

Obowiązki właścicieli i zarządców obiektów budowlanych w związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego w okresie jesienno-zimowym.

19 stycznia 2021

W związku ze wzmożonym w okresie jesienno-zimowym, występowaniem zagrożeń związanych z eksploatacją instalacji grzewczych, przypominamy o spoczywającym na właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych obowiązku zapewnienia przeprowadzenia co najmniej raz w roku, okresowej kontroli stanu technicznego użytkowanych obiektów budowlanych w szczególności sprawdzenia instalacji gazowych oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. (*art. 62 ust 1 ustawy - Prawo budowlane Dz. U. z 2020 r. poz.1333 ze zm.*).

Zgodnie z przepisami ustawy - *Prawo budowlane* kontrolę stanu technicznego powinny przeprowadzać: w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, - osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiańskim bądź osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, natomiast w odniesieniu do przewodów kominowych, kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych - osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Na właścicielach, zarządcach i użytkownikach obiektów budowlanych spoczywa ponadto 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, porażenie prądem elektrycznym 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. 91 a ustawy - Prawo budowlane*).

Ponadto właściciele i zarządcy mają obowiązek stosować się do przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21.04.2006 r. w *sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków , innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz. U. z 2006 r. Nr 80, poz. 563).

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 zaleca się 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 lub pożaru.

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.

Przypomina się użytkownikom budynków, że nie wolno zasłaniać otworów nawiewnych ani wywiewnych oraz ogrzewać pomieszczeń kuchenkami gazowymi.

Jednocześnie informuje się, że kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (*art. 91 a ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast kto nie zapewnia wykonywania okresowej kontroli podlega karze grzywny (*art. 93 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane*). Ponadto karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny podlega ten kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (*art. 92 ust. 1 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane*).

W związku z powyższym, w celu uniknięcia zagrożeń, jakie mogą być konsekwencją złego stanu technicznego obiektów budowlanych, zwracam się do wszystkich zobowiązanych o bezzwłoczne spełnienie obowiązków wynikających z ww. przepisów.