

Warszawa, dnia 10 września 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/01919/W/20

Zawiadomienie

Działając w oparciu o przepisy prawa budowlanego Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” zawiadamia o naruszeniu warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z:

1. przystąpieniem do 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 obrębu 4-14-04),
2. zagrożeniem wystąpienia katastrofy budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie oraz sieci uzbrojenia terenu (w szczególności gazowej) w otoczeniu w/w budynku wskutek działań Miasta. st. Warszawa oraz 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

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 Zawiadamiącego 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). Zawiadamiący 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 Zawiadamiącego za stronę tego postępowania. W związku z tym Zawiadamiącemu nie zostało doręczone pozwolenie na budowę w/w budynku i Zawiadamiący 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 m²) oraz drogę dojazdową (205 m²). Zawarcie umowy dzierżawy odbyło się bez zgody i wiedzy Zawiadamiącego 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 przebiega droga dojazdowa został uwieczniony na fotografiach nr 1-6, 10-11, 15-17 i 42 – 50. 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 – 50
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 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 Zawiadamiającego 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, wyznaczając wcześniej 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 przebiega także przez trawnik oraz boisko sportowe znajdujące się w zasobach Zawiadamiającego jako spółdzielni mieszkaniowej.

Rankiem w dniu 3.09.2020 r. osoby powołujące się na umocowanie ze strony Inwestora wykopały i usunęły w nieznane miejsce 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 jezdnym wzdłuż Budynku oraz trawniku zaczęły się poruszać samochody ciężarowe obsługujące inwestycję. Samochody ciężarowe oraz ciężki sprzęt budowlany 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 - jezdnyego a powstały dół wypełnił 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

Wytyczenie drogi dojazdowej po ciągu pieszo – jezdnym, trawniku i boisku sportowym powoduje ich zniszczenie, uniemożliwia korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem a także stanowi bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia osób korzystających z boiska sportowego, w tym dzieci i młodzieży.

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. 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

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 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 czy przejechanie przez ciężarówkę czy ciężki sprzęt budowlany.**

Ponadto bezpośrednia bliskość drogi dojazdowej i Budynku będzie 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 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.

W związku z trwającym ruchem ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego przez ciąg pieszo – jezdny bezpośrednio przy wyjściu z Budynku, trawnik i boisko sportowe, konieczne jest wydanie postanowienia o wstrzymaniu realizacji i użytkowania obiektu budowlanego tj. drogi dojazdowej do terenu inwestycji, w oparciu o art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane.

CZŁONEK ZARZĄDU ds. Eksploatacyjno – Technicznych


Aneta Dobosz

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Agnieszka Haponiuk


Hubert Pochylski

RADCA PRAWNY

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, 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.