



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3913.2018

Kraków, 2018 -07- 05

**Pan  
Wojciech Krzysztoń  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie prac budowlanych w budynku nr 19 na osiedlu Teatralnym w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 14 czerwca 2018 r., uprzejmie informuję:

W dniu 5 października 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję nr 2441/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3-JWI.73532-763/07).

Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna z dniem 30 października 2007 r.

Odnosząc się do kwestii naruszenia przez omawianą inwestycję układu urbanistycznego Nowej Huty wyjaśniam, że do wniosku o wydanie ww. decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor dołączył pozwolenie konserwatorskie nr 10/07 Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 marca 2007 r., które nie posiada określonego terminu ważności.

W piśmie z dnia 26 marca 2018 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa 29 marca 2018 r.) adresowanym do Miejskiego Konserwatora Zabytków, inwestor zgłosił rozpoczęcie kolejnego etapu prac budowlanych przy ww. budynku oraz przekazał informację na temat kierownika robót. Obowiązek przekazania tych danych był jednym z warunków pozwolenia konserwatorskiego, który winien być dopełniony przed przystąpieniem do pierwszego etapu robót, co – jak wykazała kwerenda w dokumentacji Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków – nie zostało dotrzymane.

Ponadto w tym samym piśmie z dnia 26 marca 2018 r. inwestor zwrócił się do Miejskiego Konserwatora Zabytków z prośbą o zajęcie stanowiska, czy prace wewnątrz budynku, polegające na wymianie zużytych stropów oraz ścian wewnętrznych z uwagi na zły stan techniczny elementów konstrukcyjnych, wymagają uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Do pisma została dołączona ekspertyza konstrukcyjna.

W odpowiedzi z dnia 25 kwietnia 2018 r. (znak: KZ-03.4120.6.347.2018.DJ) inwestor

został poinformowany, że roboty budowlane dotyczące konstrukcji budynku nie mogą być wykonywane jedynie w oparciu o załączoną ekspertyzę i że w celu uzgodnienia tych prac należy przedstawić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK stosowny projekt budowlany lub projekt zamienny.

Projekt ten, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202) oraz w związku z *porozumieniem pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2010 r. w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*, musiałby zostać przesłany do Miejskiego Konserwatora Zabytków do uzgodnienia, co jednak - jak wskazał Miejski Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 21 czerwca 2018 r. - dotychczas nie nastąpiło.

Jednocześnie podkreślić należy, że fakt wpisania do rejestru zabytków układu urbanistycznego Nowej Huty, nie oznacza, że budynek na os. Teatralnym 19 jest wpisany do rejestru zabytków, a wpis do rejestru układu urbanistycznego nie jest równoznaczny z zakazem prowadzenia działań inwestycyjnych.

Decyzja pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.5.101.2018.MSŚ).

Rozpatrując wniosek w sprawie przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz nowego inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie przeprowadza kontroli budowy realizowanej inwestycji w terenie, tylko opiera się między innymi na wpisach w dzienniku budowy dokonywanych przez kierownika budowy dotyczących przebiegu robót budowlanych.

Wobec zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18 maja 2018 r.

W dniach 23, 24 i 28 maja 2018 r. do Urzędu Miasta Krakowa wpłynęły pisma odpowiednio: Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 20, Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości os. Teatralne blok nr 20 (złożone również w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych os. Teatralne 18, 21 i 22), w których wskazano między innymi, że na terenie obiektu nr 19 na os. Teatralnym „(...) inwestycja nie została rozpoczęta, a okresy pomiędzy ewentualnymi pracami na pewno wynosiły więcej, aniżeli trzy lata. W tym przypadku zachodzi obawa matactwa i stwarzania sztucznych dokumentów, tj. dokonywania wpisów do książki budowy jakichkolwiek prac, aby przedłużyć możliwość kontynuowania pozwolenia na budowę tej nieruchomości” (sygnatury spraw: AU-01-3.670.821.2018.MBF, AU-01-3.670.722.2018.2018.MBF oraz AU-01-3.670.775.2018.MBF).

Pisma Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 i 20 zostały przekazane według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki pismami z dnia 6 i 13 czerwca 2018 r.

Podczas oględzin dotyczących robót budowlanych prowadzonych na os. Teatralnym 19 w Krakowie dokonanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w dniu 28 maja 2018 r. ustalono, że inwestor wykonywał czynności polegające na inwentaryzacji przedmiotowego budynku, które nie spełniają definicji prac przygotowawczych na terenie budowy, o których mowa w przepisie art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, co może mieć wpływ na zachowanie przez inwestora terminu określonego w art. 37 ust. 1 ww. ustawy.

W związku z powyższym Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wszczął z urzędu

postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.2.792.2018.MSŚ), w którym będą badane wszystkie przesłanki dotyczące ciągłości robót budowlanych wykonywanych na obiekcie, o czym zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 21 czerwca 2018 r.

**W przypadku potwierdzenia na podstawie zebranych dowodów, że roboty budowlane nie były prowadzone przez okres dłuższy niż 3 lata zostanie wydana decyzja o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę.**

Równorzędnie, postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. (znak: AU-01-3.6740.5.165.2018.SPI) wznowiono z urzędu postępowanie w sprawie przeniesienia pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora - zakończone ostateczną decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r.

Zgodnie bowiem z art. 145 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.)*, w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznowia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji; nieznane organowi, który wydał decyzję.

W związku z tym, iż zachodzi prawdopodobieństwo uchylenia ww. decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę w wyniku wznowienia postępowania, postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. (znak jw.) wstrzymano z urzędu wykonanie decyzji nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. przenoszącej decyzję nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora.

Niezależnie od powyższego, w dniu 11 czerwca 2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku os. Teatralne 20 w Krakowie o stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r., który został zarejestrowany pod sygnaturą: AU-01-3.6740.1.1269.2018.MBF i pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. przekazany do organu właściwego do załatwienia sprawy, tj. Wojewody Małopolskiego wraz z aktami sprawy dotyczącymi wydania decyzji pozwolenia na budowę o sygnaturze: AU-01-3.JWI.73532-763/07.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Miejski Konserwator Zabytków
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa