



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

INSTYTUT PAMIĘCI NARODOWEJ
Krajowy Sąd i Zbrodni przeciwko
Narodowi Polskiemu
Sekretariat Biura Administracyjno-Spedycyjnego

Wzrost
Ciężar
2017-02-23
12783
Nr rejestruzalicz...

KZ-DK.4120.207.2016.ADA(24)

Warszawa, dn. 13 LUT. 2017

DECYZJA Nr 6 K/17

Działając na podstawie art. 49 ust. 1 i art. 96 ust. 2, w związku z art. 40 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 ze zm.) oraz porozumieniem z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie powierzenia m.st. Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 z dnia 13 czerwca 2005, poz. 4313) i aneksów 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 grudnia 2007 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.2016.23 ze zm.),

nakazuję

1. **KROPKA BIS Sp. z o.o. DUSZA PRAGI S.K.A. (Nr KRS: 0000570244), z siedzibą w Warszawie przy ul. Pankiewicza 3 (00-696) wykonać roboty budowlane i prace konserwatorskie przy zabytku jakim są piwnice w budynku przy ul. Strzeleckiej 8 w Warszawie, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-1124, które są niezbędne ze względu na zagrożenie jego istotnym uszkodzeniem lub zniszczeniem, tj.:**
 - a. osuszyć drewnianą stolarkę drzwiową;
 - b. usunąć powierzchniowe naloty grzybów na stolarce i ścianach pomieszczeń piwnicznych;
 - c. pozbawioną nalotów powierzchnię przemyć specjalistycznym środkiem grzybobójczym;
 - d. stolarkę drzwiową poddać zabiegowi gazowania;
 - e. wykonać izolację pionową fundamentów;
 - f. wzmocnić drewnianą tkankę drzwi uszkodzoną przez owady i grzyby domowe, nasączając ją odpowiednim roztworem kleju stolarskiego lub żywicy.
2. **Prace wskazane w podpunktach a do d należy wykonać niezwłocznie, jednak nie później niż do dnia 30 maja 2017 r., prace wskazane w podpunkcie e w terminie do 30 września 2017 r., zaś prace wymienione w podpunkcie f należy wykonać nie później niż do 31 grudnia 2018 r.**
3. **Ww. prace powinny być wykonywane przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach, zgodnych z aktualnymi przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w chwili wydania decyzji, kwestię tę reguluje rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 14 października 2015 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 i poszukiwań zabytków).**
4. **Decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.**

Uzasadnienie

Piwnice znajdujące się w budynku przy ul. Strzeleckiej 8 w Warszawie, w których w latach 40. XX w. mieścił się areszt NKWD, a później WUBP, zostały wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-1124, decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 marca 2013 r., zmienioną decyzją tego organu z dnia 31 marca 2015 r. Wpisem do rejestru zabytków objęto całość pomieszczeń piwnicznych zlokalizowanych pod północno-zachodnim skrzydłem ww. budynku, wraz z korytarzem, schodami, zachowanymi inskrypcjami martyrologicznymi i drzwiami do dawnych cel. W uzasadnieniu decyzji wpisującej piwnice przy ul. Strzeleckiej 8 do rejestru zabytków Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał na znaczną wartość historyczną i naukową obiektu. Właścicielem budynku jest KROPKA BIS Sp. z o.o. DUSZA PRAGI S.K.A (Nr KRS: 0000570244), która prowadzi prace związane z jego przebudową i nadbudową.

W dniu 26 października 2016 r. upoważnieni pracownicy Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków przeprowadzili kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w zakresie stanu zachowania i zabezpieczenia ww. piwnic. W czasie kontroli stwierdzono zawilgocenie i miejscowe zacieki w chronionych pomieszczeniach oraz ślady porażenia biologicznego drewnianej stolarki. Źródłem zacieków była woda opadowa przedostająca się przez strop z wyższych kondygnacji, co miało związek z pracami przy wykonaniu nadbudowy i nowego dachu. W myśl art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ww. porozumienia w sprawie powierzenia miastu stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, Stołeczny Konserwator Zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, 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. Z uwagi na fakt, że ślady porażenia biologicznego stwierdzono m.in. na drewnianej stolarce o znacznej wartości historycznej, Stołeczny Konserwator Zabytków wszczął postępowanie administracyjne w trybie ww. przepisu prawa, o czym zawiadomił KROPKA BIS Sp. z o.o. DUSZA PRAGI S.K.A. pismem z dnia 2 listopada 2016 r. Pismem z dnia 8 listopada 2016 r. strona została zawiadomiona, że w toku postępowania organ zleci wykonanie ekspertyzy mykologicznej. Natomiast pismem z dnia 20 grudnia 2016 r. organ przekazał stronie egzemplarz *Ekspertyzy mykologicznej dotyczącej stanu zachowania drzwi drewnianych w piwnicach kamienicy przy ul. Strzeleckiej 8 w Warszawie*, wykonanej przez dr hab. inż. Piotra Witomskiego, informując, że opracowanie znajduje się w aktach niniejszego postępowania i będzie stanowiło dowód, w oparciu, o który zostanie wydana decyzja w trybie art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Równocześnie organ zawiadomił stronę o możliwości zgłaszania uwag i wniosków w postępowaniu oraz, że w oparciu o zebrany materiał dowodowy zostanie wydana decyzja na podstawie art. 49 ust. 1. Strona nie zgłosiła uwag do postępowania.

W myśl art. 6 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie i opiece podlegają między innymi dzieła architektury i budownictwa bez względu na stan zachowania. Zgodnie z art. 4 pkt 2 ww. ustawy, 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 zabytek poddano prawnej ochronie. W decyzji wpisującej do rejestru zabytków Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że „przedmiotowe piwnice z inskrypcjami martyrologicznymi oraz drzwiami do cel stanowią jedne z nielicznie zachowanych na terenie Warszawy świadectw zbrodni NKWD później WUPB i jako takie, z uwagi na posiadane wartości historyczne i naukowe odpowiadają definicji legalnej zabytku”. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że celem objęcia zabytku ochroną prawną jest zabezpieczenie tych śladów i odpowiednie upamiętnienie miejsca.

Jak wskazano w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, szczególną wartość historyczną w ww. piwnicach mają napisy wykonane przez więźniów aresztu na ścianach i drzwiach do pomieszczeń piwnicznych pełniących rolę cel oraz oryginalna stolarka drzwiowa, wskazująca na funkcję, jaka nieruchomości pełniła w latach 40. XX w. Biorąc pod uwagę fakt, że najcenniejszą wartością zabytku jest autentyzm zachowanej substancji, wraz z zachowanymi pamiątkami martyrologicznymi, konieczne jest podjęcie działań, które pozwolą je zachować w nie pogorszonym stanie. Na podstawie przeprowadzonych oględzin i badań, dr hab. inż. Piotr Witomski, ekspert z zakresu mykologii, stwierdził, porażenie drewnianych drzwi przez czynniki biologiczne – owady niszczące drewno i grzyby. Porażenie to jest skutkiem podwyższonej wilgotności elementów drewnianych. Jedną z przyczyn jest to, że stolarka znajduje się w pomieszczeniach, które ze względu na swoje usytuowanie charakteryzują się wysoką wilgotnością. Ściany zewnętrzne piwnic noszą objawy zawilgocenia w postaci wysoleń i odparzeń tynków, które zdaniem eksperta świadczą o braku skutecznej izolacji pionowej. Trwające latami utrzymywanie drzwi w atmosferze podwyższonej wilgotności powietrza spowodowało długotrwały, wielopokoleniowy rozwój owadów niszczących drewno, takich jak kolatek domowy. Ich żerowanie doprowadza do bardzo silnego osłabienia konstrukcji elementów drewnianych, które zostały przez nie zaatakowane. Natomiast, zalania piwnic wodami opadowymi, będące efektem remontu budynku doprowadziły w ostatnim okresie do rozwoju grzybów rozkładających drewno oraz grzybów pleśniowych. Zdaniem dr hab. inż. Piotra Witomskiego zagrzybienie z różnym nasileniem występuje praktycznie na wszystkich znajdujących się w piwnicy skrzydłach drzwiowych. W dolnych partiach skrzydeł drzwiowych oraz ościeżnicach, ekspert stwierdził zaawansowany rozwój niebezpiecznego rozkładu brunatnego drewna, spowodowanego przez grzyby domowe – strocza łzawego i gnilicy mózgowatej. Na ościeżnicach i ścianach stwierdzono grzybnię powierzchniową, na dolnych partiach skrzydeł drzwiowych obserwowano owocniki, a na ścianach również sznury grzybniowe. Ponadto, na powierzchni drzwi stwierdzono białe naloty pleśni. Rozkład drewna powodowany przez stwierdzone przez eksperta grzyby domowe prowadzi do całkowitej utraty wytrzymałości drewna w ciągu 3-6 miesięcy, natomiast po okresie 6-9 miesięcy może nastąpić utrata spoiwości drewna połączona z zamianą jego w drobny pył. Rozwój grzybów pleśniowych następuje równie szybko, z tą różnicą, że powodują one zmiany zabarwienia tkanki drzewnej, a czasem jej powolniejszy rozkład.

Zdaniem dr hab. inż. Piotra Witomskiego z uwagi na aktywne stadium rozwojowe grzybów domowych i pleśniowych oraz na szybkie tempo zachodzących zniszczeń konieczna jest natychmiastowa akcja zwalczająca czynniki biokorozji. Zdaniem eksperta już teraz uszkodzenia spowodowane przez grzyby są poważne i nie należy dopuścić do ich dalszego rozwoju, skutkującego degradacją obiektów. Mając na uwadze zebrany powyższe ustalenia, należy wskazać, że zaszły przesłanki do wydania decyzji nakazowej w trybie art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków. W ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków, przy postępującej degradacji cennych historycznie elementów drewnianych, niepodjęcie działań zmierzających do jego niezwłocznego zabezpieczenia, w niedługim czasie może spowodować znaczne uszkodzenie lub częściowe zniszczenie chronionego zabytku. Dlatego też należy niezwłocznie podjąć działania 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).

Zdaniem eksperta, w celu zwalczania przyczyn powstawania i rozwoju korozji biologicznej konieczne jest podjęcie działań dwutorowych. Konieczne jest zarówno usunięcie źródła zawilgocenia i obniżenia wilgotności podłoża, jak również wykonanie prac o charakterze odgrzybieniu-dezynfekcyjnym. Zdaniem eksperta konieczne jest doprowadzenie obiektów do wilgotności bezwzględnej drewna na poziomie 10-12%. Należy również dokonać usunięcia powierzchniowych nalotów pleśni z powierzchni skrzydeł drzwiowych oraz stwierdzone naloty grzybów na ścianach. Pozbawioną nalotów powierzchnię należy przemyć środkiem grzybobójczym, a zabytkową stolarkę poddać zabiegowi gazowania, w celu dogłębnego zdezynfekowania struktury drewnianego wyposażenia. Następnie, z uwagi na to, że obecność owadów i grzybów osłabiła drewnianą tkankę drzwi, w celu ich zachowania należy ją wzmocnić poprzez nasączenie odpowiednim roztworem kleju stolarskiego lub żywic. Ponadto, w celu uniknięcia ponownego wystąpienia owadów i grzybów skrzydła należy eksponować w warunkach o niższej wilgotności względnej. Dlatego też, konieczne jest wykonanie pionowej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów.

Ze względu na zaawansowany stopień uszkodzeń i ich postępujący charakter, wskazane prace należy wykonać bezzwłocznie. Pozostawienie obiektu w takim stanie przez dłuższy czas może spowodować jego nieodwracalne zniszczenie, co byłoby niepowetowaną szkodą dla dziedzictwa zabytkowego Warszawy. Prace muszą być jednak prowadzone zgodnie z zasadami ochrony zabytków, w oparciu o właściwą dokumentację i po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, co organ wziął pod uwagę wskazując termin wykonania nałożonego obowiązku. W chwili obecnej najistotniejszymi pracami z punktu widzenia zabezpieczania zabytku są roboty związane z osuszeniem, dezynfekcją i dezynsekcją, które pozwolą zahamować rozwój korozji biologicznej. Do działań tych należy przystąpić niezwłocznie i zakończyć je nie później niż do końca maja 2017 r. Możliwie jak najszybciej, z pewnością zaś przed kolejnym sezonem jesienno-zimowym, powinny zostać przeprowadzone prace budowlane związane z obniżeniem zawilgocenia piwnic, polegające na wykonaniu izolacji. Prace konserwatorskie polegające na strukturalnym wzmocnianiu tkanki drzewnej skrzydeł drzwiowych mogą być wykonane w dalszej kolejności po wysuszeniu obiektów.

Ze względu na to, że na skutek postępującej degradacji istnieje zagrożenie znacznego uszkodzenia zabytkowej kamienicy, decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, za którym przemawia ważny interes społeczny, jakim jest ochrona zabytków.

Należy równocześnie podkreślić, że nakazano wykonanie jedynie prac najpilniejszych, niezbędnych do powstrzymania postępującej destrukcji zabytkowych piwnic. Z uwagi na zły stan zachowania obiektu, rozwiązaniem optymalnym byłoby przeprowadzenie remontu kapitalnego wraz z restauracją, który pozwoliłby w pełni wyeksponować ich znaczne walory historyczne. Cytowany art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie daje jednak podstaw prawnych do zobowiązania właściciela do przeprowadzenia prac o tak szerokim zakresie.

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. Właścicielem

przedmiotowego budynku jest KROPKA BIS Sp. z o.o. DUSZA PRAGI S.K.A., w związku z powyższym niniejszy nakaz jest skierowany do tego podmiotu.

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.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom 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, 00-373 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.



PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Michał Krasucki
Stołecznego Konserwatora Zabytków

Otrzymują:

1. KROPKA BIS Sp. z o.o. DUSZA PRAGI S.K.A., ul. Pankiewicza 3, 00-696 Warszawa
2. a/a

Do wiadomości:

- ① Instytut Pamięci Narodowej, ul. Wołoska 7, 02-675 Warszawa
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
3. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Departament Ochrony Zabytków, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa

