



Szanowny Pan
Mateusz Żak
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 28 października 2024 r.

WAZ-B3.0003.1.2024

WAZ-B3.0003.1.2024.KM1

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na interpelację z dnia 14.10.2024 r., dotyczącą sytuacji prawnej lokali mieszkalnych realizowanych przez dewelopera „Dom4U” w ramach inwestycji VIDAVA, zlokalizowanych przy ul. Zecerskiej we Wrocławiu, uprzejmie informuję jak niżej.

Wskazana przez Pana Radnego inwestycja VIDAVA, obejmująca budowę zespołu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o dwóch mieszkaniach przy ul. Zecerskiej we Wrocławiu, zlokalizowana jest na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 40/20, 40/21, 40/22, 40/23, 40/24, 40/25, 43/1, 43/2, 40/10, 40/11, 40/1, 40/2, 11/11, 11/12, 11/14, 41, 40/26, 40/27, AM-9, obręb Widawa. Leży na obszarze, na którym od 6 sierpnia 2014 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kominiarskiej, Jubilerskiej i Sułowskiej oraz Autostradowej Obwodnicy Wrocławia (Uchwała nr LXI/1566/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2014 r.).

Odnosząc się do wskazanej przez Pana Radnego kwestii przekazania mieszkańcom aktów własności mieszkań, uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Na podstawie prowadzonych przez Wydział Architektury i Zabytków rejestrów ustalono, że w dniu 9.05.2018 r. została wydana decyzja nr 2151/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, dla „DOM4U” Sp. z o.o. Sp. K., z siedzibą przy ul. Fabrycznej 14d we Wrocławiu, obejmujące: budowę zespołu 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących o dwóch mieszkaniach przy ul. Zegarmistrzowskiej we Wrocławiu wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną – oznaczenie geodezyjne nieruchomości: działki nr 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, AM-9, obręb Widawa.

W dniu 9.10.2018 r., tut. organ administracji architektoniczno – budowlanej decyzją nr 5192/2018 zmienił ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2151/2018 z dnia 9.05.2018 r. dla „DOM4U” Sp. z o.o. Sp. K., w części

SWOS-WAZ-00046999/2024

SWOS-WAZ-00046999/2024

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 77 77
fax +48 717 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

dotyczącej projektu budowlanego, w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący: podział budynku „F” na dwa budynki (F1 i F2) mieszkalne jednorodzinne dwu lokalowe w zabudowie bliźniaczej zlokalizowane na działkach nr 40/10 i 40/11, AM-9, obręb Widawa, z wprowadzeniem związanych z tym zmian w zagospodarowaniu terenu oraz dodanie słupa oświetleniowego o zmianę instalacji teletechnicznej – działki ew. nr 40/1, 11/11, 11/14, 40/7 i 41, AM-9, obręb Widawa.

Na podstawie dalszych ustaleń, Wydział Architektury i Zabytków dnia 6.05.2022 r. wydał decyzję nr 1035/2022 zmieniającą ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2151/2018 z dnia 9.05.2018 r., zmienionej decyzją nr 5192/2018 w dniu 9.10.2018 r. dla „DOM4U” Sp. z o.o. Sp. K., w części dotyczącej projektu budowlanego, w zakresie projektu architektoniczno – budowlanego i zatwierdzając projekt budowlany zmian, obejmujący: wprowadzenie zmian konstrukcyjnych w dwulokalowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących B, C, D, E prowadzących do ich podziału na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, o dwóch mieszkaniach każdy oraz zmianę wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1, E2 oraz F1 i F2 przy ul. Zecerskiej 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 we Wrocławiu.

W przywołanych powyżej decyzjach o pozwoleniu na budowę, tut. organ administracji architektoniczno – budowlanej, w Pouczeniu w pkt 2 - 5 wskazuje inwestorowi drogę do zakończenia procesu budowlanego, zgodnie z art. 54 i 55 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. – Prawo budowlane.

W oparciu o informacje uzyskane od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia, ustalono, że powyższa inwestycja nie została formalnie zakończona. Decyzjami nr 850/2023 z dnia 4.05.2023 r. i nr 1160/2023 z dnia 13.06.2023 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wniósł sprzeciw do zawiadomienia o zakończeniu budowy, złożonego przez inwestora - „DOM4U” Sp. z o.o. Sp. K., uzasadniając sprzeciw do decyzji niewykonaniem całości inwestycji wskazując m.in.:

1. niewykonanie budynku A na działkach nr 40/26 i 40/27 wraz z infrastrukturą techniczną,
2. niewykonanie odcinka drogi i chodników oraz miejsc postojowych na działkach 40/27 i 40/26,
3. niezapewnienie obsługi komunikacyjnej inwestycji zgodnie z uzgodnieniem ZDiUM we Wrocławiu nr TUU.4260.851.26463.2018.MGr z dnia 22.03.2018r.

W decyzji nr 850/2023 z dnia 4.05.2023 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jasno wskazuje możliwe działania inwestora w celu pozytywnego załatwienia sprawy, cyt.: „Po zakończeniu całej inwestycji, właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych i zgromadzeniu kompletu dokumentów będą Państwo mogli zawiadomić nas o zakończeniu budowy. Natomiast w przypadku niezakończenia całej inwestycji, ale w stopniu umożliwiającym zgodne z przepisami użytkowanie, mogą Państwo wystąpić do nas z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie.”

W związku z powyższym, w świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa, po stronie inwestora leży obowiązek zakończenia budowy, który jest etapem poprzedzającym możliwość uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali i aktów własności mieszkań.

Tutejszy Wydział Architektury i Zabytków jako organ administracji architektoniczno – budowlanej, swoje zadania i obowiązki realizuje działając w oparciu o przepisy Prawa budowlanego- poprzez nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, wydawanie decyzji administracyjnych oraz prowadzenie rejestrów tych decyzji. Nie uczestniczy w procesie zakończenia inwestycji, gdzie obowiązki przejmuje Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

W przypadku pytań i ewentualnych dalszych wyjaśnień uprzejmie zapraszam do kontaktu z Panią Magdaleną Wankowską – Dyrektorem Wydziału Architektury i Zabytków. Sekretariat Wydziału Architektury i Zabytków – tel.: 71 777 71 14

Z wyrazami szacunku,

Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia

Do wiadomości:

1. Pan Mateusz Żak Radny Miejski;
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław;
3. a/a