

Warszawa, dnia 21.06.2016r.

PINB.IOT.5162.37.2016.KC  
dot. Pl. Grzybowski 12/16

## DECYZJA Nr OT I / 204 /2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i ust 2 w związku z art. 61 i 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23), po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej stanu technicznego budynku przy Pl. Grzybowskim 12/16 w Warszawie,

**nakazuję**  
**Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Unique S.K.A.**  
**z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku przy Pl. Grzybowskim 12/16 w Warszawie poprzez:

- 1) naprawę bądź wymianę stropu nad piwnicą,
- 2) wykonanie remontu korytarzy i pomieszczeń piwnicznych w części południowej budynku – osuszanie i odgrzybianie,
- 3) naprawę elementów stropodachu – belek i dźwigarów kratowych nad sceną i widownią,
- 4) wymianę jednobiegowych schodów wspornikowych (biegi z parteru na piętro i z piętra na II piętro),
- 5) dokonanie remontu podłogi scenicznej poprzez:
  - wymianę podłogi całej sceny, łącznie z podłogą tarczy sceny obrotowej,
  - przeprowadzenie kontroli i konserwacji konstrukcji stalowych tarczy sceny obrotowej, wzmocnienie jej nadwątlonych fragmentów,
  - wymianę przekładni napędowej i kół przewojowych linii napędowej,
- 6) dokonanie napraw instalacji elektrycznej i odgromowej budynku poprzez:
  - wykonanie instalacji w układzie TN-S,
  - likwidację zasilania tymczasowego niebezpiecznego dla widzów i obsługi,
- 7) spełnienie warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego w zakresie dopuszczalnej długości dojść ewakuacyjnych, urządzeń do oddymiania lub zabezpieczających przed zadymieniem, wydzielenia stref pożarowych, zapewnienia elementom budynku wymaganej odporności ogniowej na podstawie ekspertyzy ochrony ppoż. sporządzonej przez rzeczoznawcę ds. ochrony ppoż.,
- 8) uzupełnienie uszkodzonych okładzin z płyt piaskowca i granitu na elewacjach,
- 9) wymianę stolarki okiennej,
- 10) uzupełnienie instalacji odgromowej,
- 11) skucie uszkodzonych okładzin, uzupełnienie ubytków żelbetowych schodów zewnętrznych,
- 12) zamontowanie barierek zabezpieczających schody zewnętrzne od strony dziedzińca,
- 13) rozebranie i ułożenie ponownie, zgodnie z wiedzą techniczną płyt chodnikowych od strony ulicy,
- 14) oczyszczenie wpustów dachowych, wykonanie powłok malarskich na obróbkach dekarskich i orynnowaniu,
- 15) oczyszczenie i sprawdzenie drożności odwodnienia wód opadowych z terenu utwardzonego,
- 16) kontynuację wymiany starej instalacji wody zimnej i centralnego ogrzewania,
- 17) udrożnienie nie pracujących kanałów wentylacji grawitacyjnej, wykonanie wentylacji w pomieszczeniach, w których jej nie ma, poprawę osiatkowanie otworów kominowych,
- 18) naprawę i uruchomienie wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej,

w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, dla powyższego zakresu robót, z zachowaniem procedur administracyjnych,

oraz

**zgodnie z art. 66 ust. 2 zakazuję użytkowania obiektu do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.**

**Roboty wykonać w terminie 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna. W/w prace w zakresie wskazanym w sentencji należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej.**

*O usunięciu nieprawidłowości należy powiadomić tutejszy organ nadzoru budowlanego.*

#### UZASADNIENIE

Przy piśmie z dnia 11.04.2016r., właściciel budynku przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie - Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Unique S.K.A. wniósł o przeprowadzenie kontroli budynku użyteczności publicznej zlokalizowanego przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie w sprawie stanu technicznego części obiektu zajmowanej przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich. Do wniosku dołączono m.in. opracowanie techniczne „opinię techniczną n/t aktualnego stanu technicznego budynku Teatru Żydowskiego przy Pl. Grzybowski 12/14 w Warszawie” opracowaną w styczniu 2016r., przez dr inż. Jerzego Dylewskiego Rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej wpisanego do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Budowlanych pod poz. 06/98/R.

Z treści pisma oraz załączników wynikało, iż przez lata nieremontowana część budynku nie spełnia wymagań w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji (w tym w szczególności nad widownią oraz sceną) i zagrzybienia, a także bezpieczeństwa pożarowego, co stwarza zagrożenia dla życia, zdrowia i mienia ludzi.

W związku z powyższym, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu stron o terminie kontroli, w dniu 17.05.2016r., upoważniony przedstawiciel tutejszego inspektoratu przeprowadził oględziny części budynku przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie.

W trakcie kontroli stwierdzono iż budynek TSKŻ trzykondygnacyjny całkowicie podpiwniczony, wybudowany w 1968r., obiekt podzielony funkcjonalnie na dwie części – po stronie południowej zlokalizowano Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich, po stronie północnej pomieszczenia administracyjne TSKŻ oraz pomieszczenia usług, restauracji, pomieszczenia biurowe.

Uprawniony przedstawiciel tut. Inspektoratu potwierdził stwierdzone przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych zagrożenia dla życia i zdrowia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego (m.in. drogi ewakuacyjne – szerokości i długości, brak urządzeń do oddymiania lub zabezpieczających przed zadymieniem klatek schodowych).

Wobec powyższego decyzją Nr OTI/169/2016 z dnia 30.05.2016r., organ nadzoru budowlanego stopnia powiatowego nakazał Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Unique S.K.A. wyłączenie z użytkowania południowej części budynku użyteczności publicznej przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie, zajmowanej przez Teatr Żydowski oraz zarządził wydzielenie strefy zagrożenia dla części obiektu, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie użytkowania w/w części obiektu, wykonanie doraźnych zabezpieczeń elementów budynku wyłączonych z użytkowania i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 04.06.2016r., zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji PINB Nr OTI/169/2016 z dnia 30.05.2016r., oraz postanowieniem z dnia 04.06.2016r., Nr 1010/16 wstrzymał wykonanie przedmiotowej decyzji.

W dniu 07.06.2016r., upoważniony przedstawiciel organu nadzoru budowlanego stopnia powiatowego dokonał czynności kontrolnych w budynku przy Pl. Grzybowski 12/16, podczas których stwierdzono zakończenie robót budowlanych związanych z wymianą drzwi ppoż EI 30 na klatce schodowej Nr 2. Pozostały stan faktyczny nie uległ zmianie w stosunku do protokołu PINB z dnia 17.05.2016r.

W dniu kontroli przedstawiono protokoły z przeglądu stanu technicznego wynikający z art. 62 ustawy Prawo budowlane (z dnia 12.10.2015r oraz z dnia 04.05.2015r.,) wentylacja – stan niedostateczny. Z przedstawionego w dniu kontroli protokołu 5-cio letniego przeglądu stanu technicznego budynku z dnia 13.03.2010r., wynika iż stan pokrycia – zły, stropów nad piwnicami również zły – niezbędna ekspertyza. Instalacja gazowa odłączona.

W dniu 21.06.2016r., Zarządca nieruchomości do akt sprawy przedłożył pięcioletni przegląd stanu technicznego budynku wykonany w maju 2016r., który zawiera zalecenia w zakresie elementów konstrukcyjnych, elewacji, okien, pokrycia dachowego oraz instalacji. Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy jednoznacznie wynika zły stan techniczny budynku, obiekt wymaga generalnego remontu w zakresie stropu nad piwnicą, elementów stropodachu – belek i dźwigarów kratowych nad sceną i widownią, jednobiegowych schodów wspornikowych (blegi z parteru na piętro i z piętra na II piętro), podłogi scenicznej, instalacji elektrycznej i odgromowej budynku oraz warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego, jak również elementów przylegających do budynku.

Przeprowadzone przez organ nadzoru budowlanego stopnia powiatowego oględziny budynku oraz przedstawione ekspertyzy techniczne stwierdziły zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia z powodu złego stanu technicznego i zagrożenia pożarowego, natomiast nie wykazały bezpośredniej groźby zawalenia budynku, Powiatowy Inspektorat Nadzoru budowlanego zobowiązany jest prowadzić postępowanie na podstawie innej normy prawnej, która odpowiadać będzie ustalonemu stanowi faktycznemu (art. 66 ustawy Prawo budowlane), pomimo pozostawania w obiegu prawnym decyzji PINB z dnia 30.05.2016r.

Przepisy prawa dopuszczają bowiem wydanie kolejnej decyzji, która rozstrzyga sprawę w odniesieniu do stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym tego samego budynku, z wyłączeniem sytuacji, w której wstępuje tożsamość podmiotowa lub przedmiotowa.

Należy zauważyć, iż w przypadku zaistnienia choćby jednej z przesłanek wymienionych w art. 66 ustawy Prawa budowlane, organ nadzoru budowlanego jest zobligowany do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, wymaga generalnego remontu.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 61 pkt 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury,(...) w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Jednocześnie, na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 cytowanej ustawy; „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.”

W związku z koniecznością usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie,

**należało orzec jak w sentencji.**

**Pouczenie:**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego dla m. st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. Nr 11, 02-366 Warszawa w terminie 14 dni od daty doręczenia.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla m. st. Warszawy  
*Andrzej Kabisowski*

**Otrzymują:**

1. Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Unique S.K.A.  
ul. Wołoska 22  
02-675 Warszawa

**Do wiadomości:**

1. Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich  
Centrum Kultury Jidysz  
Pl. Grzybowski 12/16  
00-104 Warszawa
2. Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Śródmieście  
ul. Nowogrodzka 43  
00-691 Warszawa
3. Biuro Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście  
ul. Nowogrodzka 43  
00-691 Warszawa
4. a/a