

Warszawa dnia 11.kwietnia 2016r.

Ryszard Kozłowski
ul. Leszczyńska 1, 00-339 Warszawa
Tel. 501 742 599
(zarządca budynku)
Działający w imieniu i na rzecz

Ghelamco GP 1 spółka z o.o. Unique S.K.A
ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa
na podstawie Pełnomocnictwa oraz umowy o Zarządzenie



Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

ul. Bitwy Warszawskiej 1920 nr 11

02 -366 Warszawa

Działając na mocy załączonego pełnomocnictwa z dnia 27-10-2015 (załącznik nr 1) wnoszę o przeprowadzenie kontroli budynku użyteczności publicznej zlokalizowanego w Warszawie przy Placu Grzybowskim 12/16 w części zajmowanej przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich i przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego tej części obiektu oraz przeprowadzenie postępowania administracyjnego i wydanie rozstrzygnięcia polegającego na zakazie użytkowania przedmiotowej części obiektu budowlanego do czasu usunięcia wszystkich nieprawidłowości, odpowiednio do ustaleń, na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1-3 lub opróżnienia części budynku zajmowanej przez Teatr Żydowski przeznaczonej na pobyt ludzi, na podstawie art. 68 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tj. Dz. U. 2016 r. poz. 290).

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszego wniosku jest ww. część obiektu budowlanego, zlokalizowanego w Warszawie przy Placu Grzybowskim 12/16 na działce

oznaczonej numerem ewidencyjnym 16 z obrębu 5-03-06, dla której Sąd Rejonowy miasta stołecznego Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/0031310/7. (załącznik nr 2 KRS oraz załącznik nr 3 - odpis z KW).

Zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Tj. Dz. U 2016 poz. 290) właściciel obiektu lub zarządca obiektu ma obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zapewniając między innymi nośność i stateczność konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania.

Obecny właściciel firma Ghelamco GP 1 Spółka z o.o. Unique S.K.A. jak i poprzedni właściciel tego budynku - Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Żydów w Polsce (TSKŻ) od ponad 5-ciu lat tj. od 2011 r. nie ma faktycznych możliwości wykonywania swoich obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Teatr Żydowski od 28.stycznia 2014 r. korzysta z pomieszczeń bezumownie. , zarówno Dyrekcja Teatru Żydowskiego jak i jego organizator był wielokrotnie i jest informowany o zagrożeniach dla życia, zdrowia ludzi oraz mienia związanych z użytkowaniem budynku (załącznik nr 4 – pismo z dnia 30.11.2015r.) , niestety Dyrekcja Teatru od lat ignoruje wielokrotne pisemne ostrzeżenia, kwestionuje ustalenia właścicieli budynku dot. stanu technicznego budynku, bezpieczeństwa p.poż. poparte wykonanymi i przekazanymi badaniami, opiniami i ekspertyzami technicznymi (załącznik nr 5 - kalendarium informowania o zagrożeniach).

Z szeregu ocen stanu technicznego budynku, stanu elementów konstrukcyjnych, stanu instalacji elektrycznej oraz ocen warunków bezpieczeństwa pożarowego wynika, że 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 zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia ludzi.

Kolejne ekspertyzy techniczne wskazują, że zwłaszcza w części budynku zajmowanej przez Teatr Żydowski , o charakterze użyteczności publicznej, występuje zagrożenie pożarowe, stwarzające niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz mienia. Z tych opinii i ekspertyz oraz ustaleń właściciela obiektu wynika, że aktualnie obiekt budowlany jest w takim stanie technicznym, który jednoznacznie wskazuje na

konieczność zaprzestania użytkowania obiektu w części użytkowanej przez Teatr Żydowski.

Kluczowa dla sprawy jest ekspertyza techniczna budynku i projekt konstrukcyjno-budowlany z grudnia 2011r. Firmy "Ekspertyzy i Projekty Konstrukcyjno-Budowlane", prof. dr hab. inż. Kazimierz Szulborski wraz z zespołem (załącznik nr 6) Autorzy, w punkcie 8. Ekspertyzy, wskazali elementy grożące bezpośrednio zawaleniem. Stan awaryjny dotyczył schodów wspornikowych, stan przedawaryjny dotyczył stanu technicznego ścian piwnic w obszarze pod chodnikiem od strony południowej a analiza statyczna stwierdzała, że konstrukcja tego stropu nie spełnia stanów granicznych nośności i użytkowania (. Większość robót wskazanych w projekcie konstrukcyjno- budowlanym nie została wykonana do dziś. Potwierdza to opinia ze stycznia 2016r.)

Ocena warunków ochrony przeciwpożarowej budynku , autorstwa firmy „ZUH FIRE RM Ryszard Małolepszy”, z lutego 2012 r. w punkcie 6. wskazuje na brak zapewnienia w budynku minimalnych warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego wymaganego przepisami (załącznik nr 7). Warunki ewakuacji z budynku (pkt.6.3.) wskazały ewidentne zagrożenie dla życia ludzi przebywających w obiekcie. Z wniosków końcowych oceny wynika, że obiekt stwarzał już wówczas zagrożenie dla życia ludzi, głównie z powodu braku możliwości ewakuacji ludzi w razie pożaru.

Kolejna opinia techniczna w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku z lutego 2016r. (autor mgr Andrzej Siła-Nowicki) , wskazuje, że Teatr Żydowski nie zrealizował między innymi wytycznych z Postanowienia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Straży Pożarnej znak WZ.5595/403/10/11 z dnia 11. marca 2011 r. (załącznik nr 8) oraz wytycznych z w.w. oceny p.poż. autorstwa Ryszarda Małolepszego jak i ekspertyzy technicznej prof. K. Szulborskiego z grudnia 2011 r. W punkcie 6.1. autor wskazuje, że stan techniczny jak i sposób użytkowania obiektu stwarza zagrożenie pożarowe dla życia ludzi i mienia, a stan zagrożenia wynika przede wszystkim ze zdecydowanie zbyt długich dróg ewakuacyjnych, których długość przekroczona jest o ponad 100% zarówno w części przeznaczonej dla widzów jak i w części administracyjno-technicznej. (załącznik nr 9)

Natomiast z ekspertyzy nr 1/TŻ/2016 r. z lutego 2016. (pkt. 6.) autorstwa „Technical Management, Karwatt and Associates” dotyczącej stanu technicznego

instalacji elektrycznej w budynku wynika, że między innymi uszkodzony jest wyłącznik zanikowy w związku z czym nie ma możliwości automatycznego załączania rezerwowego zasilania, co uniemożliwia bezpieczną ewakuację ludzi z budynku . (załącznik nr 10)

Kolejna ocena techniczna stanu technicznego budynku autorstwa Biura Ekspertyz Budowlanych „Rzeczoznawca” inż. Jerzy Dylewski ze stycznia 2016 r. wskazuje na znaczne zawilgocenie i zagrzybienie ścian, stropów i dachu, znaczną destrukcję nadproży oraz stan zagrożenia konstrukcji stopni wspornikowych głównej klatki schodowej jak też przekroczenia stanów granicznych kratownicy stalowej konstrukcji dachu. Autor w punkcie 3 zwraca między innymi uwagę na fakt, że zagrożenia wynikające ze złego stanu konstrukcji zawieszonych nad widownią oraz sceną zostały wskazane już w ekspertyzie z 2011 roku i do stycznia 2016 roku nie zostały usunięte (załącznik nr 11).

Wobec sporu pomiędzy prawowitym właścicielem obiektu budowlanego i nielegalnym użytkownikiem części obiektu, zdaniem właściciela obiektu, na którym spoczywają obowiązki w zakresie utrzymania obiektu budowlanego, wynikające z rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tj. Dz. U. 2016 r. poz. 290) niezbędna jest ingerencja właściwego organu nadzoru budowlanego, uprawnionego do wydania zakazu użytkowania przedmiotowej części obiektu budowlanego do czasu usunięcia wszystkich nieprawidłowości, odpowiednio do ustaleń, na podstawie lub opróżnienia części budynku przeznaczonej na pobyt ludzi. Tylko w ten sposób na chwilę obecną właściciel może zapobiec kontynuacji stwarzania sytuacji, w której zagrożone jest zdrowie i życie ludzi.

Zarząd Teatru Żydowskiego, pomimo od lat posiadanej wiedzy o stanie budynku , stwarzającym zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi , nie chce zaprzestawać i nie zaprzestaje organizowania imprez kulturalnych, świadomie narażając w ten sposób widzów , pracowników oraz wszelkie osoby przebywające w Teatrze Żydowskim , na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia albo ciężkiego uszczerbku na zdrowiu. Dzieje się tak pomimo oświadczeń właścicieli o braku wyrażenia zgody na korzystanie z pomieszczeń oraz ustnych i pisemnych wezwań właściciela do zaprzestania organizacji wydarzeń o charakterze publicznym do czasu usunięcia nieprawidłowości.

Jednocześnie informujemy, że przedmiotowy budynek nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, a brak przesłanek do ujęcia obiektu w GEZ Stołeczny Konserwator zabytków wyraził w piśmie z dnia 30.stycznia 2013 roku (załącznik nr 12)

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tj. Dz. U. 2016 r. poz. 290) do obowiązków organu nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego a zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tj. Dz. U. 2016 r. poz. 290) prowadzenie postępowań i wydawanie decyzji na podstawie art. 66 albo art. 68 Pb.

Wobec powyższego wnoszę jak na wstępie.


Ryszard Kozłowski
Zarządca nieruchomości
pełnomocnik
Ghelamco GP1 spółka z o.o. Unique S.K.A.



Ryszard Kozłowski
ul. Leszczyńska 1, 00-339 Warszawa
tel.: 501 742 599, fax: 22 291 60 66
REGON: 050446725, NIP: 966-027-55-41

Załączniki :

- nr 1 - Pełnomocnictwo
- nr 2 - KRS firmy Unique Invest Spółka z o. o.
- nr 3 - odpis z KW
- nr 4 - pismo 30.11.2015 r. od właściciela obiektu do Dyrekcji Teatru Żydowskiego
- nr 5 - kalendarium informowania o zagrożeniach
- nr 6 - ekspertyza techniczna z 2011 r. Firmy "Ekspertyzy i Projekty Konstrukcyjno Budowlane", prof. dr hab. inż. Kazimierz Szulborski
- nr 7 - Ocena warunków ochrony p.poż. budynku , firmy „ZUH FIRE RM Ryszard Małolepszy”, z lutego 2012 r.
- nr 8 - Postanowienie Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Straży Pożarnej znak WZ.5595/403/10/11 z dnia 11 marca 2011 r.
- nr 9 - opinia techniczna w zakresie bezpieczeństwa p.poż. budynku z lutego 2016 -autor mgr Andrzej Siła-Nowicki
- nr 10 - ekspertyza nr 1/TŻ/2016 r. - „Technical Management, Karwatt and Associates” dotycząca stanu technicznego instalacji elektrycznej z lutego 2016.
- nr 11 - opinia techniczna stanu technicznego budynku autorstwa Biura Ekspertyz Budowlanych „Rzeczoznawca” inż. Jerzy Dylewski ze stycznia 2016
- nr 12 - Pismo z Biura SKZ z dnia 25.stycznia 2013 roku – stwierdzające brak wpisu do GEZ

