

KOMUNIKAT

BEZPIECZNY SEZON GRZEW CZY 2026/2027

„CZAD – CICHY ZABÓJCA”

W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego 2026/2027 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie przypomina właścicielom, zarządcom i użytkownikom obiektów budowlanych o obowiązkach związanych z ich prawidłowym utrzymaniem i bezpiecznym użytkowaniem.

Szczególne znaczenia w okresie jesienno-zimowym nabiera właściwy stan techniczny urządzeń grzewczych, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. Ich niesprawność, niedrożność albo niewłaściwa eksploatacja może prowadzić do pożaru, wybuchu, a przede wszystkim do zatrucia tlenkiem węgla.

1. Właściciel lub zarządca odpowiada za bezpieczne użytkowanie obiektu

Zgodnie z art. 61 ustawy – Prawo budowlane właściciel lub zarządca ma obowiązek utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w należytym stanie technicznym oraz zapewnić jego bezpieczne użytkowanie.

Obowiązek ten ma szczególne znaczenie w razie występowania intensywnych opadów atmosferycznych, silnego wiatru, oblodzenia oraz innych czynników mogących spowodować uszkodzenie obiektu lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem.

Po zdarzeniach tego rodzaju należy ocenić stan obiektu, a jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego – zapewnić przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania.

2. Obowiązkowe kontrole okresowe

Obiekty budowlane w czasie ich użytkowania podlegają kontrolom okresowym.

Co najmniej raz w roku należy kontrolować m.in. stan techniczny:



1. instalacji gazowych,
2. przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
3. a w przypadkach określonych ustawą również elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Wyłączenie przewidziane dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego nie dotyczy rocznej kontroli instalacji gazowych i przewodów kominowych.

Co najmniej raz na 5 lat należy przeprowadzić kontrolę obejmującą sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki i otoczenia, a także badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Natomiast budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² należy poddawać właściwej kontroli co najmniej dwa razy w roku – do 31 maja oraz do 30 listopada.

Podczas każdej kontroli należy również sprawdzić wykonanie zaleceń z kontroli poprzedniej.

Kontrole powinny wykonywać osoby posiadające wymagane przepisami uprawnienia lub kwalifikacje. Protokół z rocznej kontroli przewodów kominowych jest co do zasady sporządzany elektronicznie z wykorzystaniem systemu Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Obowiązek elektronicznego protokołu wynika obecnie wprost z art. 62a Prawa budowlanego.

3. Kontrola kominiarska to nie to samo co czyszczenie komina

Niezależnie od obowiązkowej kontroli okresowej przepisy przeciwpożarowe nakładają obowiązek systematycznego usuwania zanieczyszczeń z przewodów kominowych.

W okresie użytkowania palenisk zanieczyszczenia należy usuwać:

1. **co najmniej raz na 3 miesiące** – z przewodów od palenisk opalanych paliwem stałym,
2. **co najmniej raz na 6 miesięcy** – z przewodów od palenisk opalanych paliwem płynnym lub gazowym,
3. **co najmniej raz w roku** – z przewodów wentylacyjnych, jeżeli warunki użytkowania nie wymagają częstszego czyszczenia.

W zakładach zbiorowego żywienia i usług gastronomicznych obowiązują częstsze terminy określone przepisami ochrony przeciwpożarowej.

4. Stwierdzone usterki należy usunąć niezwłocznie



Jeżeli podczas obowiązkowej kontroli zostaną stwierdzone uszkodzenia lub braki mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia albo środowiska, a w szczególności możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej, pożaru, wybuchu, porażenia prądem lub zatrucia gazem, osoba odpowiedzialna za ich usunięcie ma obowiązek wykonać odpowiednie działania **w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli**.

Nie wystarcza zatem samo posiadanie protokołu z kontroli – zalecenia dotyczące zagrożeń muszą zostać rzeczywiście wykonane.

5. Czujki dymu i tlenku węgla – część obowiązków już obowiązuje

Przepisy ochrony przeciwpożarowej wprowadzają stopniowo obowiązek stosowania autonomicznych czujek dymu i tlenku węgla.

Od **30 czerwca 2026 r.** obowiązek wyposażenia w autonomiczne czujki dymu dotyczy m.in. wcześniej użytkowanych pomieszczeń mieszkalnych oraz jednostek mieszkalnych, w których świadczone są usługi hotelarskie.

Od tej samej daty obowiązek stosowania autonomicznych czujek tlenku węgla dotyczy wcześniej użytkowanych pomieszczeń w lokalach użytkowych przeznaczonych na pobyt ludzi, w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego – z wyjątkami przewidzianymi w przepisach, m.in. dla urządzeń z zamkniętą komorą spalania oraz gazowych urządzeń przeznaczonych wyłącznie do przygotowania posiłków.

W istniejących lokalach mieszkalnych objętych przepisami przejściowymi powszechny obowiązek stosowania odpowiednich czujek rozpocznie się **1 stycznia 2030 r.** Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby zamontować je wcześniej – urządzenia te umożliwiają wykrycie zagrożenia, którego człowiek nie jest w stanie rozpoznać zmysłami.

6. Jak ograniczyć ryzyko zatrucia czadem

Należy przede wszystkim zapewnić sprawność urządzeń grzewczych, drożność i szczelność przewodów kominowych oraz prawidłową wentylację pomieszczeń. Nie wolno zastaniać ani zatykać kratki i otworów wentylacyjnych ani ograniczać dopływu powietrza niezbędnego do prawidłowego spalania.

Szczegółnej uwagi wymagają pomieszczenia wyposażone w urządzenia spalające paliwo, zwłaszcza łazienki, kuchnie, kotłownie oraz pomieszczenia z kominkami i piecami.

Objawów takich jak ból lub zawroty głowy, nudności, osłabienie, zaburzenia świadomości czy problemy z oddychaniem, występujących w pomieszczeniu z urządzeniem grzewczym, nie należy lekceważyć. W przypadku podejrzenia obecności



tlenku węgla należy opuścić zagrożone pomieszczenie, zapewnić – o ile można to zrobić bez narażenia własnego życia – dopływ świeżego powietrza oraz wezwać służby ratunkowe pod numerem **112**.

7. Obowiązki mają charakter prawny, a nie wyłącznie zaleceniowy

Niewykonanie obowiązkowych kontroli okresowych stanowi naruszenie art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego i podlega karze grzywny. Niezapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektu wbrew obowiązkom określonym w art. 61 Prawa budowlanego może również skutkować odpowiedzialnością przewidzianą w art. 91a tej ustawy.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie apeluje o przeprowadzenie wymaganych kontroli przed rozpoczęciem intensywnego sezonu grzewczego, bieżące usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz nielekceważenie żadnych sygnałów mogących świadczyć o niesprawności instalacji, urządzeń grzewczych lub przewodów kominowych.

Bezpieczeństwo obiektu zaczyna się od jego prawidłowego utrzymania.

W załączeniu do komunikatu materiały przygotowane w ramach wojewódzkiej akcji informacyjnej „Czad – Cichy Zabójca”.

**Edward Siarkiewicz Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Olsztynie**

/dokument został wydany w postaci
elektronicznej
i podpisany kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/

