

Stavebný úrad – MČ Petržalka

Kutlíkova 17
851 02 Bratislava

V Bratislave dňa 12.05.2026

V E C : Odvolanie voči rozhodnutiu č. 3446/2026/SÚ/Mu-4 zo dňa 23.04.2026

Mestská časť Bratislava - Petržalka vydala dňa 23.04.2026 územné rozhodnutie na umiestnenie stavby „Polyfunkčný dom na Humenskom nám. v Bratislave“, na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 2523/6, 2522/2 a inžinierske siete a spevnené plochy na parc. č. 2523/5, 2523/8, 2722 a 2723/2 v katastrálnom území Petržalka, na návrh spol. PLAN-ING SK s.r.o., sídlom Jakubovo nám. 13, 811 09 Bratislava, IČO: 50 555 227. Predmetné rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou, pričom na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka bolo vyvesené dňa 27.04.2026.

Spoločnosť SLOV-MATIC, s.r.o., IČO: 17 314 712, so sídlom Humenské námestie 1, 851 07 Bratislava, je v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. Správneho poriadku v znení neskorších predpisov účastníkom konania vo veci stavby „Polyfunkčný dom na Humenskom námestí“ a to na základe vlastníctva nehnuteľnosti so súp. č. 3245, postavenej na parc. KN - C č. 2719/2, 2523/2, 2720, list vlastníctva č. 2149, ktorá je susednou stavbou v zmysle § 7 ods. 3 zákona č. 25/2025 Stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov a tiež na základe vlastníctva pozemkov parc. KN - C č. 2523/2, 2523/3, 2523/4, 2523/7, 2523/9, 2523/10, 2716, 2719/1, 2719/2, 2720 a 2721/2, k.ú. Petržalka, list vlastníctva č. 2149, ktoré sú susednými pozemkami v zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 25/2025 Stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Spoločnosť SLOV-MATIC, s.r.o. týmto podáva v zákonom stanovenej lehote nasledovné

odvolanie:

Spoločnosť SLOV-MATIC, s.r.o. uviedla už vo svojich námietkach viaceré skutočnosti, s ktorými sa Mestská časť Bratislava – Petržalka vo svojom rozhodnutí nedostatočne vyrovnala, a preto si dovoľujeme opätovne uviesť naše výhrady k umiestneniu stavby:

Absencia právneho prístupu k stavbe

Mestská časť Bratislava - Petržalka v podmienkach rozhodnutia, síce uvádza: „V ďalšom stupni projektovej dokumentácie, t.j. v dokumentácii pre stavebné povolenie, spracovať podrobný projekt organizácie výstavby, v ktorom stavebník preukáže, či počas výstavby dôjde k obmedzeniu užívania susedného pozemku parc. č. 2523/7 k. ú. Petržalka a tým k obmedzeniu prístupu k objektu súpis. č. 3245. V prípade, že dôjde pri výstavbe Polyfunkčného objektu k obmedzeniu užívania, prípadne k dočasnému záberu pozemku parc. č. 2523/7 k. ú. Petržalka, je stavebník povinný ku žiadosti o vydanie stavebného povolenia preukázať iné právo k tomuto pozemku.“, nezaväzuje však stavebníka povinne doložiť iné právo k pozemku par. č. KN - C 2523/7, k.ú. Petržalka.

Zabezpečenie riadneho prístupu k stavbe je základnou podmienkou pre jej umiestnenie. V prípade, ak má byť prístup k navrhovanej stavbe vedený cez pozemok v našom vlastníctve, je nevyhnutné, aby investor preukázal existenciu právneho titulu na takéto užívanie nášho pozemku. Okrem toho na predmetnom pozemku sa nachádzajú parkovacie miesta k objektu súpis. č. 3245, k. ú. Petržalka, ktoré sú denne využívané, pričom východ z plánovanej stavby stavebník umiestnil priamo na náš pozemok, ktorý bude

následne využívaný všetkými obyvateľmi a návštevníkmi plánovanej stavby, pričom tak bude obmedzené, resp. zamedzené využívanie parkovacích plôch zo stany našej spoločnosti. **Z tohto dôvodu by mal stavebník preukázať automaticky pri žiadosti o stavebné povolenie iné právo k nášmu pozemku, a to nielen z dôvodu jeho využívania počas plánovanej výstavby, ale najmä z dôvodu obmedzenia jeho využívania po prípadnej kolaudácii plánovaného projektu, ktorého východy budú ústiť priamo na náš pozemok.**

Využitie našej komunikácie na účely realizácie stavby a tiež ako prístupovej trasy pre navrhovaný polyfunkčný objekt predstavuje zásah do nášho vlastníckeho práva chráneného podľa § 123 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Bez existencie právneho titulu nie je možné takýto zásah legitimizovať.

Ohrozenie prevádzkyschopnosti a prístupu k nehnuteľnostiam

Stavebný úrad v rozhodnutí nezohľadnil, že tvorba kolón vozidiel čakajúcich na Jasovskej ulici a Humenskom námestí priamo zablokuje plynulý prístup k našej ako aj k okolitým nehnuteľnostiam. Už dnes je prístup najmä v ranných hodinách značne obmedzený. Prílev nových obyvateľov tak neprimerane zaťažuje už dnes kritickú dopravnú infraštruktúru v okolí Humenského námestia, pričom plynulosť dopravy bude obmedzená tiež plánovaným autovýťahom. Považujeme za pochybenie úradu, že v podmienkach rozhodnutia neurčil povinnosť investora preukázať plynulosť dopravy nielen pri využívaní tohto mechanizmu, ale aj tiež pri jeho technickom výpadku.

Nesúlady s rozvojovými plánmi lokality a hospodársky rozpor

Stavebný úrad pochybil, keď potvrdil súlad stavby s územným plánom napriek existencii schváleného rozpočtu MČ Petržalka na rok 2025, kde je pozemok v položke 9.3 určený na revitalizáciu verejnej zelene a parku. Umiestnenie polyfunkčného domu je v priamom hospodárskom rozpore s týmto oficiálnym zámerom samosprávy, čo vnáša právnu neistotu do investičného prostredia v danej lokalite a znehodnocuje verejný priestor v okolí našich nehnuteľností.

Riziká zakladania stavby v tesnej blízkosti hraníc pozemkov

Vzhľadom na to, že navrhovaný objekt má suterén s parkovaním, namietame absenciu podmienok v rozhodnutí, ktoré by garantovali ochranu statiky susediacich objektov a inžinierskych sietí počas výstavby. Úrad v rozhodnutí len všeobecne konštatuje súlad, bez konkrétnych technických požiadaviek na zabezpečenie stavebnej jamy vo vzťahu k našim majetkovým právam.

Neadekvátne posúdenie hlukovej záťaže technológie

Namietame umiestnenie technológie autovýťahu a garážových priestorov bez hlukovej štúdie, ktorá by posudzovala dopad na okolité prevádzky a ich zamestnancov. Prevádzka technického zariadenia pre 26 áut predstavuje zdroj vibrácií a hluku, ktoré môžu prekračovať prípustné limity pre administratívne a polyfunkčné priestory v susedstve.

Navrhovaná stavba zároveň podľa nášho názoru nespĺňa základné požiadavky na ochranu práv susedných vlastníkov, keďže jej realizácia a následné užívanie by viedli k neprimeraným zásahom do našich práv a oprávnených záujmov, a to najmä:

- výraznému obmedzeniu prístupu k našej nehnuteľnosti a narušeniu plynulosti dopravy na jedinej prístupovej komunikácii,

- zásadnému zníženiu komfortu užívania nehnuteľnosti v dôsledku stavebného hluku, prašnosti a zvýšenej dopravnej záťaže počas realizácie stavby,
- zhoršeniu kvality prostredia aj po dokončení stavby, najmä zvýšenou frekvenciou dopravy a hlukom,
- strate existujúceho výhľadu z našej nehnuteľnosti,
- tieneniu a zníženiu preslnenia našich priestorov v rozpore s požiadavkami na denné osvetlenia pracovného prostredia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame, aby odvolací orgán (prípadne stavebný úrad v rámci autoremedúry) predmetné rozhodnutie zrušil a zaviazal stavebníka v dokumentácii pre stavebné povolenie (k žiadosti o vydanie stavebného povolenia) preukázať iné právo k pozemku par. č. KN - C 2523/7, k. ú. Petržalka a rovnako nariadil doplnenie technickej dokumentácie o chýbajúce analýzy vplyvu na susediace nehnuteľnosti.

S pozdravom,



JVL SLOVMATIC
>SK s.r.o.
Humenské námestie 1
851 07 Bratislava ③
SLOV-MATIC, s.r.o.