



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 11 marca 2010 r.

**Pani  
Hanna Gronkiewicz-Waltz  
Prezydent  
Miasta Stołecznego Warszawy**

LWA-4112-05-01 /2010  
S/09/009

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła w Urzędzie m.st. Warszawy zwanym dalej „Urzędem”<sup>1</sup>, kontrolę w zakresie działań podejmowanych w związku z budową biurowca u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Śniadeckich w Warszawie.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 19 lutego 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezydent niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania podejmowane przez m.st. Warszawa w związku z budową biurowca u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Śniadeckich w Warszawie w latach 1993 – 2008 z uwagi na:

- zatwierdzenie w 1993 r. planu realizacyjnego inwestycji i zezwolenie na budowę biurowca wyższego, niż ustalono to w wytycznych urbanistycznych, zawartych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji oraz bez wymaganej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora zabytków i Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej,
- zaniechanie poboru opłaty na rzecz rozwoju Miasta jako częściowej refundacji kosztów poniesionych na realizację miejskiej infrastruktury technicznej,

---

<sup>1</sup> Z uwagi na zmiany ustroju m.st. Warszawy w kontrolowanym okresie oraz przedmiot kontroli czynności kontrolne prowadzono również w Urzędzie Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

- nieegzekwowanie kar umownych w związku z niedotrzymaniem terminu zakończenia budowy.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia wszczęcie z urzędu przez Stołecznego Konserwatora Zabytków w 2008 r. postępowania administracyjnego w sprawie przywrócenia zabytku pn. Stanisławowskie założenie urbanistyczne, na terenie którego znajduje się nowo wybudowany biurowiec, do jak najlepszego stanu.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia kontroli:

1. Jan Rutkiewicz (Burmistrz Dzielnicy Warszawa - Śródmieście w latach 1990-1994) Decyzją Nr 12/93 z dnia 20 stycznia 1993 r. zatwierdził plan realizacyjny inwestycji i zezwolił Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Bratniak” na budowę biurowca u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Śniadeckich w Warszawie o wysokości 10 kondygnacji (piwnica, parter, 7 pięter, poddasze), tj. 33,15 m (do zwieńczenia kopuły). Zgodnie z ustaleniami wówczas obowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Warszawy<sup>2</sup> na ww. terenie obowiązywała ochrona charakteru urbanistyczno-architektonicznego zespołu, a budynki uzupełniające obrzeżną zabudowę winny mieć wysokość odpowiadającą budynkom sąsiednim. W ww. Planie dopuszczono możliwość lokalnych odstępstw od tej zasady, jednak w Decyzji Nr 26/92 Burmistrza Dzielnicy Warszawa-Śródmieście z dnia 27 lipca 1992 r. o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji<sup>3</sup> jednoznacznie ustalono, iż budynek ma mieć gabaryty odpowiadające budynkom sąsiednim i nawiązywać do istniejącej linii zabudowy. Zdaniem NIK, zatwierdzenie Decyzją nr 12/93 planu realizacyjnego budynku wyższego od budynków sąsiednich było niezgodne z wcześniejszą Decyzją nr 26/92 o ustaleniu lokalizacji inwestycji.
2. Decyzja Nr 12/93 z dnia 20 stycznia 1993 r., zatwierdzająca plan realizacyjny inwestycji i zezwalająca na budowę biurowca wydana została bez - wymaganego art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury<sup>4</sup> - zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie. Budowany biurowiec znajduje się na terenie Stanisławowskiego założenia urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 lipca 1965 r. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ww. ustawy, wszelkie prace i roboty przy zabytkach wymagały zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

---

<sup>2</sup> Zatwierdzony uchwałą nr 73 Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 1983 r.

<sup>3</sup> Załącznik nr 2 do Decyzji – Wytyczne Urbanistyczne

<sup>4</sup> Dz.U. Nr 10, poz. 48 ze zm. – ustawa uchylona z dniem 17 listopada 2003 r.

Ponadto w Decyzji nr 26/92 Burmistrza Dzielnicy Warszawa-Śródmieście o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji<sup>5</sup> zobowiązano inwestora do uzgodnienia projektu architektonicznego (założeń techniczno-ekonomicznych) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 19 grudnia 1991 r. zaopiniował pozytywnie projekt wstępny budynku, natomiast ani założenia techniczno-ekonomiczne, zatwierdzone Decyzją nr 12/93 zezwalająca na budowę ani też projekt architektoniczny techniczno-roboczy z marca 1993 r. nie zostały uzgodnione lub zaopiniowane przez organ konserwatorski.

W ocenie NIK, plan realizacyjny inwestycji nie został również uzgodniony z Wojewódzką Komendą Straży Pożarnej, do czego zobowiązywała Decyzja nr 26/92. Na dokumencie tym zapis „uzgodniono pod względem zabezpieczeń przeciwpożarowych” umieścił rzeczoznawca d/s zabezpieczeń przeciwpożarowych, a nie organ, tj. Wojewódzki Komendant Straży Pożarnej.

Jan Rutkiewicz zeznał, że nie pamięta, aby wydawał jakąkolwiek decyzję niezgodne z wymogami prawa, więc albo zaginęła dokumentacja koniecznych uzgodnień, albo wówczas nie wiedział, że takiej dokumentacji nie ma.

3. W dniu 14 lipca 1992 r. pomiędzy Prezydentem m.st. Warszawy<sup>6</sup> i Burmistrzem Dzielnicy Warszawa-Śródmieście<sup>7</sup> a inwestorem „SBM Bratniak” - na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym<sup>8</sup> - zawarta została umowa w sprawie warunków realizacji budynku biurowego na terenie Dzielnicy Warszawa Śródmieście u zbiegu ulic Śniadeckich i Nowowiejskiej w Warszawie. Umową zobowiązano inwestora m.in. do wniesienia opłaty, na rzecz rozwoju miasta, jako częściowej refundacji kosztów poniesionych na realizację miejskiej infrastruktury technicznej, w wysokości 38.306 zł (po denominacji) płatnej po połowie dla Urzędu m.st. Warszawy i Dzielnicy Warszawa-Śródmieście. Kontrola wykazała, że ani Urząd ani inwestor nie posiadają dokumentów potwierdzających uiszczenie przez inwestora ww. opłaty.

W § 5 ww. umowy ustalono, że rozpoczęcie budowy nastąpi do dnia 1 sierpnia 1992 r., a jej zakończenie do dnia 31 grudnia 1993 r. W przypadku niedotrzymania terminów rozpoczęcia i zakończenia budowy, inwestor zobowiązany był zapłacić na

---

<sup>5</sup> Załącznik nr 2 do Decyzji – Wytyczne Urbanistyczne

<sup>6</sup> Reprezentowanym przez Wiceprezydenta m.st. Warszawy Olgierda Romana Dziekońskiego

<sup>7</sup> Reprezentowanym przez Wiceburmistrza Jana Łatkowskiego

<sup>8</sup> Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 ze zm.

rzecz Urzędu Dzielnicy Warszawa-Śródmieście karę umowną w wysokości 1 % planowanych kosztów przedsięwzięcia za każdy rozpoczęty kwartał. Pomimo, że terminy te nie zostały dotrzymane (na dzień zakończenia kontroli NIK budowa trwała) ani Urząd Dzielnicy Śródmieście ani Urząd m.st.Warszawy przez okres 16 lat nie podejmowały żadnych działań w celu wyzsekowania od inwestora kar umownych. Przy wartości kosztorysowej inwestycji w kwocie 300 tys. zł (po denominacji),<sup>9</sup> należna kara umowna za każdy rozpoczęty kwartał opóźnienia w zakończeniu budowy, na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiła 192 tys. zł (64 kwartały x 3 tys. zł).

Jan Rutkiewicz zeznał, że nie pamięta, aby kary były naliczane, ale Urząd - z uwagi na partnerskie stosunki z uczelniami - telefonicznie ostrzegał Spółdzielnię o naliczaniu kar.

Prezes SBM „Bratniak” zeznał, że Spółdzielnia nigdy nie otrzymała z Urzędu pism dotyczących zapłaty należności z tytułu kar wynikających z zawartej umowy.

4. NIK zwraca uwagę na niewłaściwy sposób gromadzenia i przechowywania w Urzędzie Dzielnicy Warszawa-Śródmieście (a następnie Urzędzie Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum) oraz w Urzędzie dokumentacji dotyczącej budowy biurowca.

Udostępniona kontrolerom NIK dokumentacja była niekompletna – brak było m.in. wniosku inwestora o wydanie pozwolenia na budowę i decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wydanej w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy wygaśnięcia pozwolenia na budowę (po uchyleniu przez Wojewodę Mazowieckiego 1997 r. decyzji stwierdzającej wygaśnięcie pozwolenia na budowę).

Pomimo, że budowa biurowca nie została zakończona, dokumentacja w tej sprawie została częściowo zarchiwizowana w 1998 r., w tym ww. umowa z 14 lipca 1992 r., z której inwestor się nie wywiązywał.

Ponadto dokumentacja związana z budową przekazywana była dwukrotnie Wojewodzie Mazowieckiemu (w 1997 r. i w 2005 r.) w związku z odwołaniami SBM „Bratniak” od decyzji Prezydenta m.st.Warszawy stwierdzających wygaśnięcie Decyzji Nr 12/93 zezwalającej na budowę biurowca, z uwagi na nierozpoczęcie i niewykonywanie przez inwestora robót budowlanych.

5. NIK pozytywnie ocenia przeprowadzenie kontroli (21 lutego 2008 r. ) i wszczęcie z urzędu (2 czerwca 2008 r.) przez Stołecznego Konserwatora Zabytków

---

<sup>9</sup> Zgodnie z zeznaniem Prezesa SBM „Bratniak”

postępowania w związku z budową biurowca przy pl. Politechniki 4 (róg ul. Śniadeckich i ul. Nowowiejskiej), położonego na terenie Stanisławowskiego założenia urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków.

Decyzją nr 252 N/09 z dnia 19 lutego 2009 r. Stołeczny Konserwator Zabytków<sup>10</sup> nakazał inwestorowi doprowadzenie zabytku, tj Stanisławowskiego założenia urbanistycznego do jak najlepszego stanu poprzez obniżenie o dwie kondygnacje ww. budynku, obejmujące rozbiórkę stropów i ścian na poziomie dwóch ostatnich kondygnacji, wyznaczając termin rozbiórki do dnia 31 listopada 2009 r. W uzasadnieniu decyzji podano m.in., że dziesięciokondygnacyjny obiekt, który docelowo ma posiadać wieńczącą go kopułę, przewyższa znacznie sąsiednią zabudowę, wprowadzając dysproporcje wysokościowe i niszcząc ujednoliconą gabarytowo i architektonicznie północną pierzeję Placu Politechniki. Nowy budynek nie wiąże się z zachowaną zabytkową zabudową, lecz stanowi odrębny obiekt w formie wieży, tworząc obcą dla tego miejsca, nieuzasadnioną przestrzennie i historycznie dominantę wysokościową, niszczącą historyczną zasadę kształtowania zabudowy Placu Politechniki. Ponadto Stołeczny Konserwator Zabytków w ww. decyzji stwierdził, że inwestor nie posiadał pozwolenia organu konserwatorskiego na wykonanie przedmiotowej inwestycji zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury.

Ww. Decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków została decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 15 października 2009 r. uchylona w części dotyczącej wyznaczonego terminu wykonania rozbiórki (nowy termin wyznaczono na dzień 31 sierpnia 2010 r.), w pozostałym zakresie utrzymana w mocy. Decyzję Ministra inwestor zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli - pozytywnie oceniając działania podjęte przez Stołecznego Konserwatora Zabytków w sprawie przywrócenia ładu architektonicznego w zabytkowej zabudowie Placu Politechniki - w związku z wynikami kontroli, uznaje za niezbędną realizację następujących wniosków:

1. Wyegzekwowanie od SBM „Bratniak” kar umownych w związku z niedotrzymaniem terminu zakończenia budowy.

---

<sup>10</sup> Z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy

2. Uporządkowanie dokumentacji związanej z budową biurowca przy Placu Politechniki 4.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Prezydent, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani Prezydent prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.