

# 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.

Szczególnego 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 należyтым 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 m<sup>2</sup> oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> 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.

Szczególnej 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/

