

### **Wyniki kontroli hoteli pracowniczych przekształconych w budynki mieszkalne wielorodzinne oraz innych mieszkalnych obiektów socjalnych**

W związku z tragicznym pożarem budynku w Kamieniu Pomorskim, we wszystkich 378 powiatach terenowe organy nadzoru budowlanego od 14 kwietnia do 15 czerwca 2009 r. prowadziły akcję kontrolną hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne oraz innych mieszkalnych wielorodzinnych budynków, przede wszystkim znajdujących się w zasobach komunalnych.

W ramach przeprowadzonej akcji organy nadzoru budowlanego skontrolowały ogółem **2646** budynków, w tym **213** hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne, **2264** wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych (spośród 2365 zinwentaryzowanych na terenie całego kraju), **125** hoteli pracowniczych. Ponadto kontrolowano również inne obiekty, nie tylko komunalne, takie jak domy opieki, noclegownie oraz inne budynki wielorodzinne, w stosunku do których wydano **44** decyzje i postanowienia. W stosunku do 101 wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych prowadzone są działania kontrolne. W większości przypadków działania kontrolne zostały przeprowadzone przy współudziale Państwowej Straży Pożarnej.

W wyniku przeprowadzonych kontroli wydano ogółem:

- **100** nakazów całkowitego wyłączenia budynku z użytkowania, w tym w stosunku do hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne – **8**, wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych – **78**, hoteli pracowniczych – **3**, innych – **11**.
- **41** nakazów częściowego wyłączenia z użytkowania (dotyczących części budynku lub instalacji), w tym w stosunku do hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne – **7**, wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych – **27**, hoteli pracowniczych – **1**, innych – **6**.
- **609** nakazów usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w tym w stosunku do hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne – **56** (31 formalnych lub wykonywanych w ramach bieżącej konserwacji oraz 25 wymagających wykonania robót budowlanych), wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych – **522** (218 formalnych lub wykonywanych w ramach bieżącej konserwacji oraz 304 wymagających wykonania robót budowlanych), hoteli pracowniczych – **20**, innych – **11**.

- **540** nakazów przeprowadzenia przez właścicieli wymaganych prawem kontroli stanu technicznego lub przedłożenia stosownych ekspertyz, w tym w stosunku do hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne – **57** (40 dotyczy kontroli okresowych, a 17 – ekspertyz), wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych – **441** (319 dotyczy kontroli okresowych, a 122 – ekspertyz), hoteli pracowniczych – **26**, innych – **16**.

W stosunku do części hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne nadzór budowlany wydawał nakazy dotyczące zarówno przeprowadzenia kontroli stanu technicznego, jak i usunięcia nieprawidłowości.

Ponadto stwierdzono, że stan techniczny 77 skontrolowanych hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne, 1105 skontrolowanych wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych, 66 skontrolowanych hoteli pracowniczych nie stwarza zagrożenia.

Postępowania administracyjne prowadzone są nadal w stosunku do 81 wielorodzinnych socjalnych budynków mieszkalnych oraz 6 hoteli pracowniczych przekształconych w wielorodzinne budynki socjalne.

### **Nieprawidłowości stwierdzone w kontrolowanych obiektach**

Nieprawidłowości, których usunięcie nakazano, miały zróżnicowany ciężar gatunkowy.

Do najpoważniejszych nieprawidłowości należały te, bezpośrednio mogące zagrażać zdrowiu lub życiu mieszkańców, np. zły stan przewodów spalinowych lub ich brak, brak lub niedrożność kanałów wentylacyjnych, nieszczelność instalacji gazowej, uszkodzenia instalacji piorunochronnej, zły stan instalacji elektrycznej, brak zabezpieczeń puszek elektrycznych na korytarzach, widoczne nadpalenia przewodów elektrycznych. Zdarzało się również, że inspektorzy nadzoru budowlanego podczas kontroli stwierdzali zły stan elementów konstrukcyjnych budynku, np. widoczne ugięcia lub spękania stropów, zły stan więźby dachowej. W takich przypadkach nakazywano niezwłoczne wykonanie ekspertyzy technicznej lub natychmiast wyłączało obiekt z użytkowania.

Najbardziej restrykcyjne decyzje o całkowitym wyłączeniu z użytkowania podejmowano więc w przypadkach, gdy stwierdzano stan mogący stwarzać zagrożenie dla ludzi i mienia. Najczęściej dotyczyło to budynków starych, o bardzo złym stanie technicznym, o konstrukcji drewnianej, w których elementy konstrukcyjne miały znaczny stopień zużycia, m.in. mocno zmurszałe i przegniłe elementy drewniane, wychylone ściany zewnętrzne, czy ponadnormatywnie ugięte stropy stwarzające zagrożenie zawalenia się. Niektóre z budynków były w stanie poprzedzającym katastrofę budowlaną. Niejednokrotnie stwierdzano również, że obudowa dróg ewakuacyjnych w takich budynkach nie spełnia wymaganej odporności ogniowej, a w ścianach korytarzy, będących drogą ewakuacyjną, występują elementy łatwopalne. Ponadto

zastrzeżenia kontrolerów często budził nieodpowiedni stan techniczny instalacji elektrycznej, co mogło powodować zagrożenie pożarem.

Decyzje o częściowym wyłączeniu budynku z użytkowania najczęściej dotyczyły zakazu użytkowania jednostkowych lokali mieszkalnych, poddaszy, balkonów itp. lub zakazu użytkowania kuchenek i urządzeń na gaz płynny propan-butan, wyłączenia z użytkowania przewodów kominowych oraz wewnętrznej instalacji elektrycznej.

Przeprowadzenia robót budowlanych wymagały nieprawidłowości, takie jak ubytki w tynkach, betonowych schodach i pochylniach prowadzących do budynku, pokryciach dachowych, uszkodzenia elewacji zewnętrznej, kominów, izolacji przeciwwilgociowej. Częstym problemem było również nagromadzenie elementów łatwopalnych na drogach ewakuacyjnych i brak zabezpieczeń przeciwpożarowych, jak również daleko posunięta dewastacja części wspólnych budynków komunalnych. Identyfikowano również nieprawidłowości przewidziane do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji m.in. klatki schodowe wymagające remontu, zły stan stolarki drzwiowej i okiennej, brak obróbek blacharskich i orynnowania.

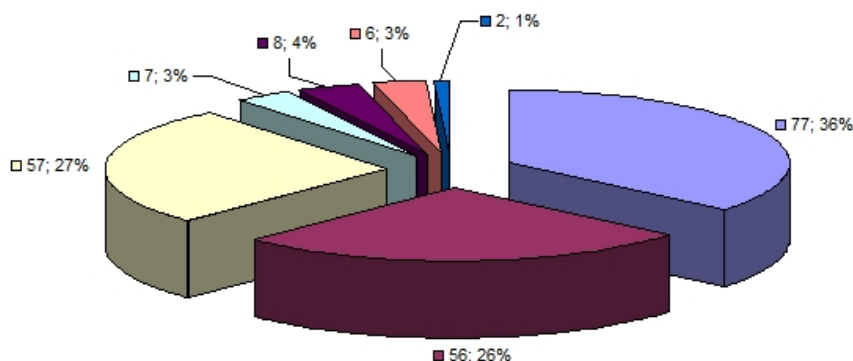
W wyniku kontroli stwierdzono również nieprawidłowości formalne, np. braki w dokumentacji, nieprawidłowo prowadzone książki obiektu budowlanego, brak wymaganego pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku, nieuregulowany stan prawny obiektu.

*Warszawa, 16.07.2009 r.*

**INFORMACJE DOTYCZĄCE HOTELI PRACOWNICZYCH  
PRZEKSZTAŁCONYCH W BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE SOCJALNE  
(wg danych przedstawionych przez WINB)**

Województwo	Liczba obiektów	Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania -			Obiekty, dla których wydano decyzję o wyłączeniu z użytkowania -		Obiekty, co do których jest prowadzone postępowanie	Obiekty nieużytkowane
		niebudzące zastrzeżeń	w których nakazano usunięcie nieprawidłowości	w których nakazano przeprowadzenie kontroli lub ekspertyz	częściowym	całkowitym		
Dolnośląskie	17	4	3	7	1	1	1	
Kujawsko-Pomorskie	12	5	1	4	1	1		
Lubelskie	12	3		9				
Lubuskie	8	6	1			1		
Łódzkie	6		3	3				
Małopolskie	14	10	1	3			3	
Mazowieckie	30	6	6	12		3		
Opolskie	7		2	4	1			
Podkarpackie	18	7	8	2		1		
Podlaskie	2	1		1				
Pomorskie	32	14	12	6				
Śląskie	22	12	4	3		1	2	
Świętokrzyskie	11	1	7		3			
Warmińsko - Mazurskie	6		5		1			
Wielkopolskie	3	2	1					
Zachodniopomorskie	13	6	2	3				2
<b>Ogółem</b>	<b>213</b>	<b>77</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

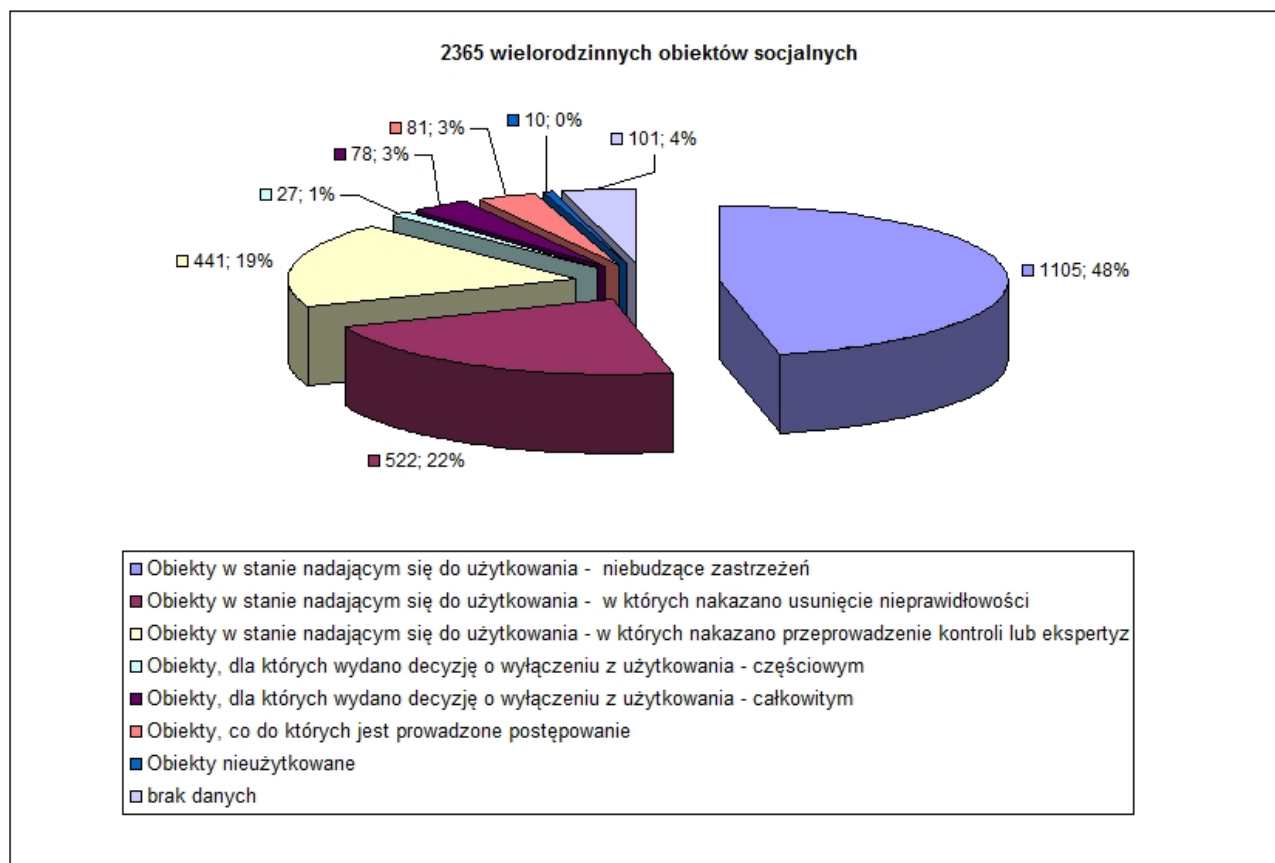
213 hoteli pracowniczych przekształconych w budynki mieszkalne wielorodzinne socjalne



- Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania - niebudzące zastrzeżeń
- Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania - w których nakazano usunięcie nieprawidłowości
- Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania - w których nakazano przeprowadzenie kontroli lub ekspertyz
- Obiekty, dla których wydano decyzję o wyłączeniu z użytkowania - częściowym
- Obiekty, dla których wydano decyzję o wyłączeniu z użytkowania - całkowitym
- Obiekty, co do których jest prowadzone postępowanie
- Obiekty nieużytkowane

**INFORMACJE DOTYCZĄCE WIELORODZINNYCH SOCJALNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
(wg danych przedstawionych przez WINB)**

Województwo	Liczba obiektów	Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania -			Obiekty, dla których wydano decyzję o wyłączeniu z użytkowania -		Obiekty, co do których jest prowadzone postępowanie	Obiekty nieużytkowane	brak danych
		niebudzące zastrzeżeń	w których nakazano usunięcie nieprawidłowości	w których nakazano przeprowadzenie kontroli lub ekspertyz	częściowym	całkowitym			
Dolnośląskie	165	57	39	57	3	7	2		
Kujawsko-Pomorskie	137	85	39	10	2	1			
Lubelskie	117	67	10	23	1	8	7	1	
Lubuskie	57	22	22	4					9
Łódzkie	216	94	17	56	1	7	18	4	19
Małopolskie	112	61	18	17	1	4	9	1	1
Mazowieckie	327	117	75	60	5	30	21		19
Opolskie	110	38	14	6			2		50
Podkarpackie	94	33	46	9	2	1	3		
Podlaskie	62	24	22	15	1				
Pomorskie	100	25	25	46		1	3		
Śląskie	289	188	36	60		2			3
Świętokrzyskie	174	69	68	21	1	5	10		
Warmińsko - Mazurskie	92	44	18	14	6	5	3	2	
Wielkopolskie	170	95	39	28	2	4	2		
Zachodniopomorskie	143	86	34	15	2	3	1	2	
<b>Ogółem</b>	<b>2365</b>	<b>1105</b>	<b>522</b>	<b>441</b>	<b>27</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>10</b>	<b>101</b>



**INFORMACJE DOTYCZĄCE HOTELI PRACOWNICZYCH  
(wg danych przedstawionych przez WINB)**

Województwo	Liczba obiektów	Obiekty w stanie nadającym się do użytkowania -			Obiekty, dla których wydano decyzję o wyłączeniu z użytkowania -		Obiekty, co do których jest prowadzone postępowanie	Obiekty nieużytkowane
		niebudzące zastrzeżeń	w których nakazano usunięcie nieprawidłowości	w których nakazano wykonanie kontroli lub ekspertyz	częściowym	całkowitym		
Dolnośląskie	13	5	1	4	1		2	
Kujawsko-Pomorskie	1	1						
Lubelskie	5	3	1	1				
Lubuskie	3	2	1					
Łódzkie	5	5						
Małopolskie	4	4						
Mazowieckie	27	17	3	4		2	1	
Opolskie	13	3	4				6	
Podkarpackie	10	6		4				
Podlaskie	5	3	2					
Pomorskie	8	5	1	2				
Śląskie	9	2		7				
Świętokrzyskie	2		2					
Warmińsko - Mazurskie	1	1						
Wielkopolskie	10	3	5	2				
Zachodniopomorskie	9	6		2		1		
<b>Ogółem</b>	<b>125</b>	<b>66</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	

