

Warszawa, dnia 10 września 2020 roku

Sz. P.

**Rafał Trzaskowski**

**Prezydent m. st. Warszawy**

Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

**Zawiadamiający:**

**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA”  
w Warszawie**

ul. Białostocka 11, 03-748 Warszawa

NIP:5250006466, KRS 0000093107



NP/NG/AP/01322/W/20

*Szanowny Panie Prezydencie,*

działając w imieniu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA” w Warszawie, w oparciu o art. 89c ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) zwracamy się do Pana z prośbą o wydanie Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy polecenia wstrzymania realizacji i użytkowania obiektu budowlanego tj. drogi dojazdowej do terenu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z przyłączami, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na terenie posesji przy ul. Łochowskiej 36 w Warszawie (dz. ew. nr 60 z obrębem 4-14-04).

Powyższa droga dojazdowa przebiega bezpośrednio przy wyjściu z budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie, poprzez ciąg pieszo – jezdny wzdłuż w/w budynku, trawnik oraz boisko sportowe, co rodzi bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia ludzi: mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie oraz innych osób, polegające na:

- wystąpieniu wysokiego ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w/w budynku oraz sieci uzbrojenia terenu (w szczególności sieci gazowej) w otoczeniu w/w budynku,
- ruchu ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego bezpośrednio przy wyjściu z w/w budynku, poprzez ciąg pieszo – jezdny, trawnik i boisko sportowe.

Powyższe bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia ludzi wynika z działania inwestora Wilczyński Invest S.A. z siedzibą w Warszawie (ul. Syta 68, 02-993 Warszawa, nr KRS: 0000491808, dalej: Inwestor) przy wykonywaniu robót budowlanych i użytkowaniu drogi dojazdowej do terenu budowy przy ul. Łochowskiej 36 w Warszawie.

## Uzasadnienie

RSM „PRAGA” jest użytkownikiem działek ewidencyjnych z obrębu 4-14-04, m. in. nr 42/3 (dalej: działka nr 42/3) i nr 42/2 (dalej: działka nr 42/2). RSM „PRAGA” w 1978 r. posadowiła na działce nr 42/3 budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie (dalej: Budynek). Budynek znajduje się w zasobach RSM „PRAGA” jako spółdzielni mieszkaniowej. RSM „PRAGA” jest ustawowym zarządcą Budynku i działek nr 42/3 i 42/2 (art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). RSM „PRAGA” posiada ponadto roszczenie o ustanowienie na działkach nr 42/3 i 42/2 na swoją rzecz prawa użytkowania wieczystego, w oparciu o art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Roszczenie to jest aktualnie dochodzone w postępowaniu przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie w sprawie sygn. akt I C 724/11.

### Dowód:

1. Wypis z rejestru gruntów dot. działki nr 42/3,
2. Wypis z rejestru gruntów dot. działki nr 42/2,
3. Wypis z kartoteki budynków,
4. Deklaracja na podatek od nieruchomości na rok 2020,
5. Załącznik do deklaracji na podatek od nieruchomości – Dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu,
6. Potwierdzenie wysłania polecenia płatności,
7. Spis nieruchomości Osiedla „Kijowska” ze strony rsmpraga.pl,
8. Decyzja Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 21.12.1971 r., nr GKM-V-Rej.IV/47/71,
9. Pismo RSM „PRAGA” z dnia 29.12.1995 r. (znak: ER/54/48/95),
10. Fragment mapy do celów sądowych – *Teren objęty decyzją wstępną nr GKM-V-Rej.IV/47/71 z dn. 21.12.1971r., skala 1: 2 000*

Z wniosku Inwestora toczyło się postępowanie o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z przyłączami, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na terenie posesji przy ul. Łochowskiej 36 w Warszawie (dz. ew. nr 60 z obrębu 4-14-04). RSM „PRAGA” początkowo była stroną postępowania o pozwolenie na budowę w/w budynku, lecz pismem z dnia 15.11.2019 r. organ prowadzący postępowanie odstąpił od uznania RSM „PRAGA” za stronę tego postępowania. W związku z tym RSM „PRAGA” nie zostało doręczone pozwolenie na budowę w/w budynku i RSM „PRAGA” nie posiada wiedzy, czy takie pozwolenie zostało wydane.

**Dowód:** Pismo Urzędu m. st. Warszawy z dnia 15.11.2019 r. w sprawie znak UD-III-WAB.6740.113.2018.MPO

W dniu 28.07.2020 r. Inwestor zawarł z m. st. Warszawa – Zarządem Dzielnicy Praga – Północ m. st. Warszawy umowę dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 (dalej: umowa dzierżawy). W umowie dzierżawy m. st. Warszawa wydzierżawiło Inwestorowi działkę nr 42/3 pod zaplecze budowy (530 m<sup>2</sup>) oraz drogę dojazdową (205 m<sup>2</sup>). Zawarcie umowy dzierżawy odbyło się bez zgody i wiedzy RSM „PRAGA” jako użytkownika i zarządcy ustawowego działki nr 42/3.



Zgodnie z Planem zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik nr 1 do umowy dzierżawy droga dojazdowa do terenu budowy Inwestora (dalej: droga dojazdowa) została wytyczona bezpośrednio przy wyjściu z Budynku, w ciągu pieszo – jezdny wzdłuż Budynku a dalej przez trawnik i boisko sportowe. Teren przez który przebiega droga dojazdowa został uwieczniony na fotografiach nr 1-6, 10-11, 15-17 i 42 – 52. Droga dojazdowa została wytyczona z rażącym naruszeniem interesów osób trzecich. Umieszczenie drogi dojazdowej powoduje realne zagrożenie dla mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie.

**Dowód:**

1. Umowa dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304,
2. Plan zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 1 do umowy dzierżawy,
3. Fotografie ozn. nr 1-6, 10-11, 15-17 i 42 – 52,
4. Wydruk mapy z portalu [mapa.um.warszawa.pl](http://mapa.um.warszawa.pl), na którym zostały oznaczone kierunki, z których zostały zrobione fotografie oznaczone numerami od 1 do 17

Inwestor postawił także w dniach 18.08 - 20.08.2020 r. na działkach nr 42/2 i 42/3 ogrodzenie z płyt pilśniowych a w dniu 21.08.2020 r. ogrodzenie z siatki metalowej, bez zgody i wiedzy RSM „PRAGA” jako zarządcy i użytkownika działek nr 42/2 i 42/3 a nawet bez zgody i wiedzy m. st. Warszawy (umowa dzierżawy w ogóle nie obejmuje działki nr 42/2).

**Dowód:**

1. Fotografie ozn. nr 7-9 i 12-14, 35 – 41, 47 - 48
2. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji nr 76/PrPn/2016, z naniesionym na czerwono przebiegiem postawionego przez Pozwanego ogrodzenia z płyt pilśniowych na działkach nr 42/3 i 42/2

Inwestor rozpoczął już korzystanie z drogi dojazdowej.

Rankiem w dniu 3.09.2020 r. osoby powołujące się na umocowanie ze strony Inwestora wykopały i usunęły w nieznanym miejscu metalowy żółto – czarno - żółty słupek uniemożliwiający przejazd wzdłuż Budynku i przez trawnik (metalowy słupek widoczny jest na fotografii nr 3). Po metalowym słupku pozostała tylko dziura w ziemi. Po usunięciu przez osoby powołujące się na umocowanie ze strony Inwestora metalowego słupka, po ciągu pieszo jezdny wzdłuż Budynku oraz trawniku zaczęły się poruszać samochody ciężarowe obsługujące inwestycję. Samochody ciężarowe oraz ciężki sprzęt budowlanego jeżdżą tuż przy wyjściu z Budynku. Wskutek przejeżdżania samochodów ciężarowych trawa została zniszczona, powstały koleiny i doły wypełnione błotem.

W dniu 9 września 2020 r. Inwestor wykopał ziemię z części trawnika wzdłuż ciągu pieszo - jezdny a powstały dół zapełnił płytami betonowymi i gruzem.

**Dowód:**

1. Fotografie ozn. nr 18-33 oraz 42 - 52,
2. Filmy z dnia 3.09.2020 r. na płycie DVD

Umieszczenie drogi dojazdowej do terenu budowy bezpośrednio wzdłuż Budynku i wyjścia z niego, poprzez ciąg pieszo – jezdny, przez trawnik i boisko sportowe powoduje bezpośrednio

zagrożenie życia i zdrowia ludzi, tj. mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie a także bezpośrednio narusza warunki bezpieczeństwa ludzi przy wykonywaniu robót budowlanych. Mieszkańcy Budynku wychodzą z klatki schodowej bezpośrednio pod koła ciężarówek wiozących materiały budowlane na teren budowy czy ciężkiego sprzętu budowlanego (koparki, spychacze, dźwigi itp.). Podobnie osoby korzystające z boiska sportowego, szczególnie dzieci i młodzież są narażone na potrącenie lub przejechanie przez ciężarówkę czy ciężki sprzęt budowlany.

Ponadto bezpośrednia bliskość drogi dojazdowej i Budynku powoduje przenoszenie drgań wytwarzanych przez przejeżdżające ciężarówki oraz ciężki sprzęt budowlany na Budynek i jego fundamenty. Powoduje to zagrożenie, że ponad 40 letnie mury i fundamenty Budynku mogą nie wytrzymać drgań i dojdzie do katastrofy budowlanej. Tym bardziej, że Inwestor nie zlecił sporządzenia ekspertyzy wykazującej, czy drgania wytwarzane przez przejeżdżające ciężarówki oraz ciężki sprzęt budowlany nie spowodują zagrożenia dla konstrukcji Budynku a tym samym zdrowia i życia mieszkańców.

Należy także mieć na uwadze, że droga dojazdowa przebiega przez teren, w którym w ziemi została umiejscowiona sieć gazowa (D100 i 150), ciepłownicza, wodna, kanalizacyjna i elektroenergetyczna. Przejeżdżanie przez w/w sieci ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego może spowodować ich uszkodzenie oraz w efekcie katastrofę budowlaną. Katastrofa budowlana niesie ze sobą bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców Budynku oraz innych osób (np. przechodniów). W żaden sposób nie zbadano stanu i stopnia zagęszczenia gruntu oraz wpływu projektowanego nacisku na istniejące instalacje. Szczególne ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej jest związane z umiejscowieniem pod drogą dojazdową sieci gazowych o średnicach (D100 i 150). Plan zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do umowy dzierżawy pomija znajdujące się na tym terenie sieci.

**Dowód:**

1. Zdjęcie satelitarne z portalu geoportal.gov.pl (ozn. nr 34),
2. Plan zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 1 do umowy dzierżawy

W świetle bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców Budynku oraz osób trzecich, prosimy Pana o jak najszybsze wydanie w oparciu o art. 89c ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) polecenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy wstrzymania realizacji i użytkowania obiektu budowlanego tj. drogi dojazdowej do terenu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z przyłączami, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na terenie posesji przy ul. Łochowskiej 36 w Warszawie (dz. ew. nr 60 z obrębem 4-14-04).

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Anna Dobosz

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjno – Technicznych

  
mgr inż. Agnieszka Haponiuk



### Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów dot. działki nr 42/3,
2. Wypis z rejestru gruntów dot. działki nr 42/2,
3. Wypis z kartoteki budynków,
4. Deklaracja na podatek od nieruchomości na rok 2020,
5. Załącznik do deklaracji na podatek od nieruchomości – Dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu,
6. Potwierdzenie wysłania polecenia płatności,
7. Spis nieruchomości Osiedla „Kijowska” ze strony rsmpraga.pl,
8. Decyzja Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 21.12.1971 r., nr GKM-V-Rej.IV/47/71,
9. Pismo RSM „PRAGA” z dnia 29.12.1995 r. (znak: ER/54/48/95),
10. Fragment mapy do celów sądowych – *Teren objęty decyzją wstępną nr GKM-V-Rej.IV/47/71 z dn. 21.12.1971r., skala 1: 2 000*,
11. Pismo Urzędu m. st. Warszawy z dnia 15.11.2019 r. w sprawie znak UD-III-WAB.6740.113.2018.MPO;
12. Umowa dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304,
13. Plan zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 1 do umowy dzierżawy,
14. Fotografie ozn. nr 1-33, 35 - 52,
15. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji nr 76/PrPn/2016, z naniesionym na czerwono przebiegiem postawionego przez Pozwanego ogrodzenia z płyt pilśniowych na działkach nr 42/3 i 42/2,
16. Wydruk mapy z portalu mapa.um.warszawa.pl, na którym zostały oznaczone kierunki, z których zostały zrobione fotografie ozn. nr od 1 do 17
17. Zdjęcie satelitarne z portalu geoportal.gov.pl (ozn. nr 34),
18. Płyta DVD z filmem z dnia 03.09.2020 r. przedstawiającym sytuację na nieruchomości.