

1. rozebrać pokrycie z płyt poliwęglanowych oraz stalową konstrukcję nośną przelicyta pływalni;
2. wykonać nową konstrukcję nośną przelicyta pływalni oraz nowe pokrycie dachu;
3. wymienić pokrycie dachu segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni;
4. wymienić wszystkie obróbki blacharskie segmentu socjalno-gospodarczego, segmentu techniczno-technologicznego oraz wentylatorowni;
5. oczyścić i przemalować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitki i ołdien;
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 wyglądzenie ścian wewnętrznych;
16. wykonać malowanie na ścianach wewnętrznych;
17. wykonać położenie płytek ceramicznych na ścianach wewnętrznych i na posadzkach;
18. rozebrać płytę żelbetową płyty wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję
19. wykonać nową płytę żelbetową płyty wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję

wsporcza;

wsporcza;

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 „KATAJIE”, znajdującego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu, reprezentowanemu przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, z siedzibą przy ul. Chwałkowskiego 34, 61-553 Poznań,

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

DECYZJA Nr 609/2014

Powiatowy Inspektor
 Nadzoru Budowlanego
 dla Miasta Poznania
 Plac Kolegiacki 17
 61 - 841 Poznań
 PINB/OIK/70047/3580/2014
 za dowodem doręczenia

11/10/14
 02.10.2014

11/10/14	02.10.2014
03.11.2014	

Poznań, dnia 30.10.2014

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, art. 10, obręb Kataje) do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, zgodnie z zleceniami opisanymi w „Eksperyzie technicznej budynku przywalał 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 Padoł, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacji i urządzeń elektrycznych nr 644/71/Ki oraz Pana Tomasz Szczyrb, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej nr AG.II.4/1/17131/2\358/01 i nr SLK/1433/OWOS/06.

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

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

1. od 01.09.2015 r. – na wykonanie obowiązków 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 przyznależnością 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 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 belk konstrukcji dachu (blachy, słupy, nakrętki), a także same elementy konstrukcji stalowej. W złym stanie znajduje się stolarka okienna oraz zauważono korozję wielu innych elementów drewnianych. Stwierdzono także zły stan powłok malarskich, oraz liczne miejsc podpadających i odpadających tynków, brak odpowiednich mocowań instalacji odgromowej, 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 tj. ze zm.) oraz w ekspertyzie technicznej budynku pływalni krytej „RATAJE” w Poznaniu, os. Piastowskie 55A, na obiekcie 53.

Dowody: protokół z okresowego (piecioletniego) przeglądu stanu technicznego budynku (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 16-18), protokoły z okresowego (piecioletniego) przeglądu instalacji elektrycznej budynku (sprawa nr PINB/OIK/70041/1679/2014, karty akt 19-36), opinia komisarska (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: protokoły z okresowej kontroli - roczny budowlany, z dnia 20.05.2013r. oraz protokoły 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 komińców murowanych, miejscowe uszkodzenia pokrycia papowego, widoczne spękania i miejscowe niszczenia dachu nad basenem wykonanego w systemie wersalitu, liczne uszkodzenia tynku z miejscowymi ubytkami, przebarwieniami, odpadzenia tynku na ścianach i ślady zacieków, uszkodzone elementy ścienne i opierzeń, zniszczone 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 uwagą na pogarszający się stan techniczny elementów, kontynuować prace naprawcze tarasów, oczyścić i przemalować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podłóg, okien, naprawić uszkodzone opierzenia, rynny i obróbki, oczyścić rynny dachowe oraz koryto, przeczyszczyć studzienki ściekowe, wymienie stolarkę okienną, wymienie 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 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 przestżeń 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 wykonywany po badaniu konstrukcji z bliskiej odległości.

Opinia kominiarska nr 112/2013, z dnia 15.03.2013r., wykonana przez mistrza kominiarskiego Pana Tomasza Kamrera zawiera informację, że wentylacja podłączona są prawidłowo i są sprawne. Protokoły z okresowego (pilotażowego) 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”, znajdujęcego się na os. Piastowskim 55a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Kataraje), 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 Wiorca, posiadającego uprawnienia budowlane konstrukcyjno-budowlane nr SLK/2928/POOK/09; Pana Zbigniewa Padoł, posiadającego uprawnienia budowlane elektryczne nr 644/71/Kt i Pana Tomasza Szczyrbę, posiadającego uprawnienia budowlane instalacyjne nr SLK/1433/OWOS/06. Autorzy ekspertyzy technicznej podzielił budynek basenu krytego „RATAJE” na: pływalnię, segment socjalno-gospodarczy, segment techniczno-technologiczny, wentylatorownię, taras oraz czepnię powietrza.

Przedmiotowa ekspertyza wskazuje na znaczne zużycie wszytkich instalacji mających wpływ na bezpieczeństwo osób korzystających z pływalni (instalacji elektrycznej, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych oraz instalacji uzdatniania wody basenowej), niezadawalający stan techniczny konstrukcji nośnej przetrzycia pływalni, (bardzo mocne punktoce 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 przetrzycia pływalni, nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Obecna głowna konstrukcja stalowa nośna przetrzycia pływalni, przenosząca obciążenie własne, obciążenie płytami poliwęglanowymi oraz obciążenie wiatrem, jest wyjęzona w 67%. Wariantkiem dopuszczenia konstrukcji do dalszej eksploatacji, począwszy od 01.10.2014r. jest jej wzmacnienie.”

Ponadto autorzy ekspertyzy wskazują, że „konstrukcję wzmocnienia 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 strpodachu i wymiana wszytkich obróbkachacharskich, usunięcie fragmentów starej zniszczonej konstrukcji czepni i wykonanie nowej czepni, wykonanie nowej fasady pływalni, rozbranie obecnego tarasu wraz z ogrodzeniem i uszkodzonymi schodami terenowymi oraz wykonanie nowego tarasu wraz z nowymi schodami terenowymi, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, skucie niszczonej i odpadających tyneków wraz z wykonaniem nowych tyneków w wewnętrznym pomieszczeniu. Ponadto z ww. opracowania wynika, że należy także oczyścić i przemaalować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitek i okien, przeczyszczyć studzienki ściekowe, wymienić całą stolarkę okienną i drzwiową, wykonane wygiadzenie ścian wewnętrznych, wykonane malowanie na ścianach wewnętrznych, wykonane położenie płytek ceramicznych na ścianach wewnętrznych i na posadzkach, rozbrac płytę żelbetową pły wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporcza, wykonane nową płytę żelbetową pły wokół niecki basenowej i stalową konstrukcję wsporcza, zamontować nowe rozdzielnice dla urządzeń technicznych (stacji uzdatniania wody, wymiennikowni, wentylatorowni, oświetlenia i gniazdek), dostosować linie zasilijące do wielkości mocy pobieranej przez poszczególne urządzenia technologiczne, wyposażyć część opaw w inwertery podzrywające 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, wykonac blokadę i sygnalizację w razie wyłączenia pompy wody

obiegowe, wykonac nowa instalacje piorunochronna, wykonac siec elektryczna na napięciu 230/400 VAC w systemie TN-C-S (nowa instalacje elektryczna), zastosowac szybkie wyłaczenie instalacji elektrycznej z pod napięcia (wykonac wyłaczniki nadmiarowo-prądowe wspólpieraczące z wyłacznikami różnicoprądowymi i połączenia wyrownawcze), zainstalowac główny wyłącznik przeciwpożarowy, wypaszyć w samoczynną instalacje sygnalizacji pożaru pomieszczenia biurowe, szatnie i pomieszczenia gospodarcze. Dodatkowo autorzy ekspertyzy wskazują, ze należy usunąć istniejącą stację uzdatniania wody (filtry, pompy, orurowanie technologiczne), zamontowac nową stację uzdatniania wody (filtry, pompy basenowe, instalacje), wykonac nowy system cyrkulacji wody w niecce basenowej (system dysz napywowych rozprawdzających uzdatnioną wodę równomiernie w całej objętości niecki basenowej, czynny przelew (ryna przelewowa) zlokalizowany wzdłuż dłuższych ścian niecki basenu, zbiornik rezerwowy), naprawic nieckę basenową, wykonac nowe odwodnienie plaży basenu po całym obwodzie niecki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych na całej powierzchni plaży, wymienic wykładziny ceramiczne na całej powierzchni plaży, usunąć instalacje wentylacji, wykonac nowe instalacje wentylacji, usunąć istniejącą instalacje wężla wymiennikowego.

Ekspertyza techniczna budynku przywala krytej „RATAJE”, zawiera także załączenia, które należy wykonac przed dopuszczeniem do dalszej eksploatacji, począwszy od 01.10.2014r., tj.: należy wzmoćnić konstrukcję stalową przekrycia przywalni (oczyszczenie z korozji, przyspawanie profili, zabezpieczenie farbą antykorozyjną, pomalowac farbą nawierzchniową), należy zainstalowac układ do kontroli i rejestracji parametrów fizyko-chemicznych wody basenowej, zainstalowac stacje pomp dozujących: podchloryn sodu, kwas jako korektor odczynu pH wody basenowej, kagulanty w celu wspomagania procesu filtracji wody basenowej, zapewnić wprowadzenie kagulantu do rurociągu pomiędzy zestawem pomp a zbiornikami dozującymi oraz podchloryn sodu na rurociągu tłocznym za procesem filtracji, wymienic części stalowych rurociągów oraz armatury (odcinek łączący pompę ze zbiornikami filtracyjnymi, odcinek instalacji tłoczonej 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. peñnomocnik Poznanskich Ośrodków Sportu i Rekreacji, z siedziba przy ul. Chwałkowskiego 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 Galę, posiadającego uprawnienia budowlane nr 43/75/PW, z których wynika, ze „wszystkie roboty dotyczące zaleceñ z ekspertyzy w zakresie minimum warunkującego dopuszczenie obiektu do eksploatacji zostaly wykonane zgodnie z załączeniami z ww. ekspertyzy. Obiekt nadal sie do użytkowania.”

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

- 1) moze zagrazac zyciu lub zdrowiu ludzi, bezpieczenstwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrazający zyciu lub zdrowiu ludzi, bezpieczenstwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usuniecie stwierdzonych nieprawidłowości, okreslając termin wykonania tego obowiązku.

Ponadto zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane właściwiei lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywac i użytkowac obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi, ze obiekt budowlany należy użytkowac w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywac w należytym 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 przewidziany okres użytkowania, projektowac i budowac w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewnając: 1) spełnienie wymagañ 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 odpowiadającej izolacyjności cieplnej przegród; 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów; 3) możliwości 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. Chwałkowskiego 34, 61-533 Poznań.

Zabrany w sprawie materiał dowodowy bezsprzecznie wskazuje, że przedmiotowy obiekt jest w nieodpowiednim stanie technicznym, czego dowodem są wykazane powyżej nieprawidłowości stwierdzone w wyniku kontroli tego obiektu oraz wykazane w aktalnych protokołach z okresowych przeglądów oraz w ekspertryzie 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 zobowiązany 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 „RATALE”, znajdującego się na os. Piastowskim 5a (nr porządkowy na obiekcie 53) w Poznaniu (działka nr 42/12, ark. 10, obręb Kataje). 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 obowiązkowych przepisów i tylko w takim przypadku organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Uznając, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym wymaga wykonania, że obiekt ten narusza warunki wynikające z obowiązkowych 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 obowiązków przysługujących 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 ustawa nie wprowadza 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 należytym stanie technicznym i estetycznym są mniejsze. Zatem, aby ustalić jakie normy mają zastosowanie dla niniejszej sprawy należy uwzględnić sformułowane przez doctymę prawniczą reguły wykładni (interpretacyjnej) oraz reguły wnioskowania z istniejących norm (reguły interesyjnej). 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) umożliwiać 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 powstających w procesie spalania paliw, zgodnie z założeniami warunkami.

Ust. 2. Kanały i przewody dymowe powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość odprowadzania dymu powstającego w procesie spalania paliw stałych, zgodnie z założeniami 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 skuteczną i niezawodną ich funkcjonowanie.

2. W okresie użytkowania kanałów i przewodów, o których mowa w ust. 1, należy zapewnić: 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 spalinę może 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 czepni powietrza oraz wykonać nową czepnię 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 przegrod zewnętrznych i ich uszczelnienie powinny umożliwiać 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 powinny 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 piływalni, wykonać nową konstrukcję nośną przekrycia piływalni 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. Ponadto nakazano wymienić oraz wentylatorowni i przeczyszczyć studzienki ściękowe. 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:

Zgodnie z w/w paragrafami przytoczonego rozporządzenia nakazano rozbrać istniejący taras wraz z ogrodzeniem i uszkodzonymi schodami terenowymi, wykonać nowy taras wraz z nowymi schodami terenowymi, wymieniać całą stolarkę okienną i drzwiową, wykonać wyglądzenie ścian wewnętrznych, wykonać malowanie na ścianach wewnętrznych i na posadzkach. Ponadto należy zebrać i wykonać nową płytę zełbetową płyty walców i niecki basenowej i stałową konstrukcję wsporczą, wymieniać wykładziny ceramiczne na całej powierzchni płyty oraz oczyścić i przemałować metalowe elementy balustrad, poręczy urządzeń, podbitki i okien.

§ 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.) jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 15 czerwca 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) budynek i urządzenia z nim związane być projektowane i wykonane w sposób nieistniejący, niemozliwego do zaakceptowania ryzyka wypadków w trakcie użytkowania.

§ 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 być projektowane i wykonane w sposób nieistniejący, niemozliwego do zaakceptowania ryzyka wypadków w trakcie użytkowania.

Zgodnie z w/w warunkami nakazano właścicielom nieruchomości zamontować nowe rozdzielnice dla urządzeń technicznych (stacji uzdatniania wody, wymienników, wentylatorów, oświetlenia i gniazdek), dostosować linie zasilające do wielkości mocy pobieranej przez poszczególne urządzenia techniczne, wyposażyć część opraw w inwertery podzrywające napięcie w czasie braku napięcia podstawowego, zamontować awaryjne oprawy świetlne na drogach ewakuacyjnych, zamontować zamek umożliwiający otwarcia drzwi do pomieszczenia po przeprowadzeniu odpowiedniej wentylacji, a także wykonać blokade i sygnalizację w razie wyłączenia pompy wody obiegu. Ponadto nakazano wykonać nową instalację pionochronną, wykonać sieć elektryczną na napięciu 230/400 VAC w systemie TN-C-S (nowa instalacja elektryczna), zastosować szybkie wyłączenie instalacji elektrycznej z pod napięciem (wykonanie wyłącznika nadmiarowo-prądowego współpracującego z wyłącznikami różnicoprądowymi i połączenia sygnalizacji pożaru pomieszczenia biurowe, szafy i pomieszczenia gospodarcze. W ww. budynku należy usunąć istniejącą stację uzdatniania wody (filtry, pompy, orutowanie technologiczne), zamontować nową stację uzdatniania wody (filtry, pompy basenowe, instalacje), wykonać nowe odwodnienie płyty basenu po całym obwodzie niecki wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych na całej powierzchni płyty. Ponadto należy także usunąć istniejącą instalację węzła wymiennikowego oraz wykonać nową instalację węzła wymiennikowego.

§ 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 wentylację instalację elektryczną. Ust. 2 budynek należy wyposażyć w instalację chroniącą od wyładowań atmosferycznych (...).

§ 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 zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń, 2) zapewnić ochronę elementów budynku i jego wyposażenia. Ust. 2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy: 1) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem, 2) wykonać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika, 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.

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.

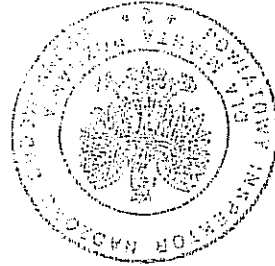
Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

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 czterech dni od dnia jej doręczenia.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
MIASTA POZNAŃ
mgr inż. Andrzej...

(pieczęć imienna i podpis osoby uprawnionej do wydania decyzji)



(pieczęć okrągła)

Organizm strony i pełnomocnicy:

1. Miasto Poznań reprezentowane przez

Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań

Organizm:

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

