a dotknutým orgánom primeranú lehotu 10 dní. RÚ ÚPV Žilina konštatuje, že procesné práva účastníkov konania neboli porušené.

Ďalej, odvolaním napadnuté stavebné povolenie obsahuje formálne náležitosti ustanovené správnym poriadkom ako aj náležitosti typické len pre tento druh rozhodnutia podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Výrok rozhodnutia obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo. Z výroku rozhodnutia je zrejмый druh a účel povoľovanej stavby, vo výroku stavebného povolenia stavebný úrad jasne a zrozumiteľne vymedzil objektovú skladbu povoľovanej stavby, resp. vymedzil jednotlivé stavebné objekty, ktoré sú predmetom povolenia a uviedol ich stručný opis. Vo výroku ďalej uviedol parcelné čísla pozemkov, na ktorých sa stavba povoľuje a označenie katastrálneho územia. Ďalej určil záväzné podmienky uskutočnenia stavby, v rámci ktorých určil aj podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, a rozhodol o námietkach účastníkov konania. V dôvodovej časti rozhodnutia stavebný úrad stručne opísal priebeh konania, vyslovil svoje právne posúdenie a obsiahlo a zároveň vecne reagoval aj na námietky účastníkov konania.

Ako skonštatoval RÚ ÚPV Žilina vyššie, preskúmaním napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku nezistil dôvody, pre ktoré by musel toto rozhodnutie zrušiť, prípadne vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Pokiaľ ide odvolanie, ani námietky v ňom uvedené nezakladajú dôvod na zrušenie rozhodnutia, príp. vrátenie veci stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie, ako to navrhuje odvolateľ.

V súvislosti s námietkami odvolateľa, v ktorých namietal, že kúpele neboli zahrnuté medzi účastníkov konania, a to napriek tomu, že predmetná stavba sa má realizovať v území priamo susediacom s kúpeľným areálom a jej realizácia môže mať bezprostredný dopad na činnosť kúpeľov, na ich ďalší rozvoj, ako aj na ochranu liečivých zdrojov, a že týmto postupom došlo k zásadnému porušeniu jeho procesných práv, pretože podľa príslušných ustanovení stavebnej legislatívy má byť účastníkom konania každý subjekt, ktorého vlastnícke alebo iné práva môžu

byť rozhodnutím priamo dotknuté, alebo ktorého právom chránené záujmy môžu byť navrhovanou stavbou ovplyvnené, RÚ ÚPV Žilina poukazuje na príslušné ustanovenia správneho poriadku a stavebného zákona, z ktorých možno taxatívne vymedziť okruh účastníkov konania v stavebnom konaní.

Podľa § 1 ods. 1 správneho poriadku tento zákon sa vzťahuje na konanie, v ktorom v *oblasti verejnej správy správne orgány rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, ak osobitný zákon neustanovuje inak.*

Podľa § 14 ods.1 správneho poriadku *účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.*

Podľa § 14 ods.2 správneho poriadku *účastníkom konania je aj ten, komu osobitný zákon také postavenie priznáva.*

Podľa § 59 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. marca 2024 (ďalej len „stavebný zákon“) *účastníkmi stavebného konania sú:*

- a) *stavebník,*
- b) *osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,*
- c) *ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,^{1a)}*
- d) *stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,*
- e) *projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

1g) § 24 až 27 zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Podľa § 59 ods. 2 stavebného zákona *účastníkmi stavebného konania podľa odseku 1 písm. b) nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.*

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie*

- a) *užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,*
- b) *právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,*
- c) *právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,*
- d) *užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Podľa § 139 ods. 2 písm. c) stavebného zákona *ak sa v tomto zákone používa pojem „susedné pozemky a stavby na nich“, rozumejú sa tým pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu s pozemkom, ktorý je predmetom správneho konania podľa tohto zákona a stavby na týchto pozemkoch.*

Podľa § 139 ods. 2 písm. d) stavebného zákona *ak sa v tomto zákone používa pojem „susedná stavba“, rozumie sa ňou aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa tohto zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.*

Všeobecné podmienky pre identifikáciu účastníka konania v správnom konaní ustanovuje § 14 správneho poriadku. Podľa odseku 1 tohto paragrafu sú to nielen osoby, o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach ktorých sa má konať, ale aj osoby, ktorých práva, právom chránené záujmy a povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Vždy ide o situáciu, keď rozhodovanie správneho orgánu môže ovplyvniť právnu pozíciu tejto osoby, t.j. jej hmotnoprávne postavenie bude po vydaní rozhodnutia iné ako pred jeho vydaním. Osobitné predpisy však môžu ustanovovať výnimku z tohto všeobecného pravidla (viď odsek 2.) Novela správneho poriadku, zákon č. 527/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení zákona č. 215/2002 Z. z., výslovne zakotvila tzv. subsidiárny charakter správneho poriadku vo vzťahu k osobitným zákonom, ktoré upravujú rozhodovania správnych orgánov (viď § 1). To znamená, že ak osobitný zákon dáva podrobnejšiu úpravu na riešenie určitej procesnej otázky, správny orgán je povinný prednostne postupovať podľa tohto osobitného predpisu.

Osobitným zákonom, na ktorý poukazuje správny poriadok v ust. § 14 ods. 2, je v tomto prípade stavebný zákon, podľa ustanovení ktorého sa vedie v danom prípade toto konanie. Subsidiárne použitie správneho poriadku je v stavebnom zákone ako v osobitnom zákone vyjadrené v ust. § 140 tohto zákona.

Okruh účastníkov stavebného konania vymedzuje stavebný zákon podrobne v § 59.

V odseku 1 písm. a), d) a e) stavebný zákon označuje za účastníka priamo stavebníka, stavebný dozor alebo kvalifikovanú osobu a projektanta, kým odvolateľ nepochybné nie je.

Podľa odseku 1 písm. c) účastníkmi stavebného konania sú tiež osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, a to zo zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ani podľa tohto ustanovenia odvolateľ nespĺňa podmienky na účastníctvo v konaní, pretože predmetná stavba nebola posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

Aby osoby boli účastníkmi stavebného konania podľa písm. b), musia spĺňať súčasne dve podmienky, a to:

- existencia vlastníckeho alebo iného práva - v stavebnom konaní, ide teda o existenciu vlastníckeho alebo iného práva k pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba, ale aj o existenciu vlastníckeho alebo iného práva k susednému pozemku a stavbe na nej alebo k susednej stavbe; presná definícia pojmov „susedné pozemky a stavby na nich“ a „susedná

stavba“ je uvedená v ustanoveniach § 139 ods. 2 písm. c) a d) stavebného zákona – (viď vyššie citované;

- toto právo môže byť stavebným povolením priamo dotknuté.

RÚ ÚPV Žilina s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti stotožňujúc sa s názorom stavebníka vyjadreným v jeho vyjadrení k odvolaniu konštatuje, že postavenie účastníka stavebného konania nemožno odvodzovať od charakteru, rozsahu či druhu podnikateľskej a prevádzkovej činnosti, ktorú odvolateľ v okolí navrhovanej stavby vykonáva. Právne postavenie účastníka stavebného konania odhliadnuc od taxatívne vymedzenej účasti podľa odseku 1 písm. a), c), d) a e), je naviazané výlučne na zákonom definovanú existenciu vecného práva k pozemkom a stavbám a na priamu dotknutosť tohto práva navrhovanou stavbou. Akékoľvek ekonomické faktory, podnikateľské zámery, hospodárska prosperita či rozvojové plány odvolateľa do tohto zákonného rámca nespádajú a nezakladajú legitímne právo spolurozhodovať o stavebnej činnosti iných osôb v danom území.

Z hľadiska právneho posúdenia veci sú rovnako bezpredmetné aj obavy odvolateľa o možnom zásahu do liečivých vôd a hydrogeologických pomerov v danom území. Ako sám uvádza odvolateľ, ochrana týchto práv je verejným záujmom, čo avšak patrí do výlučnej kompetencie dotknutých orgánov. Z ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona jasne vyplýva, že ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi, napr. predpismi o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov, nie teda na základe výhrad, námietok, či pripomienok účastníkov konania. Podľa § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona je dotknutým orgánom orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí. Podľa § 140a ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazeráť do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

Dotknutým orgánom na úseku ochrany prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov je Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, ktorý bol v predmetnom povoľovacom procese plne aktívny, keďže reagoval na oznámenie stavebného úradu podaním záväzného stanoviska, v ktorom vyslovil súhlas s realizáciou stavby a uložil z dôvodu zabezpečenia ochrany hydrogeologickej štruktúry prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Rajeckých Tepliciach a zároveň z dôvodu zabezpečenia ochrany liečebného režimu a kúpeľného prostredia podmienky pre uskutočňovanie stavby. Ako spomenul RÚ ÚPV Žilina už vyššie, stavebný úrad uložil premietol tieto podmienky do výroku rozhodnutia, čím zaviazal stavebníka tieto podmienky rešpektovať.

RÚ ÚPV Žilina nepovažuje za dôvodné tvrdenia odvolateľa, že stavebný úrad kúpele nezahrnul medzi účastníkov konania. Odvolací orgán má za to, že stavebný úrad v oznámení o začatí konania alebo v stavebnom povolení vymedzil okruh účastníkov konania dostatočne a zrozumiteľne, keď v rozdeľovníku, za osoby, ktorým sa oznámenie doručuje, jasne vymedzil

účastníkov konania podľa ust. § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, t. j. *osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté*, a zároveň vymedzil okruh účastníkov aj opisom územia, v ktorom tieto osoby vlastnia pozemky a stavby. RÚ ÚPV Žilina zároveň konštatuje, že okruh potenciálnych účastníkov konania vymedzil stavebný úrad v tomto prípade obširne a rozsiahlo s ohľadom na skutočnosť, že predmetom povolenia boli len jednoduché stavby (rodinné domy a oporný múry) a osvetlenie v samotnom areáli stavby, čím poskytol všetkým osobám, ktoré majú vlastnícke alebo iné právo (§ 139 ods. 1 stavebného zákona) k pozemkom a stavbám v dotknutej lokalite objektívnu a transparentnú možnosť oboznámiť sa s prebiehajúcim konaním.

Odvolateľ teda keď tvrdí, že mu patrí štatút účastníka konania, mal možnosť na základe riadne zverejneného oznámenia o začatí stavebného konania do konania aktívne vstúpiť a uplatniť svoje námietky už v prvostupňovom konaní. Námietky a pripomienky sa samozrejme mohli týkať ochrany jeho práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva k susedným stavbám. Keďže tak neurobil a zostal procesne nečinný, RÚ ÚPV Žilina vyhodnotil jeho námietky uplatnené až v odvolacom konaní ako oneskorené, a preto na ne neprihliada.

Všeobecné pravidlo, že účastník konania môže uplatniť pripomienky a námietky kedykoľvek v priebehu správneho konania sa neuplatní, ak osobitný zákon vychádza zo zásady koncentrácie konania. Táto zásada v praxi znamená, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky správny orgán už neprihliada (tzv. preklúzia námietok). Ak sa v konaní uplatňuje zásada koncentrácie konania, má správny orgán dôležitú povinnosť výslovne účastníka konania upozorniť, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky sa nebude prihliadať. I keď to zo zákona výslovne nevyplýva, účastník konania musí byť na túto skutočnosť upozornený vopred, inak by táto „poučovacia“ povinnosť správneho orgánu nemala zmysel.

V tomto prípade, v stavebnom zákone ako osobitnom právnom predpise, keď stavebný zákon je podľa § 140 tohto zákona definovaný ako osobitný zákon, teda nadradený voči správnemu poriadku, je koncentračná zásada vymedzená v ust. § 61 ods. 1, keď námietky a pripomienky si môžu účastníci uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne alebo v ust. § 61 ods. 3 (...ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne...). Jej účelom bolo bezpochyby stanoviť určité limity stavebného konania, zamedziť neustálemu generovaniu nových námietok, ktoré by vo svojom dôsledku mohli celkom zabrániť akejkoľvek stavebnej činnosti. Pokiaľ teda na základe vyššie uvedeného je možné určité námietky a pripomienky k posudzovanej stavbe uplatniť len koncentrovane, t.j. pri nariadenom ústnom pojednávaní alebo v lehote určenej stavebným úradom pri upustení od ústneho pojednávania, a neskôr nie je možné na ne prihliadnuť, nie je možné ich účinne uplatniť ani v odvolacom konaní.

Ako odvolací orgán uviedol už vyššie, stavebný úrad listom č.: MSÚRT-S2026/00285-1/P zo dňa 6.2.2026 oznámil účastníkom konania začatie stavebného konania. Začatie stavebného konania oznámil verejnou vyhláškou, a to vyvesením oznámenia na úradnej tabuli mesta Rajecké Teplice odo dňa 6.2.2026 do 6.3.2026. Zákonom stanovená doba vyvesenia 15 dní

bolo dodržaná. V oznámení o začatí konania stavebný úrad účastníkov konania poučil o tom, že námietky si môžu uplatniť najneskôr v lehote 10 dní inak nebude na ne prihliadnuté, dokonca ich upozornil, že ani v odvolacom konaní sa neprihliadne na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote. Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad si svoju poučovaciu povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaných ustanovení stavebného zákona splnil.

Ako skonštatoval RÚ ÚPV Žilina už vyššie, odvolateľ si námietky v prvostupňovom konaní neuplatnil. RÚ ÚPV Žilina v tejto súvislosti považuje za potrebné poukázať na skutočnosť, že predpokladaný okruh účastníkov konania vymedzil stavebný úrad v oznámení o začatí konania úplne totožne a konzistentne ako v samotnom stavebnom povolení, pričom na základe zverejnenia stavebného povolenia odvolateľ už na totožné vymedzenie okruhu účastníkov konania reagoval a námietky si uplatnil podaním odvolania. Tvrdenie odvolateľa o tom, že ho stavebný úrad opomenul a nezahrnul medzi účastníkov konania, preto RÚ ÚPV Žilina vyhodnocuje ako zjavne účelové, smerujúce výhradne k snahe dodatočne zhojiť vlastné procesné pochybenie spočívajúce v predchádzajúcej neúčasti a pasivite v prvostupňovom konaní.

Okrem toho, odvolateľ si námietky neuplatnil ani v územnom konaní. A práve v štádiu územného konania bola navrhovaná stavba posudzovaná komplexne. V tejto súvislosti považuje RÚ ÚPV Žilina za potrebné poukázať na znenie ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ustanovuje, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa v stavebnom konaní neprihliada.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenému orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Ako skonštatoval RÚ ÚPV Žilina už vyššie, preskúmaním napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu nezistil v napadnutom rozhodnutí ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nezákonné a nesprávne a muselo by sa preto zmeniť, prípadne zrušiť, resp. zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. O odvolaní preto rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

JUDr. Ivan Šamudovský
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Žilina

Rozhodnutie sa doručí:

účastníkom konania (§ 59 ods. 1 stavebného zákona – stavebníkovi, ďalej osobám, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, projektantovi) v intenciách ust. § 69 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, a to vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Rajecké Teplice a na internetovej stránke Úradu pre územné plánovanie výstavbu SR a mesta Rajecké Teplice

Potvrdenie o vyvesení a zvesení rozhodnutia:

Vyvesené dňa: 12.8.2020  Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Žilina
Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina
-5-

Zvesené dňa:

Na vedomie:

Mesto Rajecké Teplice (OVM), IČO: 00321591, Námestie SNP 29, 01313 Rajecké Teplice
INGO s.r.o., IČO: 43813640, Radová 1080/28 1080, 28, 01003 Žilina
Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice, a.s., IČO: 31642284, Panenská 33, 33, 81103
Bratislava

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: Rozhodnutie o odvolaní účastníka konania: Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava, IČO: 31642284, podanom proti rozhodnutiu mesta Rajecké Teplice č.: MSÚRT-S2026/00285-2/P zo dňa 16.3.2026 - zaslanie odvolania

Identifikátor: 23844/2026-18.1.2;63228/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Ivan Šamudovský OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru

Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať

Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 11.08.2026 11:15:16 časové pásmo +02:00

Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 11.08.2026 09:16:00 časové pásmo +02:00

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 23844/2026-18.1.2;63228/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Silvia Repkovská

Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent

Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464

Dátum vytvorenia doložky: 12.08.2026

Podpis a pečiatka:

