

Warszawa, 11 grudnia 2012 r.

Najwyższa Izba Kontroli przedstawiła w styczniu 2011 r. *Informację o wynikach kontroli pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych*, w której negatywnie oceniona została działalność kontrolowanych gmin w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców na lokale socjalne i mieszkania chronione oraz dbałość o bezpieczny stan techniczny obiektów przeznaczonych dla osób najuboższych i bezdomnych.

Następnie, mając na uwadze stan techniczny i stan ochrony przeciwpożarowej lokali socjalnych i pomieszczeń dla bezdomnych, Najwyższa Izba Kontroli przedstawiła wniosek o konieczności zapewnienia przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wraz z wojewódzkimi i powiatowymi inspektorami nadzoru budowlanego systematycznej kontroli prawidłowości utrzymania tych obiektów przez zarządców.

W związku z powyższym, w kwietniu 2011 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego zwrócił się do Wojewódzkich Inspektorów Nadzoru Budowlanego o zapewnienie przeprowadzenia w latach 2011 i 2012 kontroli obiektów socjalnych pod kątem prawidłowości ich utrzymania.

### **Informacja**

#### **nt. kontroli obiektów socjalnych pod kątem prawidłowości ich utrzymania, przeprowadzonej w okresie od 10 kwietnia 2011 r. do 30 września 2012 r.**

Z informacji przesłanych przez wojewódzkie inspektoraty nadzoru budowlanego wynika, że w Polsce na dzień 30 września 2012 r. znajduje się 4 253 obiekty socjalne, z czego 168 jest wyłączonych z użytkowania w całości lub w części (3,95%).

Należy zaznaczyć, że z informacji tych wynika także, że większość obiektów socjalnych skontrolowana została przed rozpoczęciem akcji kontrolnej objętej niniejszym sprawozdaniem i w przypadku obiektów w dobrym stanie technicznym kontrole tych budynków nie były powtarzane. Nie kontrolowano także budynków oddanych do użytkowania w latach 2011-2012.

W wyniku zainicjowanej akcji skontrolowanych zostało 3 138 obiektów, tj. 73,8% ogólnej liczby obiektów socjalnych. W sumie przeprowadzono 4 302 kontrole (w sytuacji kilkukrotnych kontroli w jednym obiekcie w poniższym opracowaniu uwzględniano wyniki pierwszej kontroli).

W większości przypadków obiekty były poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego zgodnie z obowiązkami wynikającymi z przepisów *ustawy – Prawo budowlane*. Nieprawidłowości formalno-prawne stwierdzono w 559 obiektach – 17,8% ogólnej liczby skontrolowanych obiektów i polegały one głównie na tym, że:

- kontrole okresowe nie były przeprowadzane lub były przeprowadzane nieterminowo (np. brak przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych),
- wpisy w książkach obiektów budowlanych były prowadzone nieprawidłowo lub nie były w nich odnotowywane protokoły z przeglądów,
- brak był wpisów o dokonanych remontach i przebudowach w okresie użytkowania obiektów budowlanych,
- protokoły z przeprowadzonych okresowych kontroli obiektów budowlanych wskazywały na niewłaściwe ich przeprowadzenie – niezgodne z przepisem art. 62 *ustawy – Prawo budowlane*,
- brak był jasnych i czytelnych zapisów w treści protokołów dotyczących

faktycznego stanu technicznego obiektów lub elementów obiektów budowlanych,

- nieprawidłowości wynikające z kontroli okresowych nie były usuwane.

Stan techniczny analizowanych obiektów budowlanych w przypadku 512 obiektów (16,3%) wymagał podjęcia stosownych działań przez organy nadzoru budowlanego. Zasadniczym problemem w utrzymaniu właściwego stanu technicznego obiektów socjalnych, podnoszonym przez inspektorów, jest nagminne niszczenie elementów budynków i instalacji przez lokatorów. Ciągła dewastacja lokali, demontaż wyposażenia, brak dbałości o części wspólne czy utrudnianie prac remontowych przez lokatorów pociąga za sobą znaczne nakłady finansowe obciążające właścicieli (gminy).

To właśnie kwestia finansowa jest obecnie najczęstszą przyczyną problemów w egzekwowaniu obowiązków od właścicieli i zarządców obiektów socjalnych. Obiekty te są w większości we władaniu samorządów i decyzje o wydaniu środków na remonty podejmowane są ostrożnie, w miarę ich możliwości. O ile naprawy dotyczące bezpośrednio bezpieczeństwa obiektów są wykonywane, to już remonty kapitalne, remonty elewacji, dachów i inne działania wynikające z zaleceń osób wykonujących kontrole okresowe stanu technicznego są odwlekane. Jednocześnie problemem pozostaje brak obiektów lub mieszkań zastępczych na wykwaterowanie mieszkańców z obiektów wyeksploatowanych.

Organy nadzoru budowlanego jako trudne do wyegzekwowania od właścicieli i zarządców wskazywały m.in.:

- nakazy opróżnienia obiektu,
- nakazy wyłączenia z użytkowania, zwłaszcza w przypadku części budynku,
- decyzje wydane na podstawie art. 66 *ustawy – Prawo budowlane*,
- przywracanie poprzedniego sposobu użytkowania obiektów budowlanych, których użytkowanie zmieniono bez dopełnienia obowiązków wynikających z przepisów Prawa budowlanego,
- doprowadzenie obiektu do właściwego stanu technicznego,
- zapewnienie bezpiecznego użytkowania,
- terminowe wykonywanie zaleceń pokontrolnych,
- dostarczanie poprawnych ekspertyz, co prowadziło do przewlekłości postępowań,
- przedstawienie pełnej dokumentacji technicznej budynku oraz protokołów z przeglądów okresowych,
- dostosowanie do obowiązujących przepisów zbyt wąskich klatek schodowych,
- dostarczenie prawidłowo wykonanych protokołów kontroli okresowej.

Problemem był także często nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Podsumowując, w wyniku kontroli organy nadzoru budowlanego:

- wszczęły 546 postępowań administracyjnych (tj. co do 17,4% ogólnej liczby skontrolowanych obiektów),
- wydały 11 decyzji nakazujących rozbiórkę,
- nałożyły 42 grzywny w drodze mandatu karnego (na łączną kwotę co najmniej 4 300 zł).

Poniżej opisane zostały wyniki realizacji kontroli obiektów socjalnych w poszczególnych województwach:

## **1. Województwo dolnośląskie**

Na terenie województwa znajduje się 227 obiektów socjalnych, z czego 3 są częściowo wyłączone z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 213 obiektów (93,8%). W okresie przeprowadzania akcji 5 obiektów zostało rozebranych lub przeznaczonych do rozbiórki. W sumie przeprowadzonych zostało 297 kontroli.

Najczęściej występujące nieprawidłowości to braki formalno-prawne, które dotyczyły 47 obiektów socjalnych (22,1%). W 38 przypadkach (17,8%) stan techniczny obiektu socjalnego wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostały wszczęte 63 postępowania administracyjne (co do 29,6% skontrolowanych obiektów). W jednym przypadku podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych.

## **2. Województwo kujawsko-pomorskie**

Na terenie województwa jest 307 obiektów socjalnych, z czego 17 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. Powiatowi inspektorzy skontrolowali 286 obiektów (93,15%).

Kontrola wykazała, że najczęstszymi nieprawidłowościami były braki formalno-prawne. Nieprawidłowości te dotyczyły 70 obiektów socjalnych (24,5%). W 113 przypadkach (39,5%) stan techniczny obiektu socjalnego wymagał podjęcia działań PINB.

W trakcie akcji kontrolnej dokonano 3 rozbiórek obiektów budowlanych, w tym tylko 1 w wyniku działań kontrolnych (1 rozbiórkę zgłosił właściciel, 1 rozbiórka została nakazana decyzją – dot. części budynku mieszkalnego zniszczonej w wyniku pożaru). W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczętych 38 postępowań administracyjnych (co do 13,3% skontrolowanych obiektów). Ponadto w 4 przypadkach podjęte zostały działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 4 grzywny w drodze mandatu karnego na łączną kwotę 800 zł.

## **3. Województwo lubelskie**

Na terenie województwa znajdują się 164 obiekty socjalne, z czego 12 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. W analizowanym okresie powiatowi inspektorzy skontrolowali 93 obiekty socjalne (56,7%). W sumie przeprowadzone zostały 144 kontrole.

W wyniku analizy danych wykazano, że nieprawidłowości formalno-prawne dotyczyły 8 obiektów socjalnych (8,6%). Stan techniczny 14 obiektów socjalnych (15%) wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku akcji kontrolnej zostało wszczętych 13 postępowań administracyjnych (co do 14% skontrolowanych obiektów) oraz wydanych 16 decyzji administracyjnych (z czego 5 zostało już wykonanych). Ponadto nałożono 3 grzywny w drodze mandatu karnego na łączną kwotę 300 zł.

## **4. Województwo lubuskie**

Na terenie województwa jest 89 obiektów socjalnych, z czego 5 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. W analizowanym okresie powiatowi inspektorzy skontrolowali 86 obiektów socjalnych (96,6%). W sumie przeprowadzonych zostało 155 kontroli.

W wyniku analizy danych wykazano, że nieprawidłowości formalno-prawne dotyczyły 15 obiektów socjalnych (17,4%). Stan techniczny 7 obiektów socjalnych (8,1%) wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku akcji kontrolnej wydanych zostało 19 decyzji administracyjnych, w tym: 3 decyzje nakazujące opróżnienie budynku (wykwaterowanie osób tam przebywających) oraz 16 decyzji nakazujących usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W trakcie akcji kontrolnej stwierdzono 1 rozbiórkę obiektu budowlanego – wykonaną na podstawie decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej.

## **5. Województwo łódzkie**

Na terenie województwa jest 685 obiektów socjalnych, z czego 15 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. W analizowanym okresie powiatowi inspektorzy skontrolowali 357 obiektów socjalnych (52,1%). W sumie przeprowadzonych zostało 387 kontroli.

Wyniki kontroli wykazały braki formalno-prawne w 20 obiektach socjalnych (5,6%), a w 31 obiektach (8,7%) stan techniczny wymagający podjęcia działań PINB.

W wyniku kontroli wszczęto 34 postępowania administracyjne (co do 9,5% skontrolowanych obiektów). Wydano 21 postanowień i 12 decyzji nakazujących usunięcie nieprawidłowości, 5 decyzji nakazujących usunięcie nieprawidłowości z zakazem użytkowania, 6 decyzji nakazujących wyłączenie z użytkowania w części lub w całości, 2 decyzje nakazujące rozbiórkę.

Ponadto nałożono 2 grzywny w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę 200 zł oraz w 1 przypadku podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych.

## **6. Województwo małopolskie**

Na terenie województwa znajduje się 198 obiektów socjalnych, z czego 14 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 183 obiekty (92,4%). W sumie przeprowadzonych zostało 290 kontroli.

Łącznie kontrola wykazała, że nieprawidłowości dotyczyły głównie braków formalno-prawnych – 44 obiekty socjalne (24%). W 47 przypadkach (25,7%) stan techniczny obiektu socjalnego wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczętych 49 postępowań administracyjnych (co do 26,8% skontrolowanych obiektów), w wyniku których wydano 3 decyzje nakazujące rozbiórkę obiektu budowlanego. Ponadto w 12 przypadkach podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 4 grzywny w drodze mandatu karnego.

## **7. Województwo mazowieckie**

Na terenie województwa znajduje się 647 obiektów socjalnych, z czego 28 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 549 obiektów (84,9%). W sumie przeprowadzonych zostało 698 kontroli.

Wyniki kontroli wykazały, że nieprawidłowości dotyczyły głównie stanu technicznego obiektów. Stan wymagający podjęcia działań PINB stwierdzono w 101 obiektach socjalnych (18,4%). W 83 przypadkach (15,1%) wykazano braki formalno-prawne.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczętych 160 postępowań administracyjnych (co do 29,1% skontrolowanych obiektów), w wyniku których

wydano 3 decyzje nakazujące rozbiórkę obiektu budowlanego. Ponadto w 7 przypadkach podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 8 grzywien w drodze mandatu karnego (na łączną kwotę co najmniej 600 zł).

## **8. Województwo opolskie**

Na terenie województwa znajduje się 185 obiektów socjalnych, z czego 8 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 130 obiektów (70,3%). W sumie przeprowadzonych zostało 157 kontroli.

Kontrola wykazała, że nieprawidłowości dotyczyły zarówno braków formalno-prawnych – 21 obiektów socjalnych (16,15%) jak i stanu technicznego – w 22 obiektach (16,9%) stan ten wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczętych 18 postępowań administracyjnych (co do 13,8% skontrolowanych obiektów).

## **9. Województwo podkarpackie**

Na terenie województwa znajduje się 327 obiektów socjalnych, z czego 6 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 178 obiektów (54,4%). W sumie przeprowadzone zostały 234 kontrole.

Kontrola łącznie wykazała, że nieprawidłowości dotyczyły zarówno braków formalno-prawnych – 39 obiektów socjalnych (21,9%) jak i stanu technicznego – w 36 obiektach (20,2%) stan ten wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostały wszczęte 43 postępowania administracyjne (co do 24,15% skontrolowanych obiektów). Ponadto w 2 przypadkach podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 4 mandaty karne na łączną kwotę 650 zł.

## **10. Województwo podlaskie**

Na terenie województwa znajdują się 84 obiekty socjalne, z czego 5 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowanych zostało 69 obiektów (82,1%). W sumie przeprowadzonych zostało 120 kontroli.

Kontrola wykazała, że nieprawidłowości dotyczyły głównie braków formalno-prawnych – 10 obiektów socjalnych (14,5%). W 7 przypadkach (10,15%) stan techniczny obiektu socjalnego wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczęte 1 postępowanie administracyjne. Ponadto w 1 przypadku podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 2 grzywny w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę 400 zł.

Niezależnie od przedmiotowej kontroli, w trakcie akcji kontrolnej, na terenie województwa rozebrano 3 obiekty a 1 jest przeznaczony do rozbiórki.

## **11. Województwo pomorskie**

Na terenie województwa znajdują się 193 obiekty socjalne, z czego 5 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. W analizowanym okresie powiatowi inspektorzy skontrolowali 170 obiektów socjalnych (88,1%). W sumie przeprowadzonych zostało 387 kontroli.

Całościowa kontrola wykazała w 37 obiektach braki formalno-prawne (21,8%). Liczba obiektów wymagających podjęcia działań PINB ze względu na stan techniczny tych obiektów wynosiła 27 (15,9%).

W wyniku kontroli podjęto 10 postępowań administracyjnych (co do 5,9% skontrolowanych obiektów). Ponadto nałożono 5 grzywien w drodze mandatu karnego (na łączną kwotę 350 zł), w 2 przypadkach podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych, w 2 przypadkach zainicjowano postępowania w zakresie odpowiedzialności karnej oraz w 1 przypadku zainicjowano postępowanie w zakresie odpowiedzialności zawodowej.

## **12. Województwo śląskie**

Na terenie województwa znajduje się 331 obiektów socjalnych, z czego 17 jest częściowo lub całkowicie wyłączonych z użytkowania. Podczas akcji kontrolnej skontrolowane zostały 273 obiekty (82,5%). W sumie przeprowadzonych zostało 287 kontroli.

Łącznie kontrola wykazała, że nieprawidłowości dotyczyły zarówno braków formalno-prawnych – 44 obiekty socjalne (16,1%) jak i stanu technicznego – w 22 obiektach (8,05%) stan ten wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli zostało wszczętych 70 postępowań administracyjnych (co do 25,6% skontrolowanych obiektów) oraz wydano 1 decyzję administracyjną nakazującą rozbiórkę obiektu budowlanego. Ponadto w 1 przypadku podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych oraz nałożono 2 grzywny w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę 200 zł.

## **13. Województwo świętokrzyskie**

Na terenie województwa jest 198 obiektów socjalnych, z czego 7 jest wyłączonych z użytkowania i zabezpieczonym przed dostępem osób niepowołanych. Powiatowi inspektorzy skontrolowali 141 obiektów socjalnych (71,2%). W sumie przeprowadzonych zostało 148 kontroli.

Kontrola łącznie wykazała przede wszystkim braki formalno-prawne, stwierdzone w 42 obiektach socjalnych (29,8%). W 4 obiektach (2,8%) stwierdzono stan techniczny wymagający podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli wszczęto 4 postępowania administracyjne (co do 2,8% skontrolowanych obiektów).

## **14. Województwo warmińsko-mazurskie**

Na terenie województwa znajdują się 132 obiekty socjalne, z czego 3 są całkowicie wyłączone z użytkowania. Powiatowi inspektorzy skontrolowali 122 obiekty socjalne (92,4%). W sumie przeprowadzonych zostało 199 kontroli.

Wyniki kontroli wykazały, że najczęstszymi nieprawidłowościami są braki formalno-prawne. Nieprawidłowości te dotyczyły 24 obiektów socjalnych (19,7%). W 10 przypadkach (8,2%) stan techniczny obiektów wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli wszczęto 6 postępowań administracyjnych (jedno jest w toku; postępowania wszczęto co do 4,9% skontrolowanych obiektów), w wyniku których wydano: 1 decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości z zakazem użytkowania w części, 2 decyzje nakazujące usunięcie nieprawidłowości z zakazem użytkowania w całości, 2 decyzje nakazujące opróżnienie (wyłączenie z użytkowania) w całości. Nałożono także 6 grzywien w drodze mandatu karnego na łączną kwotę 600 złotych oraz w 1 przypadku podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych.

## **15. Województwo wielkopolskie**

Na terenie województwa znajduje się 287 obiektów socjalnych, z czego 3 są częściowo lub całkowicie wyłączone z użytkowania. Powiatowi inspektorzy skontrolowali 134 obiekty socjalne (46,7%). W sumie przeprowadzonych zostało 181 kontroli.

Łącznie przeprowadzona kontrola wykazała, że najczęstszymi nieprawidłowościami są braki formalno-prawne. Nieprawidłowości te dotyczyły 15 obiektów socjalnych (11,2%). W 8 przypadkach (6%) stan techniczny obiektów wymagał podjęcia działań PINB. Wskazać dodatkowo należy, że 7 skontrolowanych obiektów jest przeznaczonych do rozbiórki.

W wyniku przeprowadzonych kontroli wszczęto 4 postępowania administracyjne (co do 3% skontrolowanych obiektów). Ponadto nałożono 2 grzywny w drodze mandatu karnego na łączną kwotę 200 złotych.

## **16. Województwo zachodniopomorskie**

Na terenie województwa znajduje się 199 obiektów socjalnych, z czego 20 jest całkowicie lub częściowo wyłączonych z użytkowania. Powiatowi inspektorzy skontrolowali 154 obiekty socjalne (77,4%). W sumie przeprowadzonych zostało 189 kontroli.

Cała kontrola wykazała, że najczęstszymi nieprawidłowościami są braki formalno-prawne. Nieprawidłowości te dotyczyły 40 obiektów socjalnych (26%). W 25 przypadkach (16,2%) stan techniczny obiektów wymagał podjęcia działań PINB.

W wyniku przeprowadzonych kontroli wszczęto 14 postępowań administracyjnych (co do 9,1% skontrolowanych obiektów). Ponadto w 10 przypadkach podjęto działania zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych – 5-krotnie upomniano oraz 5-krotnie nałożono grzywnę w celu przymuszenia.