

Mesto Rajecké Teplice
Stavebný úrad
Námestie SNP 29/1, 013 13 Rajecké Teplice

Číslo: MSÚRT-S2026/00285-3/P

V Rajeckých Tepliciach dňa: 17.04.2025

OZNÁMENIE O PODANOM ODVOLANÍ

Mesto Rajecké Teplice, ako stavebný úrad príslušný podľa § 12 písm. c) a § 15 ods. 1 v súlade s § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v nadväznosti na zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. marca 2025 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, na základe žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ktorú dňa 24.09.2025 podal a dňa 30.01.2026 naposledy doplnil

Bývanie pri kúpeľoch, s.r.o., IČO: 45 869 600, Žilinská cesta 507/78A, 013 11 Lietavská Lúčka, v zastúpení INGO, s.r.o., IČO: 43 813 640, Radová 1080/28, 010 03 Žilina,

(ďalej len „stavebník“), vydalo dňa 16.03.2026 pod č. MSÚRT-S2026/00285-2/P rozhodnutie - stavebné povolenie na stavbu:

"Radové rodinné domy – I. etapa "

Stavebné objekty:

SO 01.1 - SO 01.30 - Novostavba radového rodinného domu + prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, splaškovej kanalizácie, dažďová kanalizácia do vsaku, elektrická NN) a oplatenie

SO 02 Oporné múry

SO 03 Areálové osvetlenie

(ďalej len "stavba"), na pozemkoch register „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** v katastrálnom území **Rajecké Teplice**.

Proti tomuto rozhodnutiu podali:

Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice, a.s., IČO: 31 642 284, Panenská 33, 811 03 Bratislava

(ďalej len "odvolateľ") v zákonnej lehote dňa 09.04.2026 odvolanie. Kópia tohto odvolania je priložená v prílohe.

Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podanému odvolaniu v lehote do

5 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

Ing. Ambróz Hájnik PhD.
primátor mesta

Príloha: kópia odvolania

Tento dokument sa doručuje verejnou vyhláškou v zmysle § 69 ods. 1 a 2 stavebného zákona v nadväznosti na § 26 ods. 2 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/, v znení neskorších predpisov/ a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli a na internetovej stránke Mesta Rajecké Teplice. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené od: do:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Doručí sa:

- účastníkom konania sa v zmysle § 69 ods. 1 a 2 stavebného zákona (rozsiahla stavba) a § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní toto oznámenie doručí **verejnou vyhláškou** (t.j. 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 týmto konaním priamo dotknuté a projektant (vlastníci pozemkov a stavieb západne od kostola, nad Lipovou alejou a pod Rajeckou cestou č. III/2106 v k.ú. Rajecké Teplice)

Na vedomie:

INGO s.r.o., Radová 1080/28, 010 03 Žilina, IČO: 43813640 – splnomocnený zástupca
Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice, a.s., Panenská 33, 811 03 Bratislava, IČO: 31 642 284
SOÚ Rajecké Teplice - spis

Poštová adresa:

Rajecká cesta 6/2, 013 13 Rajecké Teplice
Tel.: + 421 (41) 5494 256, +421 905 861 384
e-mail: spa@spa.sk, sekretariat@spa.sk
www.spa.sk



SPA APHRODITE
RAJECKÉ TEPLICE

V Rajeckých Tepliciach, dňa 9.4.2026

**Mestský úrad RT
Spoločný stavebný úrad
Nám. SNP 29/1
01313 Rajecké Teplice**

Vec: 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 bezprostrednej blízkosti kúpeľov Rajecké Teplice

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 splňajú.

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:

Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3929/B

IČO: 31642284
IČ DPH: SK2020450784

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK861100000002622823860

Poštová adresa:

Rajecká cesta 6/2, 013 13 Rajecké Teplice
Tel.: + 421(41)5494 256, +421 905 861 384
e-mail: spa@spa.sk, sekretariat@spa.sk
www.spa.sk



SPA APHRODITE
RAJECKÉ TEPLICE

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.

Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3929/B

IČO: 31642284
IČ DPH: SK2020450784

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK861100000002622823860

Poštová adresa:

Rajecká cesta 6/2, 013 13 Rajecké Teplice
Tel.: + 421(41)5494 256, +421 905 861 384
e-mail: spa@spa.sk, sekretariat@spa.sk
www.spa.sk



SPA APHRODITE
RAJECKÉ TEPLICE

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.

S úctou

Slovenské liečebné kúpele
Rajecké Teplice, a.s.
Panenská 33, 811 03 Bratislava
IČO: 316 422 84 IČ DPH: SK2020450784


Zdenek Miškolci

**Predseda predstavenstva
SLK Rajecké Teplice, a.s.**



Zdenko Miškolci

**člen predstavenstva
SLK Rajecké Teplice, a.s.**

Na vedomie: 1.) Okresný úrad Žilina odbor výstavby a bytovej politiky, Predmestská 1613/80, 01001 Žilina

2.) MÚRT, Spoločný stavebný úrad, Nám.SNP 29/1, 01313 Rajecké Teplice

Slovenské liečebné kúpele Rajecké Teplice a. s., Panenská 33, 811 03 Bratislava
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3929/B

IČO: 31642284
IČ DPH: SK2020450784

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK861100000002622823860

