

Warszawa 2016-03-14

Zarząd

Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A

Szanowni Państwo,

Ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania budynku zajmowanego przez Teatr Żydowski w Warszawie przy Placu Grzybowski 12/16, mając na uwadze moją odpowiedzialność cywilną i karną, jako zarządcy nieruchomości oraz Zarządu Spółki, wnioskuję o niezwłoczne podjęcie decyzji pozwalających na wyłączenie przedmiotowej części budynku z użytkowania do czasu usunięcia wszystkich zagrożeń i nieprawidłowości opisanych w załączonych do niniejszego wniosku ekspertyzach.

Uzasadnienie

Dnia 19 października 2015 roku Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A zawarła z Towarzystwem Społeczno-Kulturalnym Żydów w Polsce („TSKŻ”) umowę sprzedaży (Rep. A nr 11714/2015) na mocy, której Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Śródmieście, przy Placu Grzybowski nr 12/16, stanowiącej zabudowaną, budynkami o funkcji innej niż mieszkalna, działkę gruntu nr ewidencyjny 16 (szesnaście), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA4M/0031310/7.

Umową z dnia 27 października 2015 roku, powierzone zostały mi czynności zarządzania wyżej wskazaną nieruchomością w zakresie określonym przedmiotową umową.

Budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości ma funkcję usługowo-biurową, a w części zajmowanej przez **Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich** tj. jednostkę kultury wysokiej ma charakter użyteczności publicznej.

Z przejętej od TSKŻ dokumentacji administracyjnej wynika, że na dzień przejęcia z nieruchomości korzysta 13 użytkowników. Głównym użytkownikiem jest wspomniany wyżej Teatr Żydowski. Teatr Żydowski, jako jedyny użytkuje zajmowaną powierzchnię bez tytułu prawnego.

W wyniku przeprowadzonej wizji nieruchomości i budynku oraz analizy przejętej dokumentacji technicznej budynku stwierdzono brak w posiadaniu TSKŻ aktualnej dokumentacji technicznej dotyczącej części budynku zajmowanego przez Teatr Żydowski. W związku, z czym powstała konieczność przeprowadzenia oceny stanu technicznego tej części budynku i instalacji, a dodatkowo ze względu na charakter działalności prowadzonej w budynku zajmowanym przez Teatr tj. działalności w zakresie użyteczności publicznej, stwierdzono konieczność wykonania oceny spełnienia warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

W związku z powyższym:

1. została zlecona i wykonana przez dr inż. Jerzego Dylewskiego (rzecznik budowlany upr. budowlane ST-229/88) **"Opinia techniczna n/t aktualnego stanu technicznego budynku Teatru Żydowskiego przy Placu Grzybowskim 12/16 w Warszawie"** – załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.
2. została zlecona i wykonana przez Technical Management Karwat&Associates (inż. Tomasz Karwat, m. in. rzeczoznawca SEP nr leg. 116/2007, uprawnienia 595/1963/15 i 595/1964/15, Łukasz Midak, uprawnienia 675/E1/0467/13 i 675/D1/0324/15) **"Ekspertyza nr 1/TŻ/2016 dotycząca stanu instalacji elektrycznej w budynku Teatru Żydowskiego zlokalizowanego przy Placu Grzybowskim 12/16 w Warszawie"** - załącznik nr 2 do niniejszego wniosku.
3. została zlecona i wykonana przez mgr Andrzeja Siła-Nowickiego (rzecznik do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych upr. KGPS nr 46/93) **"Opinia techniczna w zakresie istniejących warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego na powierzchni zajmowanej przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich w obiekcie przy Placu Grzybowskim 12/16 w Warszawie"** - załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Oględziny i badania przedmiotowego budynku ww. zakresie miały miejsce w okresie 14.01.2016 – 21.01.2016 r. Oględziny budynku zostały przeprowadzone w porozumieniu i we współpracy z upoważnionymi pracownikami administracji i działu technicznego Teatru. Ekspertom zostały udostępnione dokumenty dotyczące stanu technicznego budynku i bezpieczeństwa pożarowego pozostające w posiadaniu Teatru.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono w szczególności:

- **w zakresie stanu technicznego konstrukcji budynku** (wnioski na stronach 46-47 załącznika nr 1), że budynek nie spełnia warunków podanych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2003 nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz par. 204 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2002.75.690 z późn. zm.) w szczególności ze względu na:

1. zagrożenie konstrukcyjne związane z brakiem wystarczającej nośności elementów ustroju nośnego nad widownią i nad sceną (stalowe dźwigary kratowe i dwuteowe belki stropowe) oraz stropu piwnicznego pod wewnętrznym podwórkim,
2. zagrożenie konstrukcyjne wynikające z destrukcji nadproży okiennych na poziomie II piętra południowej ściany zewnętrznej,
3. awaryjny stan głównej klatki schodowej z ażurowymi, wspornikowymi stopniami,
4. występujące na poziomie kondygnacji podziemnej liczne i znaczne zawilgocenie ścian i części stropów skutkujące korozją zbrojenia wewnętrznego konstrukcji stropów piwnicznych.

- w zakresie stanu technicznego instalacji elektrycznej (wnioski na stronie 82 załącznika nr 2) stan techniczny instalacji stwarza zagrożenie pożarowe dla życia ludzi i mienia oraz może uniemożliwić efektywną ewakuację w sytuacji zagrożenia pożarem a w szczególności:

1. należy niezwłocznie zabezpieczyć rozdzielnice elektryczne (te, które nie posiadają zachowanej podstawowej ochrony),
2. należy niezwłocznie usunąć przyczynę grzania połączenia przewodów z transformatorem, ponieważ może to być potencjalnym źródłem pożaru,
3. należy dokonać naprawy automatyki załączania rezerwowego zasilania,
4. należy sprawdzić stan akumulatorów zasilania oświetlenia awaryjnego,
5. należy dokonać naprawy oświetlenia dróg ewakuacyjnych w stopniach dużej sceny i in.

- w zakresie spełnienia warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego (wnioski na stronie 6-9 załącznika 3), że istniejący stan techniczny budynku jak i sposób jego użytkowania stwarza zagrożenie pożarowe dla życia ludzi i mienia w szczególności ze względu na:

1. przekroczenie o ponad 100% długości dopuszczalnej dość ewakuacyjnych, zarówno w części przeznaczonej dla widzów jak i w części administracyjno – technicznej,
2. brak urządzeń oddymiania lub zabezpieczających przed zadymianiem klatek schodowych,
3. mniejsze niż wymagają przepisy, szerokości biegów i spoczników klatek schodowych,
4. brak wymaganej odporności ogniowej (R60) schodów klatki schodowej K1,
5. szerokość korytarzy przy garderobach na I i II piętrze jest mniejsza niż szerokość wymagana przepisami i wynosi 94-100 cm,

6. brak wymaganej klasy odporności ogniowej R30 elementów dachu nad sceną. Płyty żelbetowe dachowe ułożone są na stalowych belkach nieposiadających zabezpieczeń ogniowych,
7. brak sygnalizatorów akustycznych w systemie sygnalizacji pożaru.
8. niewyposażenie części pomieszczeń w czujniki systemu sygnalizacji pożarowej – brak czujników na poziomach dróg ewakuacyjnych na 1, 2, i 3 piętrze oraz niektórych pomieszczeniach biurowych,
9. prowizoryczne zadaszenie atrium materiałem o nieznanym charakterystyce/odporności ogniowej i in.

Ponadto chcę zwrócić uwagę, iż szczególnie groźny może być zbieg niekorzystnych okoliczności wynikających z niewłaściwego stanu instalacji elektrycznej i braku możliwości przeprowadzenia właściwej i sprawnej ewakuacji w sytuacji zagrożenia pożarowego.

W związku z powyższym wnioskuję jak na wstępie.

