

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2020 roku

**Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego**  
**dla m. st. Warszawy**  
ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11, 02-366 Warszawa

**Zawiadamiający:**  
**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA”**  
**w Warszawie**  
ul. Białostocka 11, 03-748 Warszawa  
NIP:5250006466, KRS 0000093107

NP/NG/AP/ 01-01774 /W/20

### Zawiadomienie

Działając w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 9 oraz art. 81 ust. 1 pkt 1 lit b) ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” zawiadamia o naruszeniu uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie oraz Zawiadamiającego, warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy wykonywaniu robót budowlanych oraz zagrożeniu wystąpieniem katastrofy budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie wskutek działań inwestora Wilczyński Invest S.A. z siedzibą w Warszawie (ul. Syta 68, 02-993 Warszawa, nr KRS: 0000491808 – dalej: Inwestor).

Zawiadamiający 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). Zawiadamiający w 1978 r. posadził na działce nr 42/3 budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie (dalej: Budynek). Budynek znajduje się w zasobach Zawiadamiającego jako spółdzielni mieszkaniowej. Zawiadamiający 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). Zawiadamiający 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 Zawiadamiającego 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). Zamawiający początkowo był stroną postępowania o pozwolenie na budowę w/w budynku, lecz pismem z dnia 15.11.2019 r. Prezydent m. st. Warszawy odstąpił od uznania Zawiadamiającego za stronę tego postępowania. W związku z tym Zawiadamiającemu nie zostało doręczone pozwolenie na budowę w/w budynku i Zawiadamiający nie posiada wiedzy, czy takie pozwolenie zostało wydane.

**Dowód:** Pismo Prezydenta 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 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 Zawiadamiającego 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 wzdłuż Budynku, bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej Budynku w ciągu pieszo – jezdny a dalej przez trawnik i boisko sportowe. Teren przez który ma przebiegać droga dojazdowa został uwieczniony na fotografiach nr 1-6, 10-11 i 15-17. Droga dojazdowa jest planowana z rażącym naruszeniem interesów osób trzecich. Zrealizowanie planowanego dojazdu spowoduje 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 i 15-17,
4. Wydruk mapy z portalu mapa.um.warszawa.pl, na którym zostały oznaczone kierunki, z których zostały zrobione fotografie ozn. nr od 1 do 17

Inwestor rozpoczął już przygotowania do korzystania z drogi dojazdowej, wyznaczając sprayem jej przebieg (oznaczenia te są widoczne na załączonych fotografiach ozn. nr 18-33). Jaśniejsze oznaczenia sprayem zostały naniesione dość dawno, jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy oraz uzyskaniem ewentualnego pozwolenia na budowę przez Inwestora.

Oznaczenia sprayem widoczne na fotografiach wskazują, że droga dojazdowa ma przebiegać także przez trawnik oraz boisko sportowe znajdujące się w zasobach Zawiadamiającego jako spółdzielni mieszkaniowej. Wytyczenie drogi dojazdowej po trawniku i boisku sportowym doprowadzi do ich zniszczenia, uniemożliwi korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem a także będzie stanowiło bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia osób korzystających z boiska sportowego, w tym dzieci i młodzieży.

**Dowód:** Fotografie ozn. nr 18-33

Droga dojazdowa będzie przebiegała 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. 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](http://geoportal.gov.pl) (ozn. nr 34),
2. Plan zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 1 do umowy dzierżawy

Umiejscowienie drogi dojazdowej do terenu budowy bezpośrednio wzdłuż Budynku i wyjścia z klatki schodowej, w ciągu pieszo – jezdny, przez trawnik i boisko sportowe oraz nad sieciami infrastruktury przesyłowej powoduje naruszenie uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie oraz Zawiadamiającego **a także bezpośrednio narusza warunki bezpieczeństwa ludzi przy wykonywaniu robót budowlanych. Mieszkańcy Budynku będą wychodzili 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 będą narażone na potrącenie czy przejechanie przez ciężarówkę czy ciężki sprzęt budowlany.**

Ponadto bezpośrednia bliskość drogi dojazdowej i Budynku będzie powodowała 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 ani Inwestor ani Prezydent m. st. Warszawy nie zlecili sporządzenia ekspertyzy wykazującej, czy Budynek czy drgania wytwarzane przez przejeżdżające ciężarówki oraz ciężki sprzęt budowlany nie spowodują zagrożenia dla konstrukcji Budynku. Wynika z tego, że występuje naruszenie warunków bezpieczeństwa mienia, tj. Budynku przy wykonywaniu robót budowlanych.

Zachowanie Inwestora (oznaczenie sprayem przebiegu drogi dojazdowej), zawarcie umowy dzierżawy oraz prawdopodobne uzyskanie przez Inwestora pozwolenia na budowę wskazuje, że w każdej chwili mogą zacząć jeździć ciężarówki z materiałami budowlanymi i ciężki sprzęt budowlany. W związku z powyższym, konieczne jest wydanie postanowienia o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych związanych z przygotowaniem drogi dojazdowej do terenu inwestycji w oparciu o art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane.

Na marginesie należy dodać, że Inwestor wniósł także na działkach nr 42/3 i nr 42/2 ogrodzenie z płyt pilśniowych. Inwestor na takie działanie nie posiada zgody Zawiadamiającego jako zarządcy i użytkownika działek nr 42/3 i 42/2.

**Dowód:**

1. Fotografie ozn. nr 7-9 i 12-14,
2. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji nr 76/PrPn/2016, z naniesionym na czerwono przebiegiem ogrodzenia Inwestora z płyt pilśniowych na działkach nr 42/3 i 42/2

CZŁONEK ZARZĄDU



Anna Dolgosz

PREZES ZARZĄDU



Andrzej Polonicki

**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 Zawiadamiającego 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 Prezydenta 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,
15. Wydruk mapy z portalu mapa.um.warszawa.pl, na którym zostały oznaczone kierunki, z których zostały zrobione fotografie ozn. nr od 1 do 17
16. Zdjęcie satelitarne z portalu geoportal.gov.pl (ozn. nr 34),
17. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji nr 76/PrPn/2016, z naniesionym na czerwono przebiegiem ogrodzenia Inwestora z płyt pilśniowych na działkach nr 42/3 i 42/2

Do wiadomości:

1. Urząd Dzielnicy Praga – Północ m. st. Warszawy, ul. Ks. I. Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa,
2. Zarząd Dróg Miejskich m. st. Warszawy, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa,
3. Urząd m. st. Warszawy, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa,
4. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie, ul. Równoległa 4a, 02-235 Warszawa,
5. Komenda Stołeczna Policji, Wydział Ruchu Drogowego, ul. Waliców 15, 00-865 Warszawa,
6. Prokuratura Rejonowa Warszawa - Praga Północ, ul. Jagiellońska 5, 03-721 Warszawa