

Szanowni

Panie i Panowie

Wójtowie Gmin

Burmistrzowie

wszyscy

Znak sprawy:

PINB.051.92.2025

PINB.051.01.2026

KOMUNIKAT

Z uwagi na możliwość występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych (w szczególności intensywnych opadów śniegu, oblodzeń i porywistych wiatrów), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie (dalej: **PINB, Organ**), w nawiązaniu do komunikatu z dnia 29/10/2025 r., ponownie przypomina o podstawowych obowiązkach właścicieli i zarządców obiektów budowlanych w zakresie ich utrzymania i bezpiecznego użytkowania (art. 61–70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Obowiązek zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu w razie czynników zewnętrznych

Zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany – dochowując należytej staranności – zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury (m.in. silnych wiatrów, intensywnych opadów atmosferycznych, zjawisk lodowych, pożarów lub powodzi), które mogą powodować uszkodzenie obiektu lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, stwarzając zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, mienia albo środowiska.

W konsekwencji, przy wystąpieniu ww. okoliczności, właściciel lub zarządca powinien prowadzić bieżący nadzór nad stanem obiektu, w tym kontrolować zalegającą pokrywę śnieżną i oblodzenia, tak aby:

- obiekt utrzymany był w należyтым stanie technicznym oraz
- nie doszło do pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych obiektu.

2) Okresowe kontrole stanu technicznego – instalacje gazowe i przewody kominowe

PINB przypomina, że obiekty budowlane w czasie ich użytkowania powinny być poddawane przez właściciela lub zarządcę kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, w tym w szczególności:

- – co najmniej raz w roku: kontroli obejmującej m.in. sprawdzenie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- – w przypadkach ustawowych: kontroli częstszych, w tym dla budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² – co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada.

Kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, przeprowadzają osoby posiadające wymagane uprawnienia i kwalifikacje (art. 62 ust. 4–6 Prawa budowlanego), w szczególności:

- kontrolę przewodów kominowych powinni przeprowadzać:
 - mistrz w rzemiośle kominarskim – w zakresie przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, albo
 - osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w pozostałym zakresie, w tym dla kominów przemysłowych, wolno stojących oraz przewodów z wymuszonym ciągiem;
- kontrole instalacji gazowych mogą przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, a także osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych.

3) Usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości i braków

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków w trakcie kontroli – właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki napraw – są obowiązani usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki mogące spowodować zagrożenie (art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego), w szczególności ryzyko katastrofy budowlanej, pożaru, wybuchu, porażenia prądem albo zatrucia gazem.

4) Okres zimowy: śnieg, lód, nawisy, sople – działania prewencyjne

W okresie zimowym szczególnego znaczenia nabiera bieżące monitorowanie i reagowanie na zagrożenia wynikające z nagromadzenia śniegu i lodu na dachach oraz elementach elewacji, a także zagrożenia powodowane przez porywiste wiatry. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego (zgodnie z zakresem swoich obowiązków) są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki (art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Każdy dach powinien być utrzymywany w stanie bezpiecznym, a zalegające warstwy śniegu i lodu — usuwane w sposób zorganizowany i bezpieczny.

PINB zwraca uwagę, że dla ograniczenia ryzyka szkód oraz zdarzeń zagrażających ludziom i mieniu, właściciele i zarządcy powinni w szczególności:

- a) nie dopuszczać do przeciążenia konstrukcji obiektu przez zalegający na dachu śnieg (w razie potrzeby – zapewnić odśnieżanie stosując zasady BHP),
- b) usuwać sople, bryły lodu oraz nawisy śnieżne i lodowe, mogące zagrażać bezpieczeństwu osób korzystających z chodników i jezdni zlokalizowanych bezpośrednio przy obiekcie,
- c) regularnie kontrolować stan techniczny dachów oraz elementów mogących ulec uszkodzeniu pod wpływem silnych wiatrów, a w razie potrzeby usuwać lub zabezpieczać luźne elementy (m.in. obróbki blacharskie, rynny, elementy elewacji, mocowania).

Zalecenia te dotyczą wszystkich obiektów budowlanych, a w szczególności obiektów wielkopowierzchniowych oraz obiektów, których usytuowanie powoduje, że w strefie oddziaływania obiektu przebiegają ciągi piesze lub jezdne (ryzyko spadania śniegu/lodu z dachu).

Jednocześnie PINB podkreśla, że prace polegające na usuwaniu śniegu i lodu z dachów lub zabezpieczaniu elementów obiektu mogą stwarzać zagrożenie dla osób je wykonujących oraz dla samego obiektu – dlatego powinny być prowadzone z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i przepisów BHP.

W szczególności należy:

- wyznaczyć, wygrodzić i oznakować strefę niebezpieczną w miejscu prowadzenia prac (zwłaszcza nad wejściami, chodnikami, miejscami postojowymi),
- prowadzić prace w sposób niedopuszczający do niekontrolowanego zsuwania się śniegu lub spadania brył lodu na ciągi komunikacyjne,
- stosować właściwe zabezpieczenia przy pracach na wysokości oraz odpowiedni sprzęt i środki ochrony,
- w razie konieczności czasowo ograniczyć dostęp do strefy zagrożenia (w tym wyłączyć z użytkowania narażone wejścia/ciągi),

- należy bezzwłocznie powiadomić właściciela/zarządcę obiektu i podjąć działania w celu usunięcia zagrożenia;
- jeżeli zagrożenie jest nagłe i realne dla ludzi lub mienia — należy wezwać odpowiednie służby (numer alarmowy 112), a działania prowadzić z zachowaniem zasad BHP.

5) Bezpieczeństwo instalacji grzewczych – komunikat GINB

PINB przypomina również o bezpiecznym użytkowaniu obiektów w sezonie grzewczym, w tym konieczności:

- wykonywania regularnych kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji gazowych,
- usuwania lub uzupełniania stwierdzonych usterek i braków,
- systematycznego czyszczenia przewodów kominowych i spalinowych, w szczególności przed rozpoczęciem sezonu grzewczego,
- podejmowania działań minimalizujących ryzyko zatrucia tlenkiem węgla (czadem), wybuchów gazu, pożarów oraz innych zagrożeń dla życia, zdrowia i mienia.

PINB wskazuje, że tlenek węgla jest gazem niewyczuwalnym dla człowieka, a do niebezpiecznych zdarzeń dochodzi najczęściej w wyniku niesprawności urządzeń spalających paliwa, niedrożności przewodów oraz braku właściwej wentylacji. PINB wskazuje, iż możliwe jest stosowanie certyfikowanych czujników tlenku węgla (CO) oraz — tam, gdzie występuje instalacja gazowa — czujników gazu, jako środka wczesnego ostrzegania podnoszącego poziom bezpieczeństwa użytkowników.

6) Odpowiedzialność za naruszenie obowiązków (wyciąg)

PINB przypomina, że:

- zgodnie z art. 91a Prawa budowlanego: kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku;
- zgodnie z art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego: kto nie spełnia obowiązku wykonania okresowej kontroli (art. 62 ust. 1 pkt 1–4a) lub obowiązków z art. 62b, podlega karze grzywny.

7) Prośba o publikację i działania informacyjne

W związku z powyższym proszę o:

- 1) zamieszczenie niniejszego komunikatu na tablicach ogłoszeń w siedzibie jednostki samorządu terytorialnego, na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- 2) zamieszczenie na BIP odnośników do komunikatów GINB dotyczących utrzymania obiektów budowlanych w okresie zimowym oraz bezpieczeństwa w sezonie grzewczym (<https://www.gov.pl/web/gunb/utrzymanie-obiektow-budowlanych-w-okresie-zimowym---komunikat-glownego-inspektora-nadzoru-budowlanego2>)
- 3) przekazanie informacji do jednostek organizacyjnych gminy/miasta oraz zarządców obiektów użyteczności publicznej (w szczególności szkół, hal sportowych, obiektów wielkopowierzchniowych) – jako działań prewencyjnych,
- 4) podejmowanie działań prewencyjnych w terenie – odpowiednio do potrzeb – we współpracy z Państwową Strażą Pożarną, Policją oraz Strażą Miejską/Gminną.

Z wyrazami szacunku

p.o. zastępcy Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Olsztynie

mgr Karol Sztobryn

OTRZYMUJĄ:

1. Wszyscy – Wójtowie/Burmistrzowie Powiatu Olsztyńskiego – ELEATR.
2. WINB – ELEKTRONICZNIE.
3. A/A

