



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. (022) 443 10 00, 443 10 01, faks (022) 443 10 02
www.um.warszawa.pl

KZ-DK.4120.20.2015.ADA (11)

Warszawa, dnia 2015 LIP. 30.

DECYZJA Nr 66 K/15

Na podstawie art. 49 ust. 1 i art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446), w związku z porozumieniem z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie powierzenia miastu stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawartego pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a miastem stołecznym Warszawa (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 z dnia 13 czerwca 2005 r. poz. 4314) z aneksami do tego porozumienia z dnia 1 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156 z dnia 10 sierpnia 2006 r. poz. 6149), 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 269 z dnia 31.12.07 r. poz. 9331) oraz z dnia 15 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 z dnia 17 lipca 2010 r., poz. 3283), a także art. 104 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 267 ze zm.),

nakazuję

1. m.st. Warszawie wykonać roboty budowlane w budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie, które są niezbędne ze względu na zagrożenie istotnym uszkodzeniem lub zniszczeniem tego zabytku, tj.:
 - a. wykonać nowe poszycie stropodachu nad częścią hali, w której znajduje się główna sala do uprawiania sportu (oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej decyzji jako strefa aktywności ruchowej) poprzez ułożenie warstw papy na lepiku, analogicznie do poszycia dachowego w pozostałej części budynku;
 - b. uzupełnić brakującą otulinę prętów stalowych w żelbetowych belkach, słupach i stropach w budynku poprzez narzut warstwy zaprawy cementowej i środków zabezpieczających przed korozją.
2. Ww. prace należy przeprowadzić do końca października 2016 r.
3. Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Uzasadnienie

Budynek hali sportowej przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie, wzniesiony ok. 1939 r., będący własnością m.st. Warszawy, podlega prawnej ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem A-1269, decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16 października 2014 r.

W trakcie kontroli przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przeprowadzonej w dniu 16 marca 2015 r. w zakresie stanu zachowania i zabezpieczenia hali sportowej przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie, stwierdzono, że stan techniczny, w jakim znajduje się budynek może stanowić zagrożenie

Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, tel. 22 443 36 40, 22 443 36 41, 22 443 36 77, faks 22 443 36 42
zabytki@um.warszawa.pl

30.07.2015

A. D. B.

jego istotnym uszkodzeniem lub zniszczeniem. Podczas kontroli udokumentowano dość duże ślady zawilgocenia stropodachu i ścian budynku, które mogą mieć negatywny wpływ na nośność konstrukcji hali.

W myśl art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ww. porozumienia w sprawie powierzenia m.st. Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Stołeczny Konserwator Zabytków wydaje decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, przeprowadzenie w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. W oparciu o ustalenia poczynione w trakcie kontroli, w dniu 8 kwietnia 2015 r. Stołeczny Konserwator Zabytków wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w trybie art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w sprawie zagrożenia zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytkowego budynku hali sportowej przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie, o czym zawiadomiono organy reprezentujące właściciela budynku. Do akt postępowania włączono protokół ww. kontroli.

W ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków dokładna ocena stanu technicznego budynku wymagała przeprowadzenia specjalistycznych badań elementów konstrukcyjnych. Stołeczny Konserwator Zabytków uznał, że na podstawie dotychczas zebranych dowodów w sprawie, nie było możliwe ustalenie, czy istnieje realne zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytkowego budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 i wskazanie robót budowlanych bądź prac konserwatorskich, których wykonanie jest niezbędne do jego zabezpieczenia. W myśl art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej jest zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Prawidłowa ocena stopnia zagrożenia zniszczeniem lub uszkodzeniem budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie, a także wskazanie prac, które zapobiegłyby destrukcji zabytku wymagają wiedzy fachowej oraz przeprowadzenia specjalistycznych badań. Zgodnie z art. 84 § 1 ww. ustawy, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego o wydanie opinii. W związku z powyższym, Stołeczny Konserwator Zabytków zlecił sporządzenie opinii o stanie technicznym budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie zespołowi ekspertów z firmy KB – Projekty Konstrukcyjne sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie: dr inż. Stanisławowi Karczmarczykowi, (rzeczoznawca budowlany i rzeczoznawca Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w zakresie opieki nad zabytkami) i mgr inż. Wiesławowi Berezie (rzeczoznawca budowlany). Strona postępowania została o tym zawiadomiona pismem z dnia 16 kwietnia 2015 r.

W dniu 28 maja 2015 r. do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków wpłynęła *Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanu technicznego hali sportowej przy ul. Podskarbińskiej 11 w Warszawie*, autorstwa dr inż. Stanisława Karczmarczyka i mgr inż. Wiesława Berezy, która została dopuszczona jako dowód w sprawie postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015 r.. Egzemplarz ekspertyzy został przekazany stronie, która mogła zgłaszać uwagi i pytania do biegłego. Pismem z dnia 2 czerwca 2015 r. Stołeczny Konserwator Zabytków poinformował, że w oparciu o zebrany materiał dowodowy zostanie wydana decyzja na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Strona została poinformowana o możliwości zgłaszania uwag i wniosków do postępowania oraz zadania pytań biegłym, jednak nie skorzystała z tego prawa.

Zgodnie z treścią art. 6 pkt 1 lit. c ww. ustawy, ochronie i opiece podlegają między innymi dzieła architektury i budownictwa bez względu na stan zachowania. W uzasadnieniu decyzji o wpisie do rejestru zabytków budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 wskazano, że

budynek jest „dokumentem i nośnikiem tendencji architektonicznych XX w.”, takich jak stosowanie nowatorskiego, żelbetowego walcowego dachu, który przyczynił się do rozwoju idei przekryć o geometrii krzywoliniowej. Z materiału dowodowego zebranego w trakcie postępowania zakończonego wydaniem ww. decyzji wynika, że hala jest najprawdopodobniej dziełem wybitnego polskiego architekta Macieja Nowickiego i łączy w sobie „klasyczne piękno” i „konstrukcyjne nowatorstwo”. Ponadto, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że „jako obiekt użyteczności publicznej, z nurtu inwestycji związanych ze sportem, turystyką i krajoznawstwem, realizowanych w latach 1918-1939 r. stanowi świadectwo epoki o walorze historycznym”. Obiekt został objęty prawną ochroną ze względu na zachowane wartości artystyczne, naukowe i historyczne.

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zadaniem organów administracji publicznej jest ochrona zabytków polegająca, m.in. na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków. Przywołany wyżej art. 49 ust. 1 cytowanej ustawy, daje organowi narzędzie prawne umożliwiające przeciwdziałanie nie tylko całkowitemu zniszczeniu zabytkowego obiektu, lecz również zapobieganie jego istotnemu uszkodzeniu, przez które należy rozumieć utratę jakiegokolwiek z wartości, której zachowanie leży w interesie społecznym oraz ze względu na którą obiekt poddano prawnej ochronie. Z uwagi na wartość artystyczną oraz nowatorstwo technologiczne i formalne, w przypadku budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 szczególnie istotne jest zachowanie jego ukształtowanej historycznie formy i oryginalnej substancji zabytkowej, świadczącej o jego autentyczności i będącej dokumentem myśli technicznej oraz rozwiązań materiałowych stosowanych w polskiej architekturze inżynierskiej końca lat 30. XX w. Dlatego też, w ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków, aby ochronić zabytkową substancję i szczególną formę obiektu przed uszkodzeniem, konieczne jest przeprowadzenie prac, które zatrzymają jego postępującą destrukcję.

W celu określenia stanu zachowania i nośności elementów konstrukcyjnych budynku, biegli powołani przez Stołecznego Konserwatora Zabytków wykonali badania polegające na odkrywkach i skanowaniu zbrojenia oraz przeprowadzili analizę statyczno-wytrzymałościową konstrukcji budynku. W oparciu o te badania, biegli uznali, że stropy, żelbetowe belki oraz słupy, a także ramy główne nie wykazują deformacji czy zarysowań mogących świadczyć o utracie nośności konstrukcji. Oznacza to, że obecnie możliwe jest użytkowanie obiektu przy zachowaniu jego oryginalnej substancji zabytkowej. Aby było to możliwe, zdaniem autorów ekspertyzy konieczne jest przeprowadzenie bieżących napraw, które wyeliminują istniejące zagrożenia dla zabytku.

Z ekspertyzy wynika, że w chwili obecnej największym problemem jest panująca we wnętrzach wilgoć, która z czasem może doprowadzić do korozji elementów konstrukcyjnych. W ocenie biegłych poszycie dachowe wykonane w postaci powłoki z papy na lepiku wykazuje objawy znacznego zużycia technicznego na części rzutu dachu. Widoczne są ślady napraw pokrycia na fragmentach całego stropodachu w postaci łat dodatkowej warstwy papy na lepiku. Pomimo napraw, poszycie dachu jest jednak nieuszczelne, o czym świadczy wilgoć i widoczne ślady zacieków we wnętrzu. W szczególnie złym stanie, w ocenie ekspertów, jest poszycie dachu w zachodniej części budynku, w której znajdowała się główna sala do uprawiania sportu, a którą eksperci określili umownie jako strefę aktywności ruchowej. W strefach przecieków już teraz występują oznaki korozji. W ocenie dr inż. Stanisława Karczmarczyka i mgr inż. Wiesława Berezy brak bieżących prac naprawczych pokrycia dachu i dalsze przeciekanie wody prowadzić będzie do postępującego niszczenia elementów nośnych konstrukcji. Dlatego też, w ocenie ekspertów dla zachowania oryginalnej struktury budowlano-konstrukcyjnej konieczne jest wykonanie nowego poszycia dachu, które będzie stanowiło izolację przeciwwodną stropodachu w części oznaczonej jako strefa aktywności ruchowej, gdzie stan zachowania pokrycia dachu jest najgorszy. Przy czym, biegli zalecili

wykonanie izolacji w postaci warstw papy na lepiku, czyli analogicznie do istniejącej izolacji budynku. W ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków zaproponowane rozwiązanie pozwoli skutecznie zabezpieczyć obiekt przed szkodliwym działaniem wody opadowej przenikającej do wnętrza obiektu, a zastosowanie materiału analogicznego do występującego na pozostałej części dachu jest dopuszczalne pod względem konserwatorskim.

Elementem układu nośnego hali są belki i słupy żelbetowe stanowiące wsparcie płyt i ścian. Powierzchnie belek i słupów wyprawione są warstwą tynku cementowo-wapiennego, która zapewnia izolację powierzchni betonowych przed niszczącymi czynnikami wynikającymi z podwyższonej wilgoci powietrza. Biegli ocenili stan techniczny większości belek i słupów żelbetowych w hali jako dobry. Jednakże, na poziomie piwnicy widoczne są odspojenia warstwy otulinowej zbrojenia belek, czego konsekwencją jest postępująca korozja stali zbrojeniowej. Zdaniem dr inż. Stanisława Karczmarczyka i mgr inż. Wiesława Berezy ubytki otuliny należy niezwłocznie uzupełnić celem zapewnienia ochrony stali przed niszczącym wpływem środowiska, w którym występuje. Widoczne ubytki otulinowych warstw betonu należy uzupełnić przez narzut warstwy zaprawy cementowej i przez zastosowanie środków zabezpieczających przed korozją. W ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków wykonanie zabezpieczeń zbrojenia belek jest konieczne, bowiem pozostawienie go nieosłoniętego, przy dużej wilgoci panującej w tym miejscu może w krótkim czasie spowodować osłabienie nośności tych elementów.

Jak wykazały badania przeprowadzone przez biegłych, pomimo opisanych powyżej nieprawidłowości stanu technicznego, budynek przy ul. Podskarbińskiej 11 nie znajduje się jeszcze w stanie, w którym nie byłoby możliwe jego zabezpieczenie. Jednakże, ze względu na długotrwałe zaniedbania, w ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków stan zachowania obiektu może niedługo ulec pogorszeniu. Dlatego też konieczne jest podjęcie działań w celu zatrzymania destrukcji budynku, zanim znajdzie się on w stanie, w którym za późno będzie już na przeprowadzenie remontu innego, niż rekonstrukcja. Przepis art. 49 ust. 1 ustawy należy bowiem stosować w celu ochrony zabytku przed jego uszkodzeniem lub zniszczeniem, a nie w przypadku, gdy zniszczenie zabytku już nastąpiło, ze względu na wieloletnie zaniedbania (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2013 r. VII SA/Wa 1150/13). W ocenie biegłych, w chwili obecnej najistotniejszymi pracami z punktu widzenia bezpieczeństwa konstrukcji, które pozwolą zabezpieczyć oryginalną strukturę budowlaną, jest uszczelnienie dachu i uzupełnienie otuliny zbrojenia. Po przeanalizowaniu dokumentacji zebranej w toku postępowania, Stołeczny Konserwator Zabytków podzielił tę opinię i uznał, że istnieje przesłanka do nakazania przeprowadzenia robót budowlanych, które powstrzymają destrukcję obiektu. W podstawie niniejszej decyzji organ wskazał do wykonania jedynie prace najpilniejsze, niezbędne do zabezpieczenia zabytku przed istotnym uszkodzeniem. Nie zmienia to faktu, że rozwiązaniem optymalnym byłoby przeprowadzenie remontu kapitalnego, który pozwoliłby w pełni wyeksponować wartości budynku. Jednakże cytowany art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie daje podstaw prawnych do zobowiązania właściciela do przeprowadzenia prac o tak szerokim zakresie.

Nakazane prace powinny zostać zrealizowane w trybie pilnym, bowiem dalsze pozostawienie budynku w stanie, w jakim znajduje się on obecnie może skutkować powstaniem nieodwracalnych szkód. W ocenie biegłych zalecane jest uszczelnienie dachu jeszcze w bieżącym roku kalendarzowym, tak aby zapobiec nawodnieniu struktury budynku przed zimą. Zdaniem biegłych, w trybie pilnym, jednak nie dłuższym niż dwa lata, należy uzupełnić brakującą otulinę zbrojenia belek. Prace wskazane w podstawie decyzji wymagają jednak przygotowania odpowiedniej dokumentacji i uzyskania wymaganych pozwoleń. W ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków ich prawidłowe wykonanie do końca tego roku byłoby niemożliwe. Dlatego też organ wskazał dłuższy termin przeprowadzenia tych

prac, to jest do końca przyszłego sezonu budowlanego. W ocenie organu, jest to termin maksymalny.

Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, opieka nad zabytkiem sprawowana jest przez jego właściciela lub posiadacza i polega w szczególności na zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie. Stosownie do art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, decyzję wynikającą z tego przepisu kieruje się do osoby lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do zabytku, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego. Z dokumentacji zgromadzonej w trakcie postępowania wynika, że obecnie właścicielem budynku jest m.st. Warszawa. Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe toczyła się sprawa o zasiedzenie nieruchomości przez jej użytkownika – Stowarzyszenie Kultury Fizycznej Klub Sportowy „Orzeł”. Postanowieniem z dnia 15 maja 2013 r., sąd oddalił wniosek o zasiedzenie, uznając że Stowarzyszenie Kultury Fizycznej Klub Sportowy „Orzeł” i jego poprzednicy dokonywali czynności zarządczych w stosunku do nieruchomości jedynie za zgodą i wiedzą właściciela (Skarbu Państwa, a następnie m.st. Warszawy), co stanowi o braku przymiotu samoistnego posiadania. Stanowisko to podtrzymał postanowieniem z dnia 5 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga. Od postanowienia wpłynęła skarga kasacyjna, jednak na obecną chwilę Sąd Najwyższy nie wydał jeszcze rozstrzygnięcia w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Zatem, w chwili wydania niniejszej decyzji właścicielem nieruchomości było m.st. Warszawa, a zarząd nad nieruchomością, na mocy Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1712/2011 z dnia 4 listopada 2011 r. sprawowała jego jednostka pomocnicza – Dzielnica Praga-Południe m.st. Warszawy. Ponieważ właścicielem obiektu jest m.st. Warszawa, które sprawuje nad nim zarząd w ramach swoich struktur, nakaz został skierowany do tego podmiotu. Ze zgromadzonej w toku postępowania dokumentacji, nie wynika, żeby Stowarzyszenie Kultury Fizycznej Klub Sportowy „Orzeł” posiadało w chwili obecnej tytuł prawny do nieruchomości przy ul. Podskarbińskiej 11. Wobec czego, organ uznał, że niniejsze postępowanie nie dotyczyło interesu prawnego lub obowiązku Stowarzyszenia i Kościoła Chrześcijańskiego w Warszawie, z którym Stowarzyszenie zawarło umowę dzierżawy budynku przy ul. Podskarbińskiej 11 w dniu 12 listopada 2014 r., pomimo prawomocnego orzeczenia sądu odmawiającego zasiedzenia.

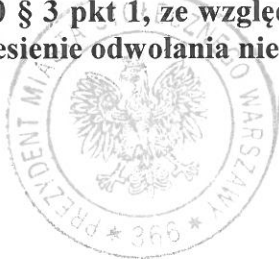
W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.


Pouczenie

- 1. Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wykonanie decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego.**
- 2. Stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na ww. roboty budowlane i prace konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Stołecznego Konserwatora Zabytków. Wniosek o wydanie pozwolenia powinien spełniać wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań**

architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. Nr 156, poz. 987 ze zm.).

3. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego - Departament Ochrony Zabytków, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa, za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
4. Zgodnie z art. 130 § 3 pkt 1, ze względu na nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, wniesienie odwołania nie wstrzymuje jej wykonania.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Piotr Brabander
Stołeczny Konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Prezydent m.st. Warszawy, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
2. Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa
3. a/a

Do wiadomości:

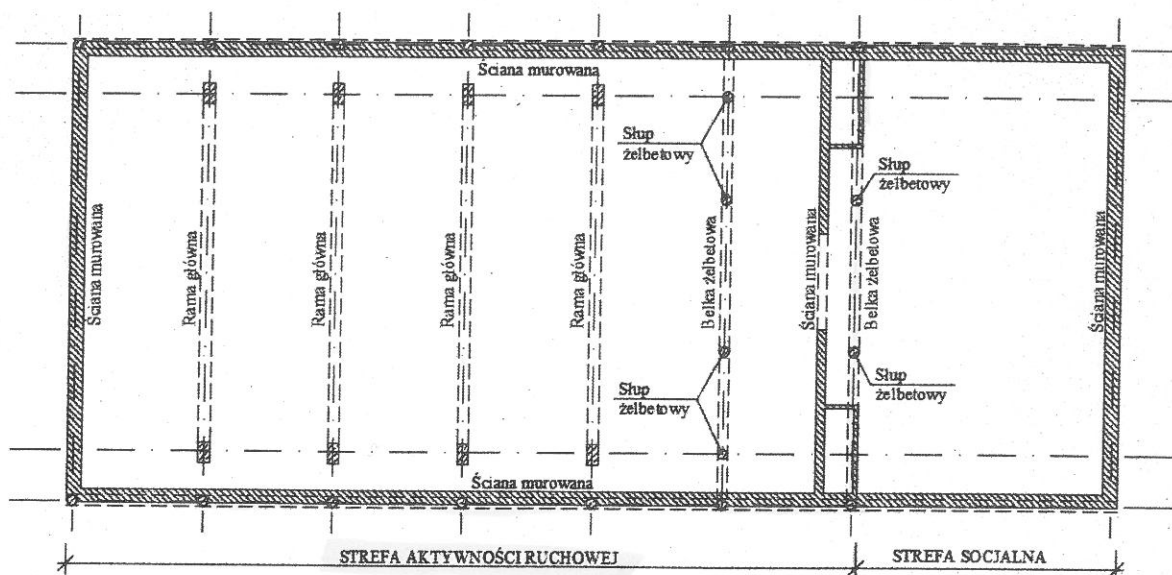
1. Kościół Chrześcijański w Warszawie, ul. Podskarbińska 14, 03-831 Warszawa
2. Klub Sportowy „Orzeł” Warszawa im. Józefa Piłsudskiego, ul. Podskarbińska 14, 03-831 Warszawa
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO STOLECZNEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Załącznik do decyzji nr 66 K/15

Postanowienia nr

z dnia 2015 LIP. 30



Umowne oznaczenie podziału dachu hali na strefy

Z up. PREZIDENTA M. ST. WARSZAWY

Piotr Brabander
Piotr Brabander
Stołeczny konserwator Zabytków