

---

# Prawne aspekty korzystania z nieruchomości zabytków techniki na przykładzie obiektów przemysłowych Żyrardowa

---

Monika Łaczmańska

---

## STRESZCZENIE

Skutkiem trwającego w Polsce już ponad 20 lat procesu przemian gospodarczych jest postępująca modernizacja przemysłu. Przy bardzo dynamicznym rozwoju techniki i przemysłu w szybkim tempie przybywa zabytków techniki. Istnienie wielu z nich jest zagrożone z powodu ich pozornej bezużyteczności. Nadzieją ocalenia tych obiektów może być restrukturyzacja lub adaptacja do nowych funkcji, to jednak wymaga dużych nakładów finansowych i odpowiednio dostosowanych regulacji prawnych.

Artykuł ma na celu przybliżenie problemów prawnych, dotyczących korzystania z nieruchomości zabytków techniki, na przykładzie przemysłowych obiektów miasta Żyrardowa. Użytkowanie zabytkowych obiektów techniki ma fundamentalne znaczenie dla stanu ich zachowania, natomiast zaprzestanie działalności i nieużytkowanie budynków w dalszej perspektywie przekreśla szanse ich przetrwania.

---

Dziedzictwo techniki, jako fragment dziedzictwa kulturowego, jest świadectwem minionych zdarzeń, ze szczególnym uwzględnieniem procesów technicznych i technologicznych [Naziębło 2008, s. 215]. Historia przemysłu związana jest z różnego rodzaju budowlami czy wręcz strukturami przestrzennymi, które nie posiadając często szczególnych walorów estetycznych, wiele mówią o życiu poprzednich pokoleń, ukazując postęp gospodarczy i cywilizacyjny.

W ostatnich czasach daje się zauważyć wzrost świadomości, iż dziedzictwo techniki, przy odpowiedniej adaptacji, może mieć ogromne znaczenie dla rozwoju regionów i miast. Konieczne jest zatem zapewnienie odpowiedniej ochrony dla elementów tego dziedzictwa, szczególnie dla obiektów nieruchomości, które podlegają postępującej degradacji i zniszczeniu, jeżeli nie są użytkowane. Oznacza to, że ochrona musi być realizowana w taki sposób, aby nadmiernie nie utrudniać korzystania z tego rodzaju nieruchomości.

Celem niniejszego artykułu jest analiza prawnych aspektów korzystania z nieruchomości zabytków techniki, dokonana na przykładzie przemysłowych obiektów miasta Żyrardowa. W niniejszej pracy zostanie wykazane, że użytkowanie zabytkowych obiektów techniki ma fundamentalne znaczenie dla stanu ich zachowania. Z kolei zaprzestanie działalności i nieużytkowanie budynków w dalszej perspektywie przekreśla szanse ich przetrwania.

Wiek XX objawił się jako czas eksplozji technicznej, która powoduje daleko idące przeobrażenia w sektorze przemysłowym. Postępująca w błyskawicznym tempie modernizacja doprowadziła do znikania całych zespołów budynków, zacierając ślady aktywności przemysłowej. Stało się to przyczyną wyodrębnienia specyficznego rodzaju dziedzictwa kultury, jakim jest dziedzictwo techniki, uznanego przez Radę Europy w Rekomendacji 20(90)<sup>4</sup> z 1990 roku za integralną część dziedzictwa historii Europy [Affelt 2009a, s. 54].

---

<sup>4</sup> The protection and conservation of the industrial, technical and civil engineering heritage of Europe, „Council of Europe Recommendation”, R (90) 20, 1990.

W Polsce ochrona dziedzictwa techniki stała się palącym problemem w dobie transformacji ustrojowej. Zmiany gospodarki narodowej w dziale przemysłu doprowadziły do upadłości wielkich państwowych przedsiębiorstw, co przyniosło rezultaty w postaci wielu opustoszałych budynków poprzemysłowych. Podobny skutek wywołała likwidacja PGR, reorganizacja Sił Zbrojnych RP czy restrukturyzacja zasobów Polskich Kolei Państwowych. Stan ten pogłębił się na skutek przemian własnościowych, prywatyzacji oraz wdrażania nowych technologii.

Dziedzictwo techniki jest pojęciem bardzo szerokim. W literaturze wyróżnia się następujące kategorie tego dziedzictwa: dziedzictwo przemysłowe (pozostałości kultury przemysłowej o wartości historycznej, technicznej, społecznej, architektonicznej lub naukowej), dziedzictwo inżynierii (np. inżynieria budowlana czy energetyczna) oraz dziedzictwo techniczne (technika w określonych kontekstach, np. postęp techniczny w danej epoce) [Affelt 2009b, s. 5-6].

Zabytki techniki można zdefiniować jako obszary, miejsca, obiekty i przedmioty ważne dla historii techniki i przemysłu oraz zjawisk społecznych i technicznych związanych z ich rozwojem. Należą do nich zakłady produkcyjne, maszyny, narzędzia, urządzenia i środki transportu, komunikacji i łączności oraz wyroby przemysłowe [Kurzątkowski 1989, s. 139].

Obowiązująca *Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*<sup>2</sup> wśród nieruchomości zabytkowych wymienia również obiekty techniki, zaliczając do nich w szczególności kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe. Według definicji opracowanej na potrzeby tworzenia rejestru zabytków, do nieruchomości zabytków techniki należą m.in. hale produkcyjne w zespołach fabrycznych, warsztaty, parowozownie, wieże szybowe w kopalniach, pojedyncze budynki produkcyjne, młyny, wiatraki, urządzenia hydrotechniczne, wodociągowe wieże ciśnień, mosty i wiadukty, elektrownie, gazownie i wodociągi. Oprócz tego należałoby zaliczyć do tej kategorii również krajobraz obszarów komunikacji kolejowej – linie kolejowe oraz towarzyszące im obiekty i urządzenia technologiczne [Kola 2003, s. 182 i nast.].

Charakterystyczną cechą nieruchomości zabytków techniki jest ich pozorna bezużyteczność, związana z niemożnością i niecelowością przywrócenia ich pierwotnej funkcji. Nieużytkowanie obiektu prowadzi do jego postępującej degradacji. Ponieważ użytkowanie obiektów ma decydujący wpływ na zachowanie zabytku, w stosunku do większości tego rodzaju obiektów konieczna jest zmiana funkcji.

Wśród podmiotów zainteresowanych nieruchomymi zabytkami techniki znajdują się przede wszystkim prywatni inwestorzy, których interesy rzadko idą w parze z zachowaniem zabytkowego charakteru obiektu. Tym bardziej konieczna jest taka regulacja ochrony zabytków, która nie odstraszy inwestora, a jednocześnie pozwoli na zachowanie obiektu bez ingerencji w jego zabytkową strukturę. W dalszej części artykułu, na przykładzie zespołu zakładów fabryki lnu wraz z Osadą Fabryczną w Żyrardowie, przedstawione zostały najbardziej istotne problemy prawne, które mogą mieć miejsce w przypadku korzystania z nieruchomości zabytków techniki.

Żyrardów jest wizytówką dziedzictwa postindustrialnego na zachodnim Mazowszu. Na terenie miasta znajduje się zachowany prawie w całości zespół zakładów fabryki lnu wraz

<sup>2</sup> Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.

z Osadą Fabryczną, stanowiąc unikatowy w skali Polski przykład nieruchomości zabytkowej o charakterze przemysłowym. Założenia urbanistyczne zespołu powstawały etapami [Kubiak i Szyburska 1984, s. 98]. Na początku wybudowano czteropiętrową przędzalnię lnu, tkalnię oraz 2 domy mieszkalne dla personelu kierowniczego, później zaś osadę mieszkaniową dla zatrudnionych w fabryce robotników, urzędników i kadry kierowniczej, jednocześnie rozbudowując potencjał przemysłowy fabryki. Potęgą zakładów zachwiały strajki robotnicze z początku XX wieku, a także częściowe zniszczenie zakładów przez Rosjan w 1915 roku. Reaktywowana w 1919 roku fabryka nie odbudowała już swojej pozycji. W okresie PRL zakłady należące do Skarbu Państwa podzielone zostały na przedsiębiorstwa branży lekkiej, a po okresie transformacji zostały ostatecznie zamknięte.

Walory zabytkowe Żyrardowa dostrzeżono już w latach 50. XX wieku, jednak dopiero w 1976 roku została przygotowana dokumentacja konserwatorska, obejmująca zabudowę Osady Fabrycznej<sup>3</sup>. Do najważniejszych budynków usytuowanych w granicach Osady Fabrycznej należą: pałacyk Karola Dittricha, wille pracowników zarządu fabryki, domy robotnicze, Resursa oraz Kantor. W 1979 roku zespół zabudowy Osady Fabrycznej Żyrardowa został wpisany do rejestru zabytków pod nr 520. Wpisem do rejestru zostały objęte również pojedyncze budynki lub zespoły budowlane wchodzące w skład Osady Fabrycznej i części przemysłowej<sup>4</sup>. W 2009 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał postanowienie w sprawie wyjaśnienia treści decyzji z 1979 roku, którego integralną częścią jest mapa ewidencyjna z zaznaczonymi granicami układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków. Doprecyzowanie granic zabytkowego obszaru ma szczególne znaczenie dla właścicieli zabytkowych nieruchomości, zobowiązanych do przestrzegania zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

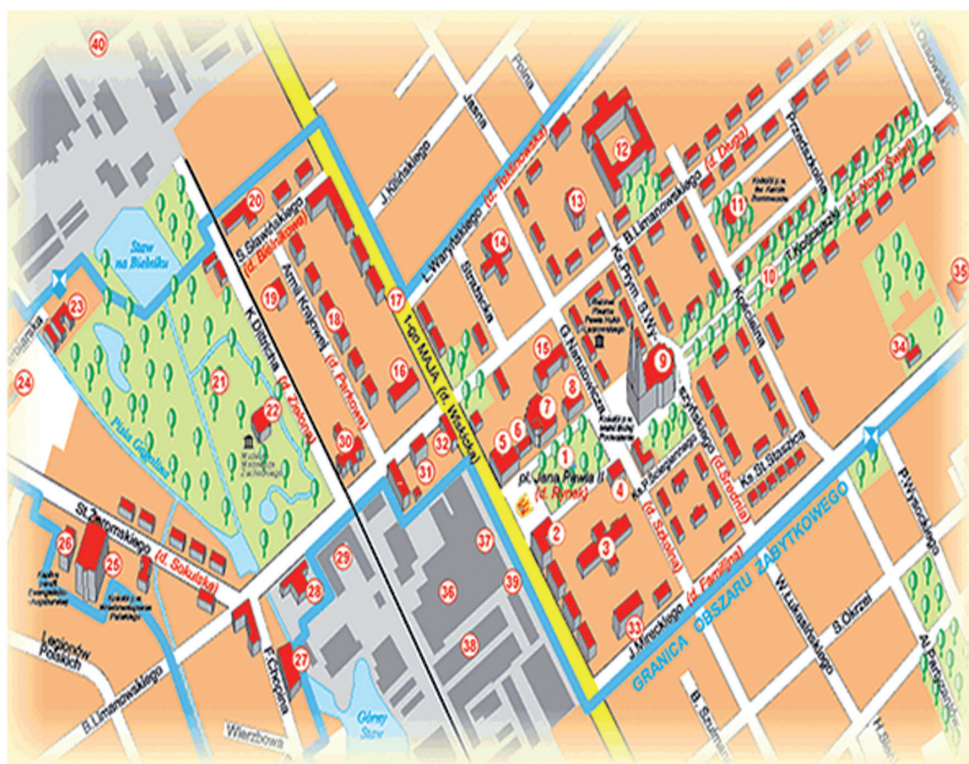
Zabytkowe centrum Żyrardowa jest jedynym zachowanym niemal w całości zespołem urbanistyczno-architektonicznym miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku. Oprócz ochrony w formie wpisu do rejestru zabytków, na zajmującym ponad 70 ha terenie Osady Fabrycznej znajdują się 2 strefy ochrony konserwatorskiej, jako że znaczna część Żyrardowa objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego. Ochrona realizowana jest poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, a także ścisłej i pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej. W strefach tych obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i obowiązki związane z prowadzeniem inwestycji budowlanych na nieruchomościach objętych ochroną konserwatorską czy położonych na terenie historycznego układu urbanistycznego (*Ryc. 1*).

Poza granicami Osady Fabrycznej na terenach przemysłowych znajduje się obszar zakładów Iniarskich „Centrala”, na terenie którego w okresie ponad 100 lat wzniesiono kilkadziesiąt obiektów. Obszar „Centrali” chroniony jest na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do rejestru zabytków zostały wpisane jedynie pojedyncze obiekty pozostające w jego granicach.

<sup>3</sup> Na Osadę Fabryczną składały się budynki mieszkalne o powtarzalnych modelach (137 domów mieszkalnych), budynki administracyjne i użyteczności publicznej oraz wille właścicieli i wyższych urzędników fabryki. W osadzie znajdowały się również 3 szkoły, szpital, przytułek, ochronka, Resursa, Kantor, dom ludowy, straż pożarna, rzeźnia, pralnia, 3 kościoły oraz cmentarz, drewniane budynki gospodarcze.

<sup>4</sup> Łącznie 197 decyzji o wpisie wydanych w latach 1962-2003.

Ryc. 1. Plan zabytkowej Osady Fabrycznej w Żyrardowie



Źródło: Serwis Internetowy Żyrardowa, <http://www.zyrardow.pl/archiwum/turystyka,zabytki.htm#mapa>, dostęp w dniu 26 września 2011)

#### Opis:

**Zabytki Osady Fabrycznej:** 1. Plac targowy; 2. Budynek mieszkalny; 3. Ochronka; 4. Babiniec; 5. Budynek magistratu; 6. Budynek szkoły żeńskiej; 7. Dom Ludowy im. Karola Dittricha, tzw. „Ludowiec”; 8. Kantoratschule; 9. Kościół p.w. Matki Bożej Pocieszenia; 10. Nowy świat – dzielnica domów robotniczych; 11. Kościół pod wezwaniem św. Karola Boromeusza; 12. Szpital; 13. Przytułek dla starców; 14. Stara Szkoła; 15. Nowa Szkoła; **16. Resursa**; 17. Dawna ul. Wiskicka; 18. Wille; 19. Willa Haupta; 20. Wozownia Zakładowej Straży Ogniowej; 21. Krajobrazowy Park im. K. Dittricha; 22. Pałac reprezentacyjny K. Dittricha; 23. Szkoła Policyjna; 24. Gołębnik; 25. Kościół ewangelicki; 26. Kaplica ewangelicka; 27. Stołówka zakładowa; **28. Pralnia i łaźnia**; 29. Budynek pończoszarni „Stella”; 30. Kantor; 31. Pałac Tyrolski; 32. Dom mieszkalny (jeden z najstarszych); 33. Familijniak; 34. Szkoła żydowska; 35. Dawna rzeźnia; **36. Stara Przędzalnia Lnu**; 37. Tkalnia „Wanda”; **38. Nowa przędzalnia lnu**; 39. Brama wjazdowa; 40. Fabryka Wyrobów Lnianych (1999, nie jest to zabytek).

**Zabytki poza Osadą Fabryczną:** 1. Dworzec kolejowy; 2. Wieża ciśnień; 3. Dom Chodaka; 4. Budynek Banku; 5. Cmentarz rzymskokatolicki i ewangelicki; 6. Cmentarz żydowski; 7. Kościół baptystów; 8. Willa Zyskinda.

Oprócz tego na terenie Żyrardowa znajduje się jeszcze zespół budynków tkalni, połączonych z dawną przędzalnią. Zespół objęty jest prawną formą ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków. Z kolei obszar „Wykańczalni” objęty jest ochroną na podstawie wpisu

## Ryc. 2. Żyrardów, budynek pralni i łaźni



Fot. Monika Łacmańska

do rejestru zabytków oraz ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

Kiedy w 1990 roku zamknięto zakłady lniarskie, miasto zaczęło przeżywać utrzymujący się długo kryzys gospodarczy. Trudna sytuacja ekonomiczna oraz niski poziom świadomości, wrażliwości i wiedzy lokalnego społeczeństwa miały ogromny wpływ na stan zasobu zabytkowego miasta. Skutkiem tego była duża liczba wykonanych bez wymaganych zezwoleń przekształceń wewnątrz budynków zabytkowych oraz postępująca degradacja obszarów zabytkowych.

Obecny stan zachowania dużej części przemysłowych zabytków nieruchomości Żyrardowa ocenia się jako zły i wymagający podjęcia natychmiastowych prac remontowych i konserwatorskich<sup>5</sup>. Stan techniczny części zabytkowych budynków gospodarczych na obszarze Osady Fabrycznej ocenia się wręcz jako katastrofalny. Obszar Osady Fabrycznej oraz budynków pofabrycznych, zdegradowany nie tylko na skutek upływu czasu i braku bieżących remontów, ale również poprzez niskiej jakości architektonicznej i estetycznej nanieśienia budowlane, czy przypadkowe działania inwestycyjne wymaga rewaloryzacji w celu poprawy stanu zachowania oraz podniesienia jego funkcjonalności i atrakcyjności.

Dodatkowym problemem jest kwestia znacznego rozdrobnienia własności. Gmina nie posiada odpowiednich narzędzi prawnych oraz środków finansowych, aby skutecznie

<sup>5</sup> Teza Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2010-2013.

**Ryc. 3. Żyrardów, budynek dworca kolejowego**



Fot. Monika Łacmańska

i sprawnie przeprowadzić prace remontowo-konserwatorskie poszczególnych budynków. Z kolei przeważająca część właścicieli prywatnych nie posiada odpowiednich środków finansowych umożliwiających przeprowadzenie prac. Brak dostatecznych środków finansowych na potrzeby zabytków Żyrardowa, niewystarczające środki unijne, słabe wsparcie finansowe z budżetu państwa dla właścicieli obiektów zabytkowych, zbyt niski w stosunku do potrzeb budżet miasta, niewielkie możliwości finansowe wspólnot mieszkaniowych – to wszystko powoduje, że przewidziane formy ochrony są niewystarczające dla zachowania zabytków przemysłowych. Nawet jeśli zabytek jest wpisany do rejestru albo objęty jest ochroną konserwatorską, to nieużytkowany, niszczy się, a użytkowany w sposób niewłaściwy, traci wartości zabytkowe. Oczywiście, ochrona zabytku ma ustrzec zabytek przed niewłaściwym użytkowaniem, ale gdy nieruchomość jest w złym stanie technicznym, ochrona będzie mało skuteczna, jeśli brak środków na rewaloryzację obiektu .

Dla zachowania zasobu zabytkowego Żyrardowa istotne znaczenie mają działania samorządu prowadzone w ostatnich latach w ramach *Programu Rewitalizacji*<sup>6</sup>, obejmującej m.in. centrum miasta wraz z zabytkową zabudową Osady Fabrycznej i terenem poprzemysłowym. W ramach prowadzonej rewitalizacji, przy wykorzystaniu środków unijnych, wykonano z sukcesem rewaloryzację Parku Dittricha oraz rozpoczęto prace remontowo-konserwatorskie w zabytkowym budynku Resursy. Bez wsparcia ze strony środków unijnych miasto zrewitalizowało budynek pralni i łaźni (Ryc. 2), budynek straży ogniowej oraz dworzec kolejowy

<sup>6</sup> Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa, 2009.

**Ryc. 4. Żyrardów, budynek Starej Przędzalni**



Fot. Monika Łączmańska

wy (Ryc. 3). W latach 2005-2009 na skutek działań prywatnych inwestorów zrewitalizowano budynek Starej Przędzalni (Ryc. 4) oraz budynek Nowej Przędzalni, dokonując zmiany ich funkcji na mieszkalno-usługową. Podobnie – na skutek sprzedaży zniszczonych zabudowań dawnej fabryki prywatnym inwestorom – przeprowadzono adaptację m.in. dawnych zakładów „Centrali” do nowych funkcji: mieszkalnej, kulturalno-rekreacyjnej i handlowej.

Jak widać, intensywne rewitalizacja dotyka przede wszystkim obszarów pofabrycznych, zostawiając w tyle Osadę Fabryczną. Jest to związane z rozdrobnieniem własności oraz brakiem środków na działania remontowo-konserwacyjne po stronie właścicieli. Co prawda w 2008 roku Rada Miasta Żyrardowa podjęła uchwałę umożliwiającą właścicielom zabytkowych obiektów ubieganie się o dotację do wysokości 10% nakładów na realizację prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych ze środków budżetu miasta. Trzeba jednak pamiętać, że środki budżetowe to nie jest studnia bez dna i w praktyce niewielu właścicieli będzie mogło z takiej dotacji skorzystać. Aby zapobiec rozbieżnościom w rewitalizacji obszarów poprzemysłowych i obszarów Osady Fabrycznej, zaproponowano utworzenie na tym terenie parku kulturowego [Szulińska 2008, s. 247], który jest kolejną formą ochrony zabytków nieruchomości. Miałyby to przynieść skutek w postaci podjęcia zintegrowanych i spójnych programów rewitalizacji oraz ułatwić dostęp do funduszy, w tym również unijnych, na ich realizację. Na razie jest to jednak pomysł, który nie doczekał się realizacji.

Nieruchome zabytki techniki są dowodem działalności, która nadal ma daleko idące historyczne konsekwencje. Zainteresowanie terenami poprzemysłowymi, ich rewitalizacja i zmianą funkcji ma fundamentalne znaczenie dla ich przetrwania. W przypadku nieruchomości techniki najskuteczniejszą formą ochrony na gruncie obowiązującego prawa jest wpis do rejestru zabytków, gdyż chroni to zabytek przed wyburzeniem, zniszczeniem czy też nadmierną ingerencją w substancję zabytkową ze strony inwestorów. Dlatego ważne jest rozpoznanie zabytkowego zasobu techniki przez służby konserwatorskie i wpisanie do rejestru tych zabytków, które powinny zostać utrzymane.

W polskiej praktyce do podstawowych celów adaptacyjnych zabytków przemysłowych należą przede wszystkim: centrum handlowe, kompleks rozrywkowy, mieszkalnictwo (tzw. lofty) oraz powierzchnia biurowa pod wynajem. Natomiast wskazanie możliwości adaptacyjnych powinno być zintegrowane z potrzebami społecznymi na poziomie lokalnym, których zakres jest dużo szerszy (m.in. hospicja, domy kultury, przedszkola). Trudno jest jednak znaleźć inwestorów, którzy chcieliby adaptować nieruchomy zabytek techniki dla celów społecznych. Tego rodzaju inwestycja jest nie dochodowa, ponieważ jej koszty są niewspółmierne do ewentualnych zysków. W związku z tym zabytkowym obiektom przemysłowym nadaje się przede wszystkim funkcje o charakterze komercyjnym.

Wydaje się, że jest to skutek regulacji prawnej dotyczącej ochrony nieruchomości zabytkowych, która nakłada na właściciela zabytku wiele obowiązków, nie rekompensując tego odpowiednim systemem uprawnień, przywilejów czy zachęt. Adaptacja obiektu przemysłowego do nowych funkcji jest bardzo kosztowna. Co prawda, polskie prawo ochrony zabytków przewiduje możliwość wnioskowania o dotację z budżetu państwa czy nawet z budżetu gminy, ale znikomość środków w budżecie na cele ochrony zabytków wobec ogromu potrzeb powoduje, że niewielu właścicieli w praktyce na taką dotację może liczyć. Należałoby się zatem zastanowić nad wprowadzeniem odpowiednich zmian w tym zakresie, np. w prawie podatkowym.

Im bardziej współczesna funkcja obiektu jest zbliżona do pierwotnej, tym mniej zagrożona jest substancja zabytkowa [Witwicki 2007, s. 94]. W przypadku większości nieruchomości techniki konieczna jest jednak adaptacja zabytku do nowych funkcji. Aby taka adaptacja była możliwa i jednocześnie nie odbierała obiektowi zabytkowego charakteru, potrzebne są odpowiednie instrumenty prawne i finansowe.

## Literatura

Affelt W. J., 2009a, *Dziedzictwo techniki jako część kultury. Część II. W stronę zrównoważonego rozwoju*, „Ochrona Zabytków” nr 1, s. 53-82.

Affelt W. J., 2009b, *Dziedzictwo techniki, jego różnorodność i wartości*, „Kurier Konserwatorski” nr 5, s. 5- 20.

Kubiak J., Szyburska T., 1984, *Urbanistyka i architektura Żyrardowa – jej wartości i problemy konserwatorskie*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” t. 29, z. 1-2, s. 95-109.



Kurzątkowski M., 1989, *Mały słownik ochrony zabytków*, Warszawa.

Kola R., 2003, *Zabytkowy krajobraz obszarów komunikacji kolejowej. Z zagadnień ochrony i konserwacji*, „Ochrona Zabytków” nr 1-2, s. 182 – 201.

Naziębło J., 2008, *Dziedzictwo przemysłowe Żyrardowa a możliwości zagospodarowania turystycznego*, (w:) W. Kaprowski, F. Midura, J. W. Sienkiewicz (red.), *Dziedzictwo przemysłowe Mazowsza i jego rola w turystyce*, Warszawa, s. 215-221 .

Szulińska M., 2008, *Żyrardów – miasto lnu. Propozycja utworzenia parku kulturowego*, (w:) W. Kaprowski, F. Midura, J. W. Sienkiewicz (red.), *Dziedzictwo przemysłowe Mazowsza i jego rola w turystyce*, Warszawa, s. 239-253.

Witwicki M.T., 2007, *Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków*, „Ochrona Zabytków” nr 1, s. 77-98 .

---

#### ABSTRACT

One of the results of the process of economic transformation which is undergoing in Poland already for over 20 years, is progressive modernisation of the industry. Along with very dynamic development of technology and industry, the number of monuments of technique is dramatically growing. Existence of many of these monuments is threatened because of their apparent uselessness. Hope to save these places may be seen in their restructuring and adaptation to new functions, but this requires huge amounts of money and adequately conformed law regulations.

The aim of this paper is to present legal problems concerning the usage of historical industrial buildings on the example of factories in Żyrardów. Finding new function for such historical buildings is a crucial factor for their preservation in a proper state, while their abandonment eliminates their chances to survive.

---