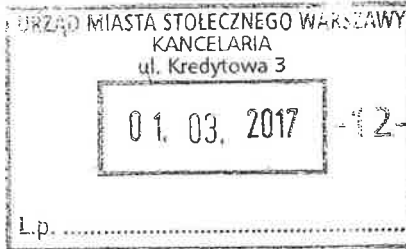


POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m.st. Warszawy



Warszawa, dnia 23.02.2017r.

PINB.IOT.5162.98.2016.TK
dot.: Jaracza 4

Urząd Miasta 01-03-2017
KO-P/27850/17
Kropiewnicka-KO

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
BIURO MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA
02-015 Warszawa, pl. Starynkiewicza 7/9

DECYZJA NR – OT II/ 44 /2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej stanu technicznego budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru "Ateneum" na działce ewid. nr 103 z obrębem 5-04-08 przy ul. Jaracza 4 w Warszawie,

**nakładam na
Skarb Państwa
i Miasto Stołeczne Warszawa**

obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru "Ateneum" przy ul. Jaracza 4 w Warszawie, poprzez:

- 1) **wzmocnienie poziomu posadowienia w technologii 'jet grouting,**
- 2) **wykonanie studzien chłonnych dla drenażu wód zaskórnych z gruzowiska,**
- 3) **wzmocnienie stropu nad stolarnią,**
- 4) **wzmocnienie i naprawę stropu nad magazynem dekoracji ,**
- 5) **wzmocnienie i naprawę stropu nad magazynem kostiumów,**
- 6) **docieplenie połaci dachowej i wymianę pokrycia dachowego,**
- 7) **naprawę spękanej ściany od ul. Jaracza w drodze założenia odpowiedniego ściągu stalowego lub wklejenia taśmy węglowej,**
wg projektu budowlanego opracowanego w oparciu o wnioski i zalecenia wynikające z ekspertyzy budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru Ateneum - w zakresie stanu technicznego i możliwości nadbudowy, sporządzonej w lipcu 2016r., przez mgr inż. Adama Rydzewskiego (upr. konstr.-bud. Nr ewid. St-568/86) i dr inż. Wojciecha Jerzego Cyganeckiego (rzeczoznawca budowlany PZITB nr 2280; upr. bud. St-739/88)

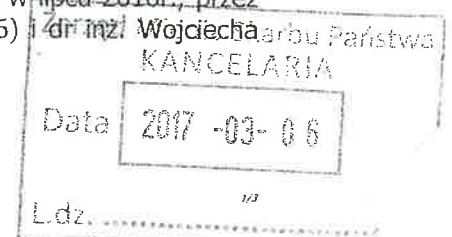
Roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej, z zachowaniem zasad dot. bezpieczeństwa i higieny pracy.

Z uwagi na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, mienia i środowiska, decyzji niniejszej nadaje się rygor natychmiastowego wykonania w pkt 7 sentencji.

W dalszej części obowiązek podlega wykonaniu w terminie 18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

W dniu 26.10.2016r., do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wpłynęło wystąpienie Teatru "Ateneum" im. Stefana Jaracza w Warszawie, z prośbą o przeprowadzenie oględzin stanu technicznego budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru "Ateneum" przy ul. Stefana Jaracza 4 w Warszawie. Z treści pisma wynikało, iż budynek jest w złym stanie technicznym: ściany są uszkodzone z licznymi spękaniem, w budynku występują oznaki stanu przedawaryjnego w zakresie poziomu posadowienia. Do wystąpienia załączono *ekspertyzę budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru Ateneum - w zakresie stanu technicznego i możliwości nadbudowy*, sporządzoną w lipcu 2016r., przez mgr inż. Adama Rydzewskiego (upr. konstr.-bud. Nr ewid. St-568/86) i dr inż. Wojciecha



ZM-ZTF.222.25.2017.320

Jerzego Cyganeckiego (upr. bud. St-739/88) - rzeczoznawcę budowlanego PZITB nr 2280 oraz oświadczenie autorskie dr inż. Wojciecha Jerzego Cyganeckiego dot. wniosków z w/w ekspertyzy.

Budynek Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru Ateneum im. Stefana Jaracza to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, o funkcji warsztatowo-magazynowej. Od strony pół-wschodniej przylega do wielokondygnacyjnego budynku Jaracza 2 - siedziby Teatru Ateneum. Budynek powstał w 1967 roku. Został wykonany w technologii tradycyjnej murywanej, jako dwutraktowy, w układzie podłużnych ścian nośnych, z dachem dwuspadowym (pulpitowy od wschodu). Z wniosków i zaleceń ekspertyzy wynika, że budynek został posadowiony na nienośnym gruncie nasypowym, stąd zastosowano bardzo szerokie ławy żelbetowe - w stosunku do występujących obciążeń. Układ budynek - podłoże był stabilny do czasu zaistnienia procesów rozluźnienia gruntu pod ławami z powodu wypłukania cząstek piaszczysto-ilastych i lasowania ceramiki w wilgotnym gruzowisku pod budynkiem i powstania stanu awaryjnego ściany oporowej w granicy działek. Skutkiem tego są uszkodzenia konstrukcji budynku zaplecza polegające na powstaniu pęknięcia ukośnego widocznego w ścianie pół-zachodniej. Pęknięcia przebiegają przez całą grubość ściany (gazobeton 24 cm) oraz przez cokół lastrikowy i ściankę fundamentową. Można sądzić, że ściana fundamentowa żelbetowa również może być pęknięta. W ścianie szczytowej zaobserwowano zarysowania o przebiegu pionowym i niewielkim rozwarciu oraz uszkodzenia wzdłużne cokołu lastrikowego. Ścianki fundamentowe (cokołowe) wykazują skutki zawilgocenia i szkód mrozowych w narożniku pół-zachodnim. Nadto eksperci wskazali nieodpowiedni stan techniczny stropu nad parterem w stolarni i stropów dachowych (typu DZ3) nad magazynami kostiumów, sprzętów i dekoracji z wyraźnie wydzielającymi się belkami i pustakami. Naprawy i konserwacji wymaga również papowe pokrycie dachu. Podobnie rynny stalowe wymagają miejscowych napraw blacharskich oraz odpowiedniej regulacji spadków. W ocenie ekspertów obecnie występuje stan przedawaryjny poziomu posadowienia budynku w rejonie szczytu pół-zachodniego. Jedyne ściany, filary i ławy fundamentowe są w niezłym stanie technicznym i mają niewielkie zapasy nośności - jakkolwiek również na nich występują pęknięcia i zarysowania.

Powyższe stanowiło przesłankę do wszczęcia w dniu 02.11.2016r., postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku Zaplecza Technicznego nr 1 Teatru "Ateneum" usytuowanego na nieruchomości przy ul. Jaracza 4 w Warszawie i przeprowadzenia w dniu 25.11.2016r., oględzin w/w budynku.

Oględziny obiektu przeprowadzone przez upoważnionego przedstawiciela tutejszego inspektoratu potwierdziły występowanie nieprawidłowości wskazanych przez ekspertów. Stwierdzono w ścianie pół-zachodniej od strony ul. Jaracza pomiędzy filarami widoczne pęknięcie skośne ściany oraz pęknięcie cokołu o rozwarciu ok. 1 cm, zarysowania i mniejsze pęknięcia w ścianie szczytowej (warstwa okładzinowa) a wewnątrz budynku zarysowania stropów nad parterem i stropów dachowych. W oświadczeniu autorskim z dnia 03.10.2016r., dr inż. Wojciech Cyganecki wskazał na konieczność wykonania ściągów stalowych w ścianie od ul. Jaracza, z zaleceniem niezwłocznej realizacji robót w tym zakresie.

W ramach nadzoru budowlanego, niniejszym rozstrzygnięciem objęto nieprawidłowości stwierdzone w substancji obiektu, których usunięcie jest niezbędne w celu zapobieżenia dalszej jego degradacji. Koniecznym jest bezzwłoczne wykonanie zabezpieczeń ściany pół-zachodniej w postaci ściągów oraz monitorowanie zarysowań budynku.

Należy zauważyć, iż przedmiotowy budynek jako obiekt budowlany podlega reglamentacji art. 66 Prawa budowlanego, a co się z tym wiąże obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości jego stanu technicznego powinien zostać skierowany w pierwszej kolejności do jego właściciela lub zarządcy, jako właściciela lub zarządcy nieruchomości gruntowej. Nieruchomość zabudowana przy ul. Jaracza 4 w Warszawie stanowi własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta m. st. Warszawy, władającym (w ułamkowej części własności 1/1) jest Federacja Związków Zawodowych Pracowników Polskich Kolei Państwowych. Zatem tylko te podmioty, zgodnie z art. 66 powołanej ustawy oraz bogatym orzecznictwem sądów administracyjnych, mogą być adresatami nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Teatr Ateneum nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do w/w nieruchomości.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: *jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...)*, zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W tym stanie faktycznym, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania 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 dnia doręczenia.



Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy
Kierownik Oddziału Terenowego

Barbara Matalińska

Otrzymują:

- 1) Prezydent m.st. Warszawy
Plac Bankowy 3/5
00-950 Warszawa
- 2) Federacja Związków Zawodowych
Pracowników Polskich Kolei Państwowych
ul. Jaracza 2
00-378 Warszawa
- 3) Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
Pl. Starynkiewicza 7/9
02-015 Warszawa
- 4) Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Śródmieście
ul. Szwoleżerów 5
00-464 Warszawa
- 5) Teatr Ateneum im. Stefana Jaracza
ul. Jaracza 2
00-378 Warszawa

Do wiadomości:

- 1) Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście
ul. Nowogrodzka 43
00-691 Warszawa
- 2) aa