

Warszawa, dnia 30.05.2016r.

## DECYZJA NR – OT I / 169 /2016

Na podstawie art. 68 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290) oraz art. 104 i art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej stanu technicznego części budynku zajmowanej przez Teatr Żydowski przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie,

**nakazuję**

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

**wyłączenie z użytkowania południowej części budynku użyteczności publicznej przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie, zajmowanej przez Teatr Żydowski**

**oraz zarządzam:**

- 1) wydzielenie strefy zagrożenia dla części obiektu,**
- 2) umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie użytkowania w/w części obiektu,**
- 3) wykonanie doraźnych zabezpieczeń elementów budynku wyłączonych z użytkowania i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.**

***Ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia na podstawie art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego, niniejszej decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.***

### **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 TSKZ 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.

W roku 2011 Zespół autorski pod kierownictwem prof. dr hab. inż. Kazimierza Szulborskiego sporządził ekspertyzę techniczną budynku Żydowskiego Towarzystwa Społeczno – Kulturalnego wraz z teatrem Żydowskim przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie. Jak podaje autor opracowania budynek TSKŻ został wybudowany w konstrukcji szkieletowej mieszanej. Elementy konstrukcyjne stanowią słupy żelbetowe, mury ściany konstrukcyjne, z cegły pełnej, ceramicznej oraz podciągi żelbetowe. Nad widownią przekrycie stanowią dźwigary kratowe, a nad sceną belki stalowe dwuteowe I 120, przenoszące obciążenia na ściany zewnętrzne i stalowa blachownica spawana o wysokości 105 cm. Nad całym budynkiem wykonano stropodach z płytek korytkowych.

Uprawniony przedstawiciel tuż. 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).

Z opracowania wynika, iż w dacie sporządzenia ekspertyzy, stan techniczny ścian piwnic oceniono jako niezadawalający. Stan techniczny stropów piwnic niezadawalający, a lokalnie w obszarze pod chodnikiem od strony południowej, przedawaryjny. Dokonano oceny elementów ogólnobudowlanych budynku, ich stan określono jako niezadawalający.

Z opinii technicznej n/t aktualnego stanu technicznego budynku Teatru Żydowskiego przy Pl. Grzybowski 12/14 w Warszawie opracowanej przez dr inż. Jerzego Dylewskiego wynika, iż *poważnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa użytkowania budynku jest stan techniczny wspornikowych stopni głównej, jednobiegowej klatki schodowej, łączącej parter z I i II piętrem. Przy poruszaniu się po osadzonych w murze wewnętrznej ściany nośnej stopniach wyraźnie wyczuwalne jest ich kołysanie się. Niektóre ze stopni są wyraźnie spękane, część krawędzi tych stopni zamocowano do stalowej ażurowej balustrady.*

Jak podaje autor opracowania, bazując również na wcześniej cyt. ekspertyzie technicznej, *stalowa kratownica dachu nad widownią nie spełnia warunków stanu granicznego nośności i stanu granicznego przydatności do użytkowania.*

W ocenie eksperta budynek znajduje się w przeciętnym stanie technicznym, na co zasadniczy wpływ ma ponad 50-cio letni okres jego dotychczasowego użytkowania w połączeniu z brakiem właściwej gospodarki remontowej. Wskazane już w ekspertyzie z grudnia 2011r., zagrożenia 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), a także awaryjny stan głównej klatki schodowej z ażurowymi, wspornikowymi stopniami nie zostały do tej pory usunięte. Zagrożenie typu konstrukcyjnego stwarza także destrukcja nadproży okiennych na poziomie II piętra południowej ściany zewnętrznej.

W obecnym stanie budynek nie spełnia warunków podanych w art. 5 ust 1 i 2 ustawy prawo budowlane, wg których pierwszym wymogiem podstawowym dla obiektów budowlanych jest zapewnienie nośności i stateczności konstrukcji, a pozostaje w stanie niezgodnym także z wymogami par. 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Permanenne zawilgocenie elementów podziemia budynku doprowadza do korozji zbrojenia wewnętrznego konstrukcji piwnicznych stropów, zarówno gęsto żebrowych stropów typu Akermana, jak i fragmentów żelbetowych stropów monolitycznych, co stopniowo obniża ich nośność i może już także powodować zagrożenia typu konstrukcyjnego.

Budynek Teatru zlokalizowany przy Pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie został również poddany ocenie technicznej/ pożarowej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr Andrzeja Siłę – Nowickiego. Autor opinii technicznej w zakresie istniejących warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego na powierzchni zajmowanej przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich wskazuje, iż w związku z brakiem realizacji wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz występowaniu w budynku dodatkowych zagrożeń polegających m.in. na zadaszeniu wewnętrznego otwartego atrium prowizoryczną obudową (materiałem) o nieznanym charakterystyce / odporności ogniowej, jak i znajdującego się nad widownią sufitu podwieszonego do stalowych elementów stanowiącego

*element akustyczny wykonanego z materiałów palnych, który nie posiadają udokumentowanego zabezpieczenia ognioochronnego dla wszystkich drewnopochodnych elementów, to w części budynku zajmowanego przez Teatr Żydowski występuje zagrożenie pożarowe oraz zagrożenie dla życia ludzi uniemożliwiające użytkowanie obiektu.*

W trakcie oględzin przez upoważnionego przedstawiciela tut. Inspektoratu przedłożono książkę obiektu budowlanego Nr 1, założoną w 2010r., z której wynika, że budynek uzyskał pozwolenia użytkowanie z dnia 09.10.1970r., Nr AB-NB/1914/70 wydane przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy. W dniu kontroli przedstawiono protokół przeglądu stanu technicznego budynku, z dnia 12.10.2015r., z którego wynika, iż wentylacja mechaniczna jest w stanie niedostatecznym. Wentylacja mechaniczna nawiewno – wywiewna jest wyłączona i nie eksploatowana, w pomieszczeniach wc, administracja nie działa, brak wentylacji w sali teatru.

Podczas oględzin w części zajmowanej przez Teatr potwierdzono stan opisany w ekspertyzach i opiniach technicznych: tj. opinii technicznej Jerzego Dylewskiego ze stycznia 2016r., z wykorzystaniem ekspertyzy technicznej budynku – wykonanej przez zespół pod kierunkiem prof. Kazimierza Szulborskiego. W opinii wskazano zagrożenia dla bezpieczeństwa jego dalszego użytkowania. Z przedstawionej opinii technicznej opracowanej przez Andrzeja Siłę – Nowickiego w zakresie bezpieczeństwa ppoż. na powierzchni przez Teatr wynika, że zarówno stan techniczny jaki i sposób użytkowania części obiektu przez Teatr Żydowski stwarza zagrożenie pożarowe dla życia ludzi i mienia. W dniu kontroli stwierdzono zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego (drogi ewakuacyjne).

Ze zgromadzonego materiału wynika, iż układ urbanistyczny placu Grzybowskiego został wpisany do rejestru zabytków pod nr A-169. Przedmiotowy obiekt nie jest objęty ochroną konserwatorską, został jednak wpisany na listę SARP, jako „dobro kultury współczesnej” oraz wskazany do ochrony w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Obecnym właścicielem obiektu jest firma Ghelamco GP 1 Spółka z o.o. Unique S.K.A.

Zakres prac wynikających z przedłożonych opinii i ekspertyz wymaga decyzji właściciela obiektu o jego dalszych losach, oraz sporządzenia opracowań projektowych w uzgodnieniu z organem konserwatorskim i organem administracji architektoniczno-budowlanej (w formie decyzji tych organów).

Wskazać należy, iż użytkowanie obiektu budowlanego wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie obiektu w należytych stanie technicznym i estetycznym, z zapewnieniem spełnienia podstawowych wymagań dotyczących: „bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska...”, zgodnie z dyspozycją art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290) jest obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, oraz ustalenia protokolarne dokonane w dniu 17.05.2016r., stwierdzają iż obecny stan techniczny południowej części budynku przy Pl. Grzybowskim 12/16 stwarza zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania. W związku z powyższym pilnie należy wyłączyć z użytkowania część budynku. Jednocześnie należy wykonać doraźne zabezpieczenia elementów budynku wyłączonych z użytkowania. Decyzję o rodzaju i sposobie wykonania zabezpieczeń podejmuje inwestor. Przepisy prawa w żadnym wypadku nie przewidują wydania przez organy nadzoru zaleceń co do zakresu robót zabezpieczających. Zadaniem zobowiązanego do wykonania zabezpieczeń jest takie zabezpieczenie obiektu, aby nikt niepowołany nie mógł się do niego dostać jak i stan obiektu nie zagrażał życiu i zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia.

Opisany stan faktyczny obiektu wypełnia przesłankę normy prawnej określonej w art. 68 ustawy Prawo budowlane.

**Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.**

**Pouczenie:**

Od niniejszej 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., 02-366 Warszawa, w terminie 14 dni od daty doręczenia.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla m. st. Warszawy

Andrzej Kłosowski

**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