

Rewitalizacja po warszawsku

Wtorek, 27 Kwiecień 2010

Autor: Aleksander Sztorm

Źródło: Miesięcznik "Lic i buduj" nr 2/2010

Ponadstuletnia kamienica znajdująca się pod adresem ul. Wiejska 13 w Warszawie, rzut beretem od Sejmu, to przykład typowej pechowej trzynastki. Codziennie od kilkunastu lat jej lokatorzy drżą pod grożącymi zawaleniem stropami, od prawie 5 lat nadzór budowlany nie jest w stanie wyegzekwować swojej decyzji o nałożonym na jej właściciela obowiązku sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego budynku, władze dzielnicy nie przejmują się wiszącą w powietrzu katastrofą budowlaną, a kamienica – choć zlokalizowana jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - zostaje nadbudowana o całą kondygnację, aby w ten sposób powstały dwupoziomowe prywatne apartamenty.

Ta kamienica to klasyczny produkt budownictwa mieszkaniowego przełomu XIX i XX wieku: pięć kondygnacji, część frontowa i wejście przez bramę na podwórko-studnię z trzema klatkami schodowymi. Po wojnie – jak niemal wszystko w naszym kraju – stała się własnością państwową. Choć przez lata straszyla swoim wyglądem, wraz z całą ulicą Wiejską, na której niemal naprzeciwko niej znajdują się m.in. reprezentacyjne gmachy Sejmu i Kancelarii Prezydenta RP, została wpisana do rejestru zabytków jako element tzw. układu urbanistycznego.

Wieloletnia degradacja

Najstarsi stażem lokatorzy kamienicy, którzy mieszkają w niej po 25-30 lat, nie pamiętają żadnego znaczącego, a tym bardziej kapitalnego remontu przeprowadzonego w ich mieszkaniach przez władze miasta. Wielu z nich dostawało mieszkania nawet bez ogrzewania, łazienek i wc, na własny koszt doprowadzało je do elementarnych standardów cywilizacyjnych. W kamienicy ciągle brakowało nawet podstawowych robót konserwacyjno-remontowych, chociażby na klatkach schodowych. Szczerbata elewacja z czerwonej cegły coraz bardziej straszyla więc ubytkami i wypłukanymi spoinami, a przez szpary w wypaczonych drewnianych ramach okiennych można było wkładać palce. Nie przypadkiem więc lokatorzy nazywają ją „ruiną”, nie przypadkiem też ekipy filmowe i fotograficy poszukują na tym podwórku plenerów starej, przedwojennej Warszawy.

Wygląd i stan techniczny kamienicy, który inspirował artystów, coraz bardziej niepokoił mieszkańców. Mniejsza o to, że coraz częściej nie mogli oni już odmalować swoich mieszkań, bo kolejna warstwa farby po prostu odpadała. Gorzej było, kiedy kawałki tynków spadały im na głowy, a podłogi się zapadały pod nogami i kołysały się przy chodzeniu.

Trudno się dziwić: kamienica ma drewniane stropy, sto lat użytkowania dla nich to granica śmierci klinicznej. Nieuchronnie jej stan techniczny, a zwłaszcza stropów, zaczął się zbliżać do poziomu zagrożenia katastrofą budowlaną. Jeszcze w 1994 roku ze względu na zagrożenie dla mieszkańców ówczesny Urząd Rejonowy w Warszawie nakazał władzom miasta wyłączenie z użytkowania lokali w tym budynku i wymianę stropów. Minęły cztery lata i w 1998 roku wykwaterowano lokatorów z kilku mieszkań. Według obecnych władz warszawskiej dzielnicy Śródmieście było to 9 osób.

Wreszcie jest projekt!

Po kolejnych dwóch latach, w sierpniu 2000 roku, powstał projekt techniczny ich wymiany autorstwa dr. Jerzego Dylewskiego. W opisowej części tego dokumentu czytamy o dramatycznym stanie poszczególnych mieszkań: że po przemieszczaniu się po podłogach wyraźnie wyczuwalne jest kołysanie się stropów, że podłogi mają nawierzchnie ze

zniszczonej, znacznie pozapadanej klepki podłogowej, że cały, pusty obecnie lokal nr 14, jest bardzo zaniedbany i zniszczony, a w kolejnym - na pierwszy rzut oka widoczne są zniszczone, pozapadane podłogi. W latach 2000-2002 przeprowadzono wymianę stropów, ale tylko w kilku wybranych mieszkaniach. Jakie były przesłanki tego wyboru?

- Wyremontowano lokale, gdzie remont był najpilniejszy – twierdzą dziś władze dzielnicy.

Mimo niepokojących ocen stanu technicznego sformułowanych przez dr. Jerzego Dylewskiego, a 6 lat wcześniej przez Urząd Rejonowy, w pozostałych mieszkaniach nie tylko nie zrealizowano planowanej wymiany stropów, ale też nie przeprowadzono żadnych prac zabezpieczających i chroniących mieszkańców przed ich zawaleniem. Tymczasem jakimś cudem mieszkańcy kamienicy zdobyli projekt techniczny wymiany stropów. Przerazili się tym, co wyczytali w tym dokumencie. I zaczęli bić na alarm.

Nie jesteście stroną w tej sprawie!

Uderzyli do nadzoru budowlanego. Pisali o stanie awaryjnym budynku, który w końcu kiedyś się zawali i pogrzebie ludzi. Konserwatora zabytków informowali o realnej możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej w obiekcie objętym ochroną. Zwracali się też do władz dzielnicy, błagając o wykwaterowanie do bezpiecznych lokali. Jednak wskórali niewiele. Organa nadzoru – wbrew oczekiwaniom lokatorów - nie ruszyły na ratunek z odsieczą, zbywały ich klasycznym urzędniczym argumentem: - Nie jesteście stroną w tej sprawie! Władze dzielnicy też zbyt nie przyjęły się problemem. Były więc skargi na bezczynność Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, sprawa otarła się o Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, aż wreszcie warszawski PINB zareagował. 18 kwietnia 2005 roku swoim postanowieniem nałożył na właściciela budynku obowiązek przedstawienia ekspertyzy jego stanu technicznego. Wyzaczył na to precyzyjny termin - dwóch miesięcy. Lokatorzy mogli odetchnąć z ulgą i cieszyć się z tego drobnego sukcesu. Okazało się jednak, że była to ulga przedwczesna. Mijały miesiące, a ekspertyzy jak nie było, tak nie było.

Równi i równiejsi

Był jednak też pozytywny skutek korespondencji z organami nadzoru budowlanego. Okazało się, że kamienicą zarządza już nie miejska administracja, lecz tajemnicza wspólnota mieszkaniowa, w skład której wchodzi także prywatni właściciele mieszkań. Tajemnicza – dlatego, że mieszkańcy kamienicy dopiero przy tej okazji ze zdumieniem dowiedzieli się o jej istnieniu, nigdy wcześniej nie odczuwali jej „zarządzania”. Sam fakt jej pojawienia się był dla nich tym bardziej zdumiewający, że władze dzielnicy przez lata odmawiały lokatorom komunalnych mieszkań możliwości ich wykupienia na własność. Argument zawsze był ten sam: fatalny stan techniczny budynku, a szczególnie jego stropów. Tymczasem okazało się, że kilku szczęśliwcom udało się dokonać tak wymarzonego wykupu. Lokatorzy podejrzewali też, że do grona tych szczęśliwców dołączyła m.in. kancelaria adwokacka. Zastanawiali się więc, jakim cudem nastąpiło przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na użytkowy. Tym zdumieniem latem 2006 roku podzielili się oni z Arturem Grzegorzem Brodowskim, ówczesnym burmistrzem dzielnicy Śródmieście. W swoim piśmie napisali o ewidentnym podziale na obywateli równych i równiejszych, a także prosili o przeprowadzenie kontroli dotychczasowych decyzji w sprawie sprzedaży mieszkań w tej kamienicy; określenia, czy i na jakich zasadach mieszkania w kamienicy będą sprzedawane aktualnym lokatorom. Pytali też, co władze dzielnicy mają zamiar zrobić dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców w świetle konsekwentnego niewywiązywania się wspólnoty z obowiązku sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego obiektu. Pismo nie zrobiło na burmistrzu większego wrażenia. W jego imieniu odpisała Teresa Zimowska, naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych

dzielnicy. Wy tłumaczyła lokatorom, że wspólnota mieszkaniowa powstała w ich kamienicy w 1995 roku, ponieważ najpierw Skarb Państwa sprzedał w niej dwa mieszkania na rzecz prywatnych właścicieli, a kolejne trzy – władze dzielnicy na przetargu nieograniczonym. Potwierdziła przy tym, że pozostałe lokale mieszkalne nie były dotychczas przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym z uwagi na zły stan techniczny drewnianych stropów. O możliwości przeznaczenia do sprzedaży tych lokali zadecyduje wynik wspomnianej wcześniej ekspertyzy technicznej.

Wyremontować i sprzedać!

Zdumieniu lokatorów nie było końca: z jednej strony awaryjny stan stropów, a więc mieszkań wykupić nie wolno nawet po 25-30 latach wynajmu i trzeba czekać na wynik ekspertyzy stanu technicznego, której wciąż nie było, z drugiej zaś – są one sprzedawane na rynku i nie przeszkadza w tym ani stan stropów, ani brak ekspertyzy. - Jak to możliwe? – zastanawiali się. Ułożyli elementy łamigłówek w całość. Wyszło na to, że wytypowanie mieszkań do wymiany stropów nie był przypadkowy. Wybrano przede wszystkim lokale w najbardziej atrakcyjnej – bo frontowej – części kamienicy. Choć lokatorów wykwaterowano z nich – zgodnie z decyzją Urzędu Rejonowego – formalnie tylko na czas trwania remontu, nie wrócili oni już na Wiejską. Po wymianie stropów i wyremontowaniu tych mieszkań nie było więc w nich żadnych najemców. Jak przewiduje odpowiednia uchwała Rady m.st. Warszawy, w sytuacji, kiedy nie ma umowy najmu na dany lokal, nic nie stoi na przeszkodzie, aby wystawić go pod młotek, czyli na przetarg nieograniczony. Tak właśnie postąpiły władze dzielnicy. Sprzedały trzy wyremontowane po lokatorach komunalnych mieszkania. Najwyraźniej uznały takie rozwiązanie za bardziej opłacalne niż wprowadzanie do nich kolejnych lokatorów z długiej kolejki potrzebujących. Późniejsze wydarzenia tylko utwierdziły lokatorów w przekonaniu, że przypadek nie rządzi ich losem i losem ich kamienicy.

Prywatny może wszystko

Ekspertyzy stanu technicznego budynku wciąż nie było. Jednak wiosną 2008 roku na podwórku zaroilo się od robotników. – Wymiana stropów? Ale przecież jesteśmy w mieszkaniach. Jak to możliwe? – zgadywali lokatorzy. Mylili się. O żadnej wymianie stropów w ich mieszkaniach nie było mowy. Robotnicy zerwali dach kamienicy nad jej frontem i bokami, a później nadbudowali ją tak, że pozbawili biedaków z podwórka-studni ostatnich promieni słońca docierających czasami do ich mieszkań. Inwestorami byli właściciele dwóch mieszkań położonych na ostatniej kondygnacji frontowej części kamienicy, którzy kupili je na przetargu od władz dzielnicy. W ten sposób powstały prywatne dwupoziomowe apartamenty. Za jednym zamachem robotnicy odnowili też frontową elewację kamienicy i bramę. Trudno się dziwić: luksus lubi mieć odpowiednią oprawę. Przecież właściciele luksusowych apartamentów w ogóle nie muszą widzieć walącej się oficyny. Remont elewacji, co potwierdzają władze dzielnicy, został wykonany na zasadzie barteru: dla w zamian dwóch właścicieli mieszkań w budynku otrzymało powierzchnię strychową. Decyzję w tej sprawie podjął zarząd wspólnoty. Choć miasto ma większościowy udział we wspólnocie (dokładnie 66,81%), to nie ma decydującego głosu w jej sprawach. Obowiązuje w niej bowiem zasada „jeden właściciel - jeden głos”. Razem z miastem jest ich sześciu; pięciu zawsze więc jest w stanie przeforsować każdą swoją decyzję. Przy wyborze wykonawcy robót renowacyjnych nie stosowano przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, a więc był on absolutnie dowolny. Jaka była wartość tych robót? Władze dzielnicy nie odpowiedziały na to nasze pytanie. Poprosiliśmy więc specjalistów z branży o ich oszacowanie. Marek Siemieniowski,

manager ds. kluczowych klientów firmy Baumit, która zajmuje się renowacją zabytków, po przeprowadzeniu wizji lokalnej sporządził taką kalkulację. Uwzględnił w niej koszty materiałów niezbędnych do renowacji tej elewacji przy zastosowaniu kompletnego profesjonalnego 10-składnikowego systemu tej firmy. Wyszło mu 29 tys. zł netto.

Wykonawca nie był przez tę firmę autoryzowany, a na rynku często spotykamy tzw. oszczędnościowe rozwiązania, kiedy stosowane są nie wszystkie składniki systemów lub następuje podmiana droższych firmowych składników tańszymi zamiennikami.

Jeżeli przyjmiemy, że drugie tyle, czyli kolejne 30 tys. zł, inwestorzy musieli zapłacić za robociznę i inne narzuty wykonawcy, a w zamian uzyskali poddasze o powierzchni co najmniej po 150 m² każdy w budynku o tak unikalnym położeniu, to był to dla nich niezły interes.

Nielatwe życie konserwatora

Jak mogło dojść do tak istotnych zmian w obiekcie objętym ochroną konserwatorską?

Wpisanie układu urbanistycznego do rejestru zabytków, jak wyjaśnia Centrum Informacyjne Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, oznacza m. in. zachowanie w niezmiennym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowanie gabarytów zabudowy i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu, jak również układu i wystroju elewacji poszczególnych budynków tworzących ten układ (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, ich wielkości i kształtu). To, że frontowa elewacja kamienicy na Wiejskiej zmieniła się ze zniszczonej ceglanej na elegancką tynkowaną i ładnie pomalowaną nie powinno raczej wywoływać zdumienia. Ale dodatkowa kondygnacja?! Jak to możliwe?

W postępowaniu prowadzonym przez konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na roboty nie pojawił się wątek nadbudowy kamienicy. Czy to oznacza, że inwestor zataił takie plany? Zadaliśmy to pytanie Ewie Nekandzie-Trepce, stołecznemu konserwatorowi zabytków. Po kilku tygodniach i kilku monitach otrzymaliśmy zdawkowe stwierdzenie: sprawa jest niełatwa.

Postscriptum

Mijają kolejne miesiące i lata, a ekspertyzy stanu technicznego budynku jak nie było, tak nie ma. Andrzej Kłosowski, szef Powiatowego Urzędu Nadzoru Budowlanego w Warszawie, przypomniał sobie o niej, kiedy na początku października 2009 roku zainteresowaliśmy się sprawą. Dokładnie tego samego dnia, 7 października ub. roku, kiedy otrzymał od nas serię pytań na ten temat, wyznaczył wspólnocie mieszkaniowej, jak to nazwał, ostateczny termin na wywiązanie się z obowiązku sporządzenia ekspertyzy (nałożonego na nią – dla przypomnienia – w kwietniu 2005 roku) - na 20 października ub. roku.

Kiedy po upływie kilku tygodni po tym ostatecznym terminie zapytaliśmy, co z tą ekspertyzą, okazało się, że nadal jej nie ma, ale krnąbrna wspólnota mieszkaniowa została przez niego ukarana... upomnieniem. Jeden z prywatnych właścicieli, który przewodniczy wspólnocie, dołączył do swojego wcale niemałego mieszkania sąsiadujący z jego lokalem pokój należący do miasta. Mieszkańcy kamienicy wciąż czekają na zmianę swojego losu. Luksusowe apartamenty stoją puste. Od 1995 roku pustostanami są też dwa mieszkania komunalne. Ale widocznie pośpiechu nie ma. Cóż, w końcu nikomu jeszcze sufit na głowę nie spadł...

Ze strony: <http://www.lokatorzy.pl/artykuly/rewitalizacja-po-warszawsku>