



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

UD-XVII-WAIB-AB.6740.192.2018.GMA  
(12)  
WOM-BO/27690/18

Warszawa, dnia 6.06.2019 r.

### DECYZJA NR 36/N/z/2019

Na podstawie art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 511),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego z dnia 8.10.2018 r., przez Inwestora - Vivendum Real Estate Development Sp. z o.o. Sp. k., ul. Grzybowska 32, 00-863 Warszawa,

#### zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 145/N/2017 z dnia 11.12.2017 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na przebudowę budynku usługowego w zakresie konstrukcji przy **ul. Nowolipki 28B** (dz. ew. nr 89/1 i 89/2 obr. 6-02-04) w Warszawie,

#### w następujący sposób

**zatwierdzam „zamienny” projekt budowlany z dnia 5.10.2018 r. uzupełniony w dniu 29.11.2018 r.** stanowiący integralną część niniejszej decyzji, wykonany przez:

- mgr. inż. arch. Łukasza Górzyńskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr MA/040/05, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr.MA-1791,
- mgr. inż. Adama Bogdewicza posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr Wa-329/01, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr. MAZ/BO/0339/02.

Zmiany w stosunku do projektu zatwierdzonego decyzją nr 145/N/2017 z dnia 11.12.2017 r. opisano na str. nr 10 i 11 projektu budowlanego zatwierdzonego niniejszą decyzją.

**Pozostałe warunki decyzji nr 145/N/2017 z dnia 11.12.2017 r. pozostają bez zmian.**

### UZASADNIENIE

W dniu 8.10.2018 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Pismem z dnia 22.10.2018 r. inwestor został wezwany do uzupełnienia wniosku. Inwestor uzupełnił wniosek w dniu 26.10.2018 r.

Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Pismem z dnia 30.10.2018 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań.

W związku z pismem Wydziału Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości dla Dzielnicy Wola z dnia 8.11.2018 r. powstały wątpliwości co do posiadania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W związku z powyższym tuż organ wezwaniem z dnia 22.11.2018 r. znak: UD-XVII-WAIB-AB.6740.192.2018.GMA(4) nałożył na wnioskodawcę obowiązek przedłożenia:

- oryginału lub urzędowo poświadczonej kopii dokumentu potwierdzającego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie projektowanej przebudowy budynku,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane sporządzone na podstawie ww. dokumentów,

wyznaczając 21-dniowy termin oraz pouczył, że nieuzupełnienie go w wyznaczonym terminie spowoduje wydanie decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uwagi na brak prawa inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Inwestor pismem z 18.12.2018 r. zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu wyznaczonego ww. wezwaniem do 28.02.2019 r. motywując „*z najbliższe kilka tygodni to przerwy świąteczne, noworoczne oraz ferie zimowe*”.

Postanowieniem nr 369/N/2018 z dnia 28.12.2018 r. wydana została odmowa wyznaczenia nowego terminu wykonania obowiązków wskazanych w wezwaniu tut. organu z dnia 22.11.2018 r.

Pismem z dnia 16.01.2019 r. Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. W tym samym dniu Inwestor wypożyczył 4 egz. projektu budowlanego.

W dniu 8.05.2019 r. Inwestor przedłożył oświadczenie Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa działającego w imieniu m.st. Warszawy jako właściciela działki – z dnia 7.05.2019 r. wyrażające zgodę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, związane z przebudową budynku usługowego w zakresie konstrukcji oraz uzupełnione projekty.

Z uwagi na fakt, że budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod nr. ID WOL20839W, przy piśmie z dn. 8.05.2019 r. projekt budowlany został przekazany do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia ww. inwestycji.

Decyzją znak WZW.5152.266.2019.KMR z dnia 28.05.2019 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków umorzył postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Obiekt znajduje się na działce nieobjętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak przedmiotowa inwestycja nie wymagała uzyskania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy. Projekt jest zgodny z wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Projekt budowlany jest kompletny oraz został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego.

Do czasu wydania niniejszej decyzji strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń dotyczących przedmiotowej inwestycji.

Wobec tego zmiana decyzji nr 145/N/2017 z dnia 11.12.2017 r. i zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego jest zgodne z powołanymi w sentencji niniejszej decyzji przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie

przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:**

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 269 zł.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Anna Zabiłocka  
Naczelnik  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola

**Otrzymują:**

1. Vivendum Real Estate Development Sp. z o.o. Sp. k.  
ul. Grzybowska 32, 00-863 Warszawa  
adres do korespondencji: ul. Marszałkowska 140 kl.V, 00-061 Warszawa Wspólnota  
**+ 2 egz. projektu budowlanego**
2. Miasto Stołeczne Warszawa  
Urząd m.st. Warszawa Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa  
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy  
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
4. Miasto Stołeczne Warszawa  
ZGN w Dzielnicy Wola  
ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa

**Do wiadomości:**

5. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa  
**+ 1 egz. projektu budowlanego**
6. Urząd m.st. Warszawy  
Wydział Gospodarki i Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Wola wm.
7. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
8. Urząd m.st. Warszawy  
Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa (pocztą elektroniczną)
9. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola - a/a  
**+ 1 egz. projektu budowlanego**

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:  
1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;  
2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;  
3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych

i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

*Postępowanie administracyjne prowadziła podinspektor Grażyna Magryta, tel. (22) 44 35 784*