

117-4
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Poznania
Plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

PINB/OIK/70047/3580/2014
za dowodem doręczenia

Poznań, dnia

30. 10. 2014

03. 11. 2014

DECYZJA Nr 609/2014

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267 t.j. ze zm.) oraz art. 66 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 t.j. ze zm.),

nakazuje właścicielowi budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu - Miastu Poznaniu, reprezentowanemu przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, z siedzibą przy ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań,

I. wykonanie nijęj wymienionych robót budowlanych - w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje):

1. rozebrać pokrycie z płyt poliwęglanowych oraz stalową konstrukcję nośną przekrycia pływalni,
2. wykonać nową konstrukcję nośną przekrycia pływalni oraz nowe pokrycie dachu,
3. wymienić pokrycie dachu segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni,
4. wymienić wszystkie obróbki blacharskie segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni,
5. oczyścić i przemaalować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitek i okien,
6. przeczyścić studzienki ściekowe,
7. usunąć zniszczoną konstrukcję czerpni powietrza,
8. wykonać nową czerpnię powietrza,
9. rozebrać istniejący taras wraz z ogrodzeniem i uszkodzonymi schodami terenowymi,
10. wykonać nowy taras wraz z nowymi schodami terenowymi,
11. wykonać izolację przeciwwilgociową ścian zewnętrznych budynku,
12. skuć zniszczone i odpadające tynki wewnętrzne,
13. naprawić i uzupełnić tynki wewnętrzne,
14. wymienić całą stolarkę okienną i drzwiową,
15. wykonać wygladzenie ścian wewnętrznych,
16. wykonać malowanie na ścianach wewnętrznych,
17. wykonać położenie płytek ceramicznych na ścianach wewnętrznych i na posadzkach,
18. rozebrać płytę żelbetową plaży wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporczą,
19. wykonać nową płytę żelbetową plaży wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporczą,

20. zamontować nowe rozdzielnice dla urządzeń technologicznych (stacji uzdatniania wody, wymiennikowni, wentylatorowni, oświetlenia i gniazdek),
21. dostosować linie zasilające do wielkości mocy pobieranej przez poszczególne urządzenia technologiczne,
22. wyposażyć część opraw w inwertery podtrzymujące napięcie w czasie braku napięcia podstawowego,
23. zainstalować awaryjne oprawy kierunkowe na drogach ewakuacyjnych,
24. zamontować zamek elektryczny w drzwiach wejściowych do pomieszczenia z pompą chloru i pompą łowasu w celu umożliwienia otwarcia drzwi do pomieszczenia po przeprowadzeniu odpowiedniej wentylacji,
25. wykonać blokadę i sygnalizację w razie wyłączenia pompy wody obiegowej,
26. wykonać nową instalację piorunochronną,
27. wykonać sieć elektryczną na napięciu 230/400 VAC w systemie TN-C-S (nową instalację elektryczną),
28. zastosować szybkie wyłączenie instalacji elektrycznej z pod napięcia (wykonać wyłączniki nadmiarowo-prądowe współpracujące z wyłącznikami różnicoprądowymi i połączenia wyrównawcze),
29. zainstalować główny wyłącznik przeciwpożarowy,
30. wyposażyć w samoczynną instalację sygnalizacji pożaru pomieszczenia biurowe, szatnie i pomieszczenia gospodarcze,
31. usunąć istniejącą stację uzdatniania wody (filtry, pompy, orurowanie technologiczne),
32. zamontować nową stację uzdatniania wody (filtry, pompy basenowe, instalacje),
33. wykonać nowy system cyrkulacji wody w niecce basenowej, w skład którego wchodzi:
 - a) system dysz napływowych rozpraszający uzdatnioną wodę równomiernie w całej objętości niecki basenowej,
 - b) czynny przelew (rynną przelewowa) zlokalizowany wzdłuż dłuższych ścian niecki basenu,
 - c) zbiornik retencyjny,
34. naprawić nieckę basenową,
35. wykonać nowe odwodnienie plaży basenu po całym obwodzie niecki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych na całej powierzchni plaży,
36. wymienić wykładziny ceramiczne na całej powierzchni plaży,
37. usunąć instalacje wentylacji,
38. wykonać nowe instalacje wentylacji,
39. usunąć istniejącą instalację węzła wymiennikowego,
40. wykonać nową instalację węzła wymiennikowego.

II. wyłączenie z użytkowania budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje) do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, zgodnie z zleceniami opisanymi w „Ekspertyzie technicznej budynku pływalni krytej „RATAJE” w Poznaniu, os. Piastowskie 55A, na obiekcie 53”, sporządzonej przez: rzeczoznawcę budowlanego Pana mgr inż. Romana Krynickiego, Pana Piotra Wiorła, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr SLK/2928/POOK/09 i nr 166/93, Pana Zbigniewa Padol, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacji i urządzeń elektrycznych nr 644/71/KI oraz Pana Tomasza Szczyrba, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej nr AG.II.4/1/7131/2\358/01 i nr SLK/1433/OWOS/06.

III. określam następujące terminy wykonania obowiązków określonych w punktach I i II niniejszej decyzji:

1. od 01.09.2015 r. – na wykonanie obowiązku określonego w pkt II niniejszej decyzji
2. do 01.09.2018 r. – na wykonanie obowiązków określonych w pkt I od nr 1 do nr 40 niniejszej decyzji,

Informuję, że nakazane niniejszą decyzją prace należy wykonać pod kierownictwem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i wykazującej się przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego, a także należy sporządzić plan robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku i osób trzecich.

Uzasadnienie

W dniu 28.04.2014r. inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania przeprowadzili czynności kontrolne stanu technicznego budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje). W trakcie kontroli stwierdzono bardzo mocno skorodowane stalowe połączenia belek podtrzymujących stropy chodnika dookoła basenu, przecieki tych płyt, skorodowane elementy łączenia konstrukcji dachu (blachy, śruby, nakrętki), a także same elementy konstrukcji stalowej. W złym stanie znajduje się stolarka okienna drewniana oraz zauważono korozję wielu innych elementów drewnianych. Stwierdzono także zły stan powłok malarskich, oraz liczne miejsca podpadających i odparzonych tynków, brak odpowiednich mocowań instalacji ogromowej, zniszczonej elementy stalowe takie jak opierzenia i część rynien.

Dowód: protokół z kontroli w użytkowanym obiekcie budowlanym nr 9560/2012 z dnia 17.12.2012r. (sprawa nr PINB/OIK/612/5837/2012, karty akt 77-93).

Ustalenia dokonane w trakcie czynności kontrolnych znajdują potwierdzenie w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego budynku i jego przydatności do użytkowania sporządzonych na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 t.j. ze zm.) oraz w ekspertyzie technicznej budynku pływalni krytej „RATAJE” w Poznaniu, os. Piastowskie 55A, na obiekcie 53.

Dowody: protokół z okresowego (pięcioletniego) przeglądu stanu technicznego budynku (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 16-18), protokoły z okresowego (pięcioletniego) przeglądu instalacji elektrycznej budynku (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 19-36), opinia kominiarska (roczna) nr 112/2013 (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karta akt 84), protokół z okresowego (rocznego) przeglądu stanu technicznego budynku (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 37-47), ekspertyza techniczna budynku pływalni krytej „RATAJE” w Poznaniu, os. Piastowskie 55A, na obiekcie 53 (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 93-152).

Posiadane w aktach sprawy opracowania techniczne w tym: protokół z okresowej kontroli - roczny budowlany, z dnia 20.05.2013r. oraz protokół z okresowej kontroli - pięcioletni budowlany, z dnia 23.05.2011r., wykonane przez Pana Tomasza Bąka, posiadającego uprawnienia budowlane nr WKP/0144/OWOK/06, wskazują na: ślady korozji elementów metalowych, drobne uszkodzenia kominów mуровanych, miejscowe uszkodzenia pokrycia papowego, widoczne spękania i miejscowe nieszczelności dachu nad basenem wykonanego w systemie wersalitu, liczne uszkodzenia tynku z miejscowymi ubytkami, przebarwieniami, odparzenia tynku na ścianach i ślady zacieków, uszkodzone elementy ściennie i opierzeń, złuszczone powłoki malarskie, braki częściowo opierzeń pasów pod oknami oraz ślady korozji balustrady.

W/w opracowania techniczne wskazują także, że należy m.in.: opracować dokumentację modernizacji ścian i dachu wersalitowego oraz przystąpić do prac remontowych z uwagi na pogarszający się stan techniczny elementów, kontynuować prace naprawcze tarasów, oczyścić i przemaalować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitek, okien, naprawić uszkodzone opierzenia, rynny i obróbki, oczyścić rynny dachowe oraz koryto, przeczyszczyć studzienki ściekowe, wymienić stolarkę okienną, wymienić pokrycie dachu.

Ponadto autor protokołu z okresowej kontroli rocznej budowlanej, z dnia 20.05.2013r., Pan Tomasz Bąk, posiadający uprawnienia budowlane nr WKP/0144/OWOK/06, stwierdził, że „budynek w zakresie

objęty kontrolą znajduje się w niezadawalającym stanie technicznym, jego estetyka budzi zastrzeżenia a obiekt nadaje się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem z zastrzeżeniem przystąpienia do prac modernizacyjnych”.

Równocześnie z analizy protokołów z okresowej kontroli rocznej i 5-letniej budowlanej wynika, że ww. opracowania nie zawierają oceny przestrzeni dookoła basenu w poziomie fundamentów, stanu niecki basenu, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz urządzeń obsługujących basen (np. filtry i chlorownia). W trakcie kontroli otrzymano informację, że przegląd budowlany roczny i 5-letni nie był wykonany po badaniu konstrukcji z bliskiej odległości.

Opinia kominiarska nr 112/2013, z dnia 15.03.2013r., wykonana przez mistrza kominiarskiego Pana Tomasza Kramera zawiera informację, że wentylacje podłączone są prawidłowo i są sprawne. Protokoły z okresowego (pięcioletniego) przeglądu instalacji elektrycznej budynku przeglądów elektrycznych wykonane w grudniu 2013r., wykonane przez Pana Romana Lehmana, nie wykazują nieprawidłowości.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w stanie technicznym budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wydał w dniu 13.05.2014r. postanowienie nr 92/2014r., sygn. PINB/OIK/70041/1679/2014, w którym nałożył na Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, z siedzibą przy ul. Chwiałkowskiego 34, 61-533 Poznań obowiązek dostarczenia ekspertyzy technicznej.

Ekspertyza techniczna budynku pływalni krytej „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje), z dnia 25.07.2014r., wykonana została przez Pana Romana Krynickiego, posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 43/95 i uprawnienia budowlane nr 859/76; Pana Piotra Wiorka, posiadającego uprawnienia budowlane konstrukcyjno-budowlane nr SLK/2928/POOK/09, Pana Zbigniewa Padoł, posiadającego uprawnienia budowlane elektryczne nr 644/71/K1 i Pana Tomasza Szczyrba, posiadającego uprawnienia budowlane instalacyjne nr SLK/1433/OWOS/06. Autorzy ekspertyzy technicznej podzielili budynek basenu krytego „RATAJE” na: pływalnię, segment socjalno-gospodarczy, segment techniczno-technologiczny, wentylatorownię, taras oraz czerpnię powietrza.

Przedmiotowa ekspertyza wskazuje na znaczne zużycie wszystkich instalacji mających wpływ na bezpieczeństwo osób korzystających z pływalni (instalacji elektrycznej, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej oraz instalacji uzdatniania wody basenowej), niezadawalający stan techniczny konstrukcji nośnej przekrycia pływalni, (bardzo mocne punktowe ogniska korozji i ubytki), wadliwe wykonanie połączeń płyt poliwęglanowych, brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian zewnętrznych budynku. Z ww. ekspertyzy wynika, że „konstrukcja nośna przekrycia pływalni, nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Obecna główna konstrukcja stalowa nośna przekrycia pływalni, przenosząca obciążenie własne, obciążenie płytami poliwęglanowymi oraz obciążenie wiatrem, jest wyczerpana w 67%. Warunkiem dopuszczenia konstrukcji do dalszej eksploatacji, począwszy od 01.10.2014r. jest jej wzmocnienie.”

Ponadto autorzy ekspertyzy wskazują, że „konstrukcję wzmocnioną dachu pływalni można eksploatować do początku roku szkolnego 2015/2016, to znaczy 1 rok”. Dodatkowo z ww. ekspertyzy wynika, że „docelowo musi zostać wymienione pokrycie przedmiotowej pływalni.” Następne zalecenia to: dla segmentu socjalno-gospodarczego, dla segmentu techniczno-technologicznego i wentylatorowni - wymiana dachu, termomodernizacja stropodachu i wymiana wszystkich obróbek blacharskich, usunięcie fragmentów starej zniszczonej konstrukcji czerpni i wykonanie nowej czerpni, wykonanie nowej fasady pływalni, rozebranie obecnego tarasu wraz z ogrodzeniem i uszkodzonymi schodami terenowymi oraz wykonanie nowego tarasu wraz z nowymi schodami terenowymi, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, skucie zniszczonych i odpadających tynków wraz z wykonaniem nowych tynków w wewnętrznych pomieszczeniach. Ponadto z ww. opracowania wynika, że należy także oczyścić i przemałować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitek i okien, przeczyścić studzienki ściekowe, wymienić całą stolarkę okienną i drzwiową, wykonać wygładzenie ścian wewnętrznych, wykonać malowanie na ścianach wewnętrznych, wykonać położenie płytek ceramicznych na ścianach wewnętrznych i na posadzkach, rozebrać płytę żelbetową plaży wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporczą, wykonać nową płytę żelbetową plaży wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporczą, zamontować nowe rozdzielnice dla urządzeń technologicznych (stacji uzdatniania wody, wymiennikowni, wentylatorowni, oświetlenia i gniazdek), dostosować linie zasilające do wielkości mocy pobieranej przez poszczególne urządzenia technologiczne, wyposażyć część opraw w inwertery podtrzymujące napięcie w czasie braku napięcia podstawowego, zainstalować awaryjne oprawy kierunkowe na drogach ewakuacyjnych, zamontować zamek elektryczny w drzwiach wejściowych do pomieszczenia z pompą chloru i pompą kwasu w celu umożliwienia otwarcia drzwi do pomieszczenia po przeprowadzeniu odpowiedniej wentylacji, wykonać blokadę i sygnalizację w razie wylączenia pompy wody

obiegowej, wykonać nową instalację piorunochronną, wykonać sieć elektryczną na napięciu 230/400 VAC w systemie TN-C-S (nowa instalacja elektryczna), zastosować szybkie wyłączenie instalacji elektrycznej z pod napięcia (wykonać wyłączniki nadmiarowo-prądowe współpracujące z wyłącznikami różnicoprądowymi i połączenia wyrównawcze), zainstalować główny wyłącznik przeciwpożarowy, wyposażyć w samoczynną instalację sygnalizacji pożaru pomieszczenia biurowe, szatnie i pomieszczenia gospodarcze. Dodatkowo autorzy ekspertyzy wskazują, że należy usunąć istniejącą stację uzdatniania wody (filtry, pompy, orurowanie technologiczne), zamontować nową stację uzdatniania wody (filtry, pompy basenowe, instalacje), wykonać nowy system cyrkulacji wody w niecce basenowej (system dysz napływowych rozprowadzający uzdatnioną wodę równomiernie w całej objętości niecki basenowej, czynny przelew (rynną przelewową) zlokalizowany wzdłuż dłuższych ścian niecki basenu, zbiornik retencyjny), naprawić nieckę basenową, wykonać nowe odwodnienie plaży basenu po całym obwodzie niecki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych na całej powierzchni plaży, wymienić wykładziny ceramiczne na całej powierzchni plaży, usunąć instalacje wentylacji, wykonać nowe instalacje wentylacji, usunąć istniejącą instalację węzła wymiennikowego oraz wykonać nową instalację węzła wymiennikowego.

Ekspertyza techniczna budynku pływalni krytej „RATAJE”, zawiera także zalecenia, które należy wykonać przed dopuszczeniem do dalszej eksploatacji, począwszy od 01.10.2014r., tj.: należy wzmocnić konstrukcję stalową przekrycia pływalni (oczyszczenie z korozji, przyspawanie profili, zabezpieczenie farbą antykorozyjną, pomalować farbą nawierzchniową), należy zainstalować układ do kontroli i rejestracji parametrów fizyko-chemicznych wody basenowej, zainstalować stacje pomp dozujących: podchloryn sodu, kwas jako korektor odczynu pH wody basenowej, koagulantu w celu wspomaganie procesu filtracji wody basenowej, zapewnić wprowadzenie wszystkich środków chemicznych do instalacji za pomocą iniektorów dozujących, zapewnić wprowadzenie koagulantu do rurociągu pomiędzy zestawem pomp a zbiornikami filtracyjnymi oraz podchlorynu sodu na rurociągu tłocznym za procesem filtracji, wymienić część stalowych rurociągów oraz armatury (odcinek łączący pompę ze zbiornikami filtracyjnymi, odcinek instalacji tłocznej od filtra do zaworu na rurociągu DN 200, zawory DN 150 na PVC (rurociąg tłoczny filtra) – 2 szt., zawór na rurociągu tłocznym DN 200 – 1 szt.).

W dniu 24.10.2014r. pełnomocnik Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji, z siedzibą przy ul. Chwiałkowskiego 34 w Poznaniu dostarczył oświadczenie kierownika robót sanitarnych Pana Tomasza Szczyrbę, posiadającego uprawnienia budowlane nr 358/01 i nr SLK/1433/OWOS/06 oraz oświadczenie kierownika robót Pana Henryka Gałę, posiadającego uprawnienia budowlane nr 43/75/PW, z których wynika, że „wszystkie roboty dotyczące zaleceń z ekspertyzy w zakresie minimum warunkującego dopuszczenie obiektu do eksploatacji zostały wykonane zgodnie z zaleceniami z ww. ekspertyzy. Obiekt nadaje się do użytkowania.”

Zgodnie z treścią art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 t.j. ze zm.) ust. 1. w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Ponadto zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1-7 (ust. 1. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: a) bezpieczeństwa konstrukcji, b) bezpieczeństwa pożarowego, c) bezpieczeństwa użytkowania, d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony

środowiska, e) ochrony przed hałasem i drganiami, f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród; 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów; 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego; 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich; 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy; 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej; 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską).

W trakcie przeprowadzonych czynności wyjaśniających Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania ustalił, iż właścicielem przedmiotowego obiektu jest Miasto Poznań, reprezentowane przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, z siedzibą przy ul. Chwińkowskiego 34, 61-533 Poznań.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy bezspornie wskazuje, że przedmiotowy obiekt jest w nieodpowiednim stanie technicznym, czego dowodzą wykazane powyżej nieprawidłowości stwierdzone w wyniku kontroli tego obiektu oraz wykazane w aktualnych protokołach z okresowych przeglądów oraz w ekspertyzie technicznej. Zgodnie z przywołanym powyżej art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, organ nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, jest zobligowany do nakazania usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, określono obowiązki – wymienione w sentencji niniejszej decyzji – w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku basenu krytego „RATAJE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Rataje). Wykonanie tych obowiązków nakazano właścicielowi budynku, określając jednocześnie termin ich wykonania. Termin ten wynika z ilości i charakteru nakazanych robót.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 czerwca 2001r., sygn. IV SA 1103/99 „organ nadzoru może uznać za nieodpowiedni stan techniczny wówczas, gdy ujawniony stan obiektu narusza wymagania wynikające z obowiązujących przepisów i tylko w takim przypadku organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości”. Uznanie, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym wymaga wykazania, że obiekt ten narusza warunki wynikające z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych (tak: wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 października 2007r., II SA/Po 274/07, niepubl.). Do przepisów tych zaliczyć należy: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Ponadto należy zważyć, że do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych zalicza się również Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.). Dotychczas ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie odpowiednich przepisów szczegółowo regulujących warunki techniczne użytkowania budynków innych niż budynki mieszkalne, niemniej nie oznacza to, że obowiązki właścicieli i zarządców tych budynków w zakresie utrzymania ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym są mniejsze. Zatem, aby ustalić jakie normy mają zastosowanie dla niniejszej sprawy należy uwzględnić sformułowane przez doktrynę prawniczą reguły wykładni (interpretacyjne) oraz reguły wnioskowania z istniejących norm (reguły inferencyjne). Do reguł tych zalicza się analogię z ustawy (analogia legis). Analogiczne stosowanie ustawy (rozporządzenia) prowadzi do odpowiedniego stosowania dyspozycji normy podstawowej. Przyjmując w zakresie warunków technicznych użytkowania budynków za normy podstawowe normy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, należałoby odpowiednio zastosować je do budynków innych niż budynki mieszkalne.

Stwierdzony zły stan techniczny ww. obiektu stanowi przede wszystkim naruszenie wyżej przywołanego art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, a w szczególności nie spełnia wymagań bezpieczeństwa użytkowania. Ponadto stwierdzony stan przedmiotowego obiektu, przy odpowiednim stosowaniu przepisów, jest niezgodny z niżej przytoczonymi warunkami technicznymi:

§ 19 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.): sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien: 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów, 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności, 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu, 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

§ 25 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.): kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.

Ust. 2. Kanały i przewody dymowe powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość odprowadzania dymu powstałego w procesie spalania paliw stałych, zgodnie z założonymi warunkami.

§ 26 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.): kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie.

2. W okresie użytkowania kanałów i przewodów, o których mowa w ust. 1, należy zapewniać: 1) ich drożność oraz szczelność.

§ 140 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) przewody kominowe powinny być szczelne (...), i z ust. 4 w/w rozporządzenia wewnętrzna powierzchnia przewodów odprowadzających spaliny mokre powinna być odporna na ich destrukcyjne oddziaływanie.

Zgodnie z w/w paragrafami przytoczonych rozporządzeń nakazano usunąć instalacje wentylacji, wykonać nowe instalacje wentylacji, usunąć zniszczoną konstrukcję czerpni powietrza oraz wykonać nową czerpię powietrza.

§ 126 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) dachy i tarasy, a także zagłębienia przy ścianach zewnętrznych budynku powinny mieć odprowadzenie wody opadowej do wyodrębnionej kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej (...).

§ 318 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych i ich uszczelnienie powinny uniemożliwiać przenikanie wody opadowej do wnętrza budynku.

§ 315 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) budynek powinien być wykonany w taki sposób, aby opady atmosferyczne, woda w gruncie i na jego powierzchni, woda użytkowana w budynku oraz para wodna w powietrzu w tym budynku nie powodowały zagrożenia zdrowia i higieny użytkowania.

Zgodnie w w/w paragrafami przytoczonego rozporządzenia nakazano rozebrać pokrycia z płyt poliwęglanowych oraz stalową konstrukcję nośną przekrycia pływalni, wykonać nową konstrukcję nośną przekrycia pływalni oraz nowe pokrycie dachu, wymienić pokrycie dachu segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni. Ponadto nakazano wymienić wszystkie obróbki blacharskie segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni i przeczyszczyć studzienki ściekowe. Nakazano także wykonać izolację przeciwwilgociową ścian zewnętrznych budynku, skuć zniszczone i odpadające tynki wewnętrzne, a także naprawić i uzupełnić tynki wewnętrzne.

§ 16 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.) sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia. Ust. 2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy: 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem, 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania, 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się, 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika, 5) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

§ 52 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (Dz.U. z 9 września 1999r. Nr 74, poz. 836 ze zm.) instalacja elektryczna powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

§ 53 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) budynek, odpowiednio do potrzeb wynikających z jego przeznaczenia, powinien być wyposażony w wewnętrzną instalację elektryczną. Ust. 2 budynek należy wyposażyć w instalacje chroniące od wyładowań atmosferycznych (...).

Zgodnie z w/w warunkami nakazano właścicielom nieruchomości zamontować nowe rozdzielnice dla urządzeń technologicznych (stacji uzdatniania wody, wymiennikowni, wentylatorowni, oświetlenia i gniazdek), dostosować linie zasilające do wielkości mocy pobieranej przez poszczególne urządzenia technologiczne, wyposażyć część opraw w inwertery podtrzymujące napięcie w czasie braku napięcia podstawowego, zainstalować awaryjne oprawy kierunkowe na drogach ewakuacyjnych, zamontować zamek elektryczny w drzwiach wejściowych do pomieszczenia z pompą chloru i pompą kwasu w celu umożliwienia otwarcia drzwi do pomieszczenia po przeprowadzeniu odpowiedniej wentylacji, a także wykonać blokadę i sygnalizację w razie wyłączenia pompy wody obiegowej. Ponadto nakazano wykonać nową instalację piorunochronną, wykonać sieć elektryczną na napięciu 230/400 VAC w systemie TN-C-S (nowa instalacja elektryczna), zastosować szybkie wyłączenie instalacji elektrycznej z pod napięcia (wykonać wyłączniki nadmiarowo-prądowe współpracujące z wyłącznikami różnicoprądowymi i połączenia wyrównawcze), zainstalować główny wyłącznik przeciwpożarowy oraz wyposażyć w samoczynną instalację sygnalizacji pożaru pomieszczenia biurowe, szatnie i pomieszczenia gospodarcze. W w/w budynku należy usunąć istniejącą stację uzdatniania wody (filtry, pompy, orurowanie technologiczne), zamontować nową stację uzdatniania wody (filtry, pompy basenowe, instalacje), wykonać nowy system cyrkulacji wody w nieckie basenowej, naprawić nieckę basenową, wykonać nowe odwodnienie plaży basenu po całym obwodzie niecki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych na całej powierzchni plaży. Ponadto należy także usunąć istniejącą instalację węzła wymiennikowego oraz wykonać nową instalację węzła wymiennikowego.

§ 291 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) budynek i urządzenia z nim związane powinny być projektowane i wykonane w sposób niestwarzający niemożliwego do zaakceptowania ryzyka wypadków w trakcie użytkowania.

§ 309. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku występowania wilgoci w elementach budowlanych lub na ich powierzchniach.

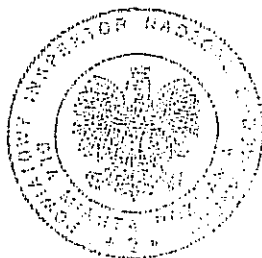
Zgodnie w w/w paragrafami przytoczonego rozporządzenia nakazano rozebrać istniejący taras wraz z ogrodzeniem i uszkodzonymi schodami terenowymi, wykonać nowy taras wraz z nowymi schodami terenowymi, wymienić całą stolarkę okienną i drzwiową, wykonać wygładzenie ścian wewnętrznych, wykonać malowanie na ścianach wewnętrznych i wykonać położenie płytek ceramicznych na ścianach wewnętrznych i na posadzkach. Ponadto należy rozebrać i wykonać nową płytę żelbetonową plaży wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporczą, wymienić wykładziny ceramiczne na całej powierzchni plaży oraz oczyścić i przemałować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitek i okien.

Niemniej jednak nieodpowiedni stan techniczny może być również wynikiem zużycia technicznego obiektu lub zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania (wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 grudnia 2004r., sygn. IV SA 2590/03, LEX 175346), co niewątpliwie ma miejsce w przypadku powyższego budynku.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z siedzibą w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Poznania
mgr inż. [signature]

(pieczęć imienna i podpis osoby uprawnionej do wydania decyzji)

Otrzymują strony i pełnomocnicy:

1. Miasto Poznań reprezentowane przez
Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań

Otrzymują:

1. OOR – rejestr
2. OIK – a/a
3. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania (w gmachu)
4. Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu (w gmachu)

Sprawę prowadzi: Marzena Pawłowska, tel. 61 878 50 94