

# Komunikat do właścicieli, zarządców i użytkowników obiektów budowlanych w związku z sezonem jesiennie-zimowym

Szanowni Państwo,

Brak szczelności i sprawności urządzeń spalających paliwa, instalacji kominowych i gazowych oraz brak drożności i właściwego ciągu przewodów wentylacyjnych są najczęstszymi przyczynami zatrucia tlenkiem węgla (czadem) oraz wybuchów gazu i pożarów.

Niebezpieczeństwo zaccadzenia wynika z faktu, że tlenek węgla jest gazem niewyczuwalnym dla człowieka. W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego przypominam, że na właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych ciąży obowiązek poddania użytkowanego obiektu budowlanego co najmniej jednej w roku kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego m.in. przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowych (zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane).

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

Jednocześnie nadmieniam, iż od 18 września br istnieje obowiązek sporządzania protokołów wyłączenie w wersji elektronicznej w bazie Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) <http://zone.gunb.gov.pl>

Natomiast kontrolę instalacji gazowych mogą przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych.

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia i uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem (art. 70 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane).

Przypominam również, że właściciele i zarządcy obiektów mają obowiązek usuwania zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów - Dz. U poz. 719 z późn. zm.).

Ze względu na możliwość występowania trudnych warunków atmosferycznych, związanych w okresie zimowym, przypominam, iż w okresie występowania niekorzystnych zjawisk, tj. obfitych opadów śniegu połączonych z niskimi temperaturami, właściciele i zarządcy obiektów budowlanych mają obowiązek stałego monitorowania stanu technicznego podległych obiektów (np. grubość pokrywy śnieżnej,

oblodzenie). Wynika to z treści art. 61 ust.2 Prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W szczególności do obowiązków właścicieli i zarządców należy dbałość o należyty stan techniczny budynku i niedopuszczenie do przeciążenia konstrukcji budynku, między innymi poprzez stałą kontrolę grubości pokrywy śnieżnej zalegającej na dachu oraz zapewnienie bezpiecznego usunięcia nadmiaru śniegu z dachu.