

## KOMUNIKAT nr 4/2023

### **Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego do Właścicieli i Zarządców (w tym wspólnot mieszkaniowych) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania i zakwaterowania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej oraz innych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w związku z rozpoczęciem sezonu jesiennie-zimowego**

W związku z rozpoczęciem sezonu jesiennie-zimowego i występowaniem zagrożeń związanych z eksploatacją instalacji grzewczych przypominam Właścicielom i Zarządcom (w tym wspólnot mieszkaniowych) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania i zakwaterowania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej oraz innych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi, **obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj.: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zmianami) tj.: poddawania obiektu budowlanego przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych):**

Jednocześnie przypominam, że zgodnie z przepisami ustawy - Prawo budowlane kontrolę stanu technicznego powinni przeprowadzać: w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych - osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim bądź osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, natomiast w odniesieniu do przewodów kominowych, kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych - osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Ponadto na właścicielach, zarządcach i użytkownikach obiektów budowlanych spoczywa obowiązek usunięcia, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, pożar, wybuch albo zatrucie gazem. Kto nie zapewnia wykonania okresowej kontroli podlega karze grzywny (art. 93 pkt. 8 ustawy - Prawo budowlane), a kto niewłaściwie utrzymuje i użytkuje obiekt budowlany lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a ustawy - Prawo budowlane).

Ponadto przypominam, że właściciele i zarządcy mają obowiązek stosować się do przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2022r., poz. 1620). Dotyczy to obowiązku usuwania zanieczyszczeń z przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

W obiektach, w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, usuwa się zanieczyszczenia z przewodów dymowych i spalinowych (§ 30 ust. 1):

- 1) od palenisk zakładów zbiorowego żywienia i usług gastronomicznych - co najmniej raz w miesiącu, jeżeli przepisy miejscowe nie stanowią inaczej;
- 2) od pozostałych palenisk opalanych paliwem stałym - co najmniej cztery razy w roku;
- 3) od pozostałych palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym - co najmniej dwa razy w roku.

W ww. obiektach usuwa się zanieczyszczenia z przewodów wentylacyjnych co najmniej raz w roku, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowych (§ 30 ust. 2).

Jednocześnie zalecam zarządcom i właścicielom kierowanie do użytkowników obiektów budowlanych, a zwłaszcza **lokali mieszkalnych, apeli o przestrzeganie podstawowych zasad bezpieczeństwa ich użytkowania w celu uniknięcia m.in. zagrożenia zatrucia tlenkiem węgla, wybuchu gazu oraz pożaru.** Przypominam, że najczęstszą przyczyną zatrucia tlenkiem węgla (zaczadzenia) w budynkach jest niesprawność urządzeń spalających paliwo lub niewłaściwa wentylacja. Uniemożliwienie, a nawet ograniczenie odpływu produktów spalania (dymu, spalin), związane z niedrożnością i niewłaściwym ciągiem w kanałach odprowadzających, przy jednoczesnym braku dopływu odpowiedniej ilości powietrza do pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia spalające paliwo stałe (węgiel, koks, drewno, itp.), ciekłe lub gazowe – jest przyczyną powstawania szczególnie niebezpiecznego gazu (czadu), powodującego często śmiertelne zatrucia użytkowników budynków. Brak szczelności i sprawności instalacji gazowych oraz niewłaściwa wentylacja pomieszczeń może również doprowadzić do bardzo groźnych w skutkach wybuchów gazu, często powodujących pożar, katastrofę budowlaną, zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi.

Wskazane jest, by uświadamiać zagrożenie i apelować o właściwy sposób eksploatacji wszelkiego rodzaju urządzeń spalających paliwo oraz o zapewnienie drożności i właściwego ciągu przewodów odprowadzających produkty spalania i przewodów wentylacyjnych w pomieszczeniach. Należy bezwzględnie przypominać użytkownikom budynków, że nie wolno zasłaniać otworów nawiewnych ani wywiewnych oraz ogrzewać pomieszczeń kuchenkami gazowymi.

**W związku z powyższym wzywa się Właścicieli i Zarządców (w tym wspólnoty mieszkaniowe) do przeprowadzenia ze szczególną starannością wyżej wspomnianej kontroli, ze szczególnym uwzględnieniem szczelności instalacji gazowych, prawidłowości podłączeń urządzeń gazowych do przewodów spalinowych, oraz szczelności i drożności przewodów wentylacyjnych w wyżej wymienionych budynkach.**

**Zobowiązuję Właścicieli i Zarządców (w tym wspólnoty mieszkaniowe) do bezzwłocznego usuwania nieprawidłowości wskazanych w protokołach z przeprowadzonych kontroli, w celu uniknięcia spowodowania zagrożenia utraty życia, zdrowia czy mienia na użytkowników obiektu budowlanego.**

Zobowiązuję osoby przeprowadzające powyższe kontrole o niezwłoczne zgłaszanie Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego wszelkich wykrytych nieprawidłowości podczas przeprowadzonych kontroli, mogących stanowić o zagrożeniu utraty życia, zdrowia czy mienia przez użytkowników obiektu budowlanego.

Wszelkie zaniedbania związane z nie wykonaniem obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, jak i nierzetelnym wykonaniem zgodnie z art. 93 pkt 8 i 9a zostanie karane grzywną w wysokości 500 zł, oraz zawiadomieniem organów ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa narażenia na utratę życia lub zdrowia na podstawie art. 160 KK.

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego informuje, że w dniu 18.09.2023 r. wdrożono w pełnej wersji Centralną Ewidencję Emisyjności Budynku (dalej: CEEB), wobec czego aktualnie, od dnia 18.09.2023 r. protokół elektroniczny (e-protokół) pozostaje jedyną ważną formą potwierdzającą wykonanie przeglądu przewodów kominowych. Protokół w wersji papierowej - bez wpisania do systemu nie posiada żadnej mocy prawnej. Więcej informacji o CEEB można uzyskać na stronie internetowej Krajowej Izby Kominiarzy pod adresem:**

<https://izbakominiarzy.pl/> oraz stronie internetowej GUNB pod adresem:  
<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ceeb-baza-informacji-o-zrodlach-ciepla-i-spalania-paliw-w-polsce>.

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
dla powiatu opolskiego  
Monika Drożyńska- Delinowska  
Opole, listopad 2023 r.**