

Ing. Janette Mokryšková
Dátum narodenia: 15.3.1979
Trvalý pobyt: Družicová 6, 821 02 Bratislava
E-mail: janette.mokryskova@gmail.com
Telefón: +421 903 139 286

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka
Stavebný úrad
Tertinského 1
851 01 Bratislava 5

V Bratislave, dňa 29.7.2026

Vec:

1. Námietky účastníka konania / Odvolanie proti stavebnému povoleniu č. 3766/2026/sú/Mi zo dňa 29.5.2026 (zverejnené výveskou dňa 23.7.2026)
2. Podnet na preskúmanie postupu, vyhlásenie za opomenutého účastníka a namietanie právoplatnosti územného rozhodnutia č. 572/2024/Sú/Mi-3 zo dňa 28.6.2024 v spojení s rozhodnutím č. 01360/2025-22.1.2./GAL zo dňa 6.3.2025 (právoplatné 25.03.2025)

Stavebník: VD Lake a.s., konateľ Tomáš Matulík
Stavba: Polyfunkčný objekt Tematínska na parcele č. 2843/93

I. Vlastnícky vzťah namietajúcej osoby k predmetnej výstavbe a dotknutému územiu

* Osoba podávajúca námietky: Ing. Janette Mokryšková, nar. 15.3.1979, trvalý pobyt Družicová 6, 821 02 Bratislava, (email: janette.mokryskova@gmail.com, tel.: +421 903 139 286).

* Vlastníctvo nehnuteľnosti: Som vlastníkom nebytových priestorov v objekte ubytovacieho zariadenia na adrese Antolská 3715/2, evidovaného na parcele č. 2843/45

* Dotknutá prístupová cesta a právo prechodu: Prístup k môjmu domu a celému areálu je výlučne cez prístupovú cestu na parcele č. 2843/117 (LV č. 6430), na ktorú mám zákonné právo prechodu k svojmu domu. Túto cestu stavebník hodlá masívne zatažiť prejazdom ťažkých mechanizmov spojených s výstavbou Polyfunkčného objektu Tematínska.

II. Postavenie opomenutého účastníka konania a nezákonnosť doručovania verejnou vyhláškou

O pripravovanej masívnej výstavbe polyfunkčného objektu som sa dozvedela náhodne od susedov, nakoľko mi v územnom ani v stavebnom konaní nebolo doručené žiadne adresné oznámenie - a to napriek tomu, že som priamym vlastníkom nebytového priestoru, spoluvlastníkom okolitých pozemkov a osobou s právom prechodu cez prístupovú cestu v tesnej blízkosti.

Stavebný úrad v oboch konaniach postupoval formou doručovania verejnou vyhláškou, avšak táto nespĺňala zákonom predpísané náležitosti. V predmetných vyhláškach nebolo uvedené meno a priezvisko dotknutých osôb, ale iba anonymizované čísla listov vlastníctva a parciel. Tento postup je v priamom rozpore s § 10 ods. 1 písm. a) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., podľa ktorej oznámenie doručované verejnou vyhláškou musí obsahovať meno a priezvisko známych účastníkov konania.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kulíkova 17, PSČ 851 02		
☐ poštou	☐ email	☒ osobne
Došlo dňa: 29. 07. 2026		
Číslo zápisu: 31471/SÚ	Číslo spisu:	
Prílohy/listy:	Vybavuje:	

Zároveň poukazujem na ustálenú judikatúru Ústavného súdu SR (napr. Nález sp. zn. II. ÚS 69/2011-79), podľa ktorej orgány verejnej moci nesmú zužovať práva účastníkov konania na úkor formalistických postupov a znemožňovať reálne dotknutým susedom vedomosť o konaní, ktoré sa ich týka.

Viacerí vlastníci parkovacích miest sú spoluvlastníkmi prístupovej cesty, z tohto titulu a neboli vôbec zahrnutí do okruhu účastníkov územného a následne ani stavebného konania.

Vzhľadom na uvedené sa voči mojej osobe nikdy nezačali odvíjať lehoty na podanie odvolania či námietok, som nelegálne opomenutý účastník konania a územné rozhodnutie č. 572/2024/Sú/Mi-3 (v spojení s rozhodnutím č. 01360/2025-22.1.2./GAL) nenadobudlo voči mne právoplatnosť. Pokiaľ by stavebný úrad toto moje postavenie opomenutého účastníka v prvostupňovom konaní neuznal, podávam toto podanie súčasne ako riadne odvolanie v odvolacom konaní proti stavebnému povoleniu. Žiadam o uznanie môjho postavenia účastníka v oboch konaniach a sprístupnenie kompletného spisu.

III. Podozrivé a oneskorené zápisy vecného bremena na prístupovej ceste (parc. č. 2843/117, LV 6430)

V čase nadobudnutia mojich nebytových priestorov do vlastníctva (kúpna zmluva zo dňa 14.3.2022 a 22.3.2022 od spoločnosti RDC s.r.o.) nebolo na liste vlastníctva č. 6430 pre parcelu č. 2843/117 zapísané žiadne vecné bremeno práva prejazdu v prospech stavebníka.

Rovnako v čase začatia stavebného konania stavebník na tomto LV žiadne riadne právo prejazdu zaevidované nemal. Avšak náhle a z mne neznámych dôvodov sa dňa 13. 4. 2026 (teda zjavne dodatočne) objavilo na liste vlastníctva späťne datované vecné bremeno práva prejazdu z roku 2018. Tento náhly a netransparentný krok vzbudzuje vážne pochybnosti o legálnosti a účelovom dopĺňaní listín do katastra. Žiadam stavebný úrad, aby si vyžiadal zber listín z katastra nehnuteľností k tomuto zápisu a preskúmal jeho platnosť a **skutočný rozsah** (či oprávňuje na ťažkú stavebnú činnosť alebo len na obvyklé užívanie).

IV. Rozpor stavebného povolenia s územným rozhodnutím a zneužitie cudzej prístupovej cesty

Navyše sa v samotnom stavebnom konaní - v zjavnom a priamom rozpore s vydaným územným rozhodnutím - objavila druhá prístupová cesta pre stavebníka, a to priamo z Tematínskej ulice priamo na jeho pozemok.

Pokiaľ má stavebník k dispozícii vlastné priame napojenie zo severnej/verejnej strany (z Tematínskej ulice), mal v súlade so zákonom požiadať o zmenu územného rozhodnutia, a nie obchádzať ho a organizovať masívnu výstavbu cez stavebné konanie v rozpore s územným rozhodnutím cez cudziu súkromnú cestu. Je neprijateľné, aby stavebník bez zjavného vecného dôvodu a len pre vlastné pohodlie zatažoval hlukom, prachom a ťažkou dopravou susedov, ktorí s tým nesúhlasia, najmä keď disponuje vlastným priamym prístupom.

V. Ohrozenie života, zdravia, bezbariérovosti a znemožnenie prístupu k nehnuteľnosti

Na napojení našej súkromnej cesty na Antolskú sa nenachádza žiaden samostatný chodník pre peších. Jediná cesta napojenia zo súkromného areálu na verejnú komunikáciu je popri rampe po ceste bez chodníka.

Realizácia masívnej výstavby polyfunkčného objektu, výkopových prác a plánovaný návoz materiálu prostredníctvom približne 2 000 veľkého množstva jász 30-tonových nákladných vozidiel (tatroviek) s premočenou zeminou spôsobí:

1. Úplnú likvidáciu schodnosti cesty a jej poškodenie (rozbahnenie, výmole, prach a hluk).
2. Vytvorenie neprekonateľnej a nebezpečnej bariéry, v dôsledku ktorej sa nebudem vedieť dostať z domu za základnými životnými potrebami (lekár, potraviny, MHD) a budem doslova uväznená vo vlastnom dome.
3. Hrubé porušenie práva na ochranu zdravia a bezpečnosti, nakoľko pohyb ťažkých mechanizmov v tesnej blízkosti peších osôb predstavuje priame riziko úrazu a ohrozenia života.

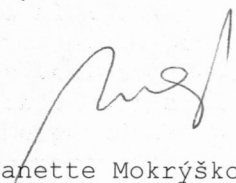
Žiaden investičný ani súkromný záujem nemôže prevážiť nad ochranou života, zdravia a základných potrieb človeka.

VI. Zhrnutie a záverečná požiadavka

S poukazom na § 139 ods. 1 Stavebného zákona (Zákon č. 50/1976 Zb.) a ustanovenia Správneho poriadku žiadam Miestny úrad Petržalka (prípadne nadriadený odvolací orgán):

1. Uznať moje postavenie účastníka konania v územnom konaní (č. 572/2024/Sú/Mi-3) aj stavebnom konaní (č. 3766/2026/sú/Mi) z dôvodu nezákonného doručovania, opomenutia, môjho vlastníctva a práva prechodu.
2. Umožniť mi nazrieť do spisov k predmetnej stavbe.
3. Preveriť zákonnosť a pôvod dodatočne vpísaného vecného bremena na LV 6430 zo dňa 13. 4. 2026.
4. Posúdiť rozpor stavebného povolenia s územným rozhodnutím vo veci trasy dopravy a využívania cudzej cesty napriek existencii vlastného napojenia stavebníka z Tematínskej ulice.
5. Vzhľadom na vyššie uvedené závažné zásahy do mojich práv, ohrozenie zdravia, rozpor s územným rozhodnutím a nemožnosť zabezpečiť bezpečný prístup pre peších stavebné povolenie zrušiť / stavebný zámer v tejto podobe zamietnuť.

S úctou,



Ing. Janette Mokryšková