

Olsztyn, 29/10/2025 r.

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w Olsztynie
ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn

Szanowni

Panie i Panowie

Wójtowie Gmin

Burmistrzowie

miastecy

Znak sprawy:

PINB.051.92.2025

K O M U N I K A T

W związku z rozpoczęciem sezonu ogrzewczego 2025/2026, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie (dalej: **Organ, PINB**) przypomina, iż **na właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych ciąży obowiązek zapewnienia co najmniej jednej w roku kontroli stanu technicznego użytkowanego obiektu budowlanego**, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. W szczególności dotyczy to sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowych.

Co więcej, zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest również obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Biorąc także pod uwagę możliwość wystąpienia opadów śniegu oraz dobowych wahań temperatury, powodujących oblodzenia pokrywy śnieżnej zalegającej na dachach budynków oraz zwiększenie jej ciężaru, Organ zwraca uwagę

na konieczność kontrolowania pokrywy śnieżnej w taki sposób, aby obiekt utrzymywany był w należytych stanie technicznym oraz aby nie wystąpiło pogorszenie właściwości użytkowej i technicznej obiektu.

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 odniesieniu do kominów przemysłowych i kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych –kontrolę mogą przeprowadzić tylko osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

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 oraz 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.

Dodatkowo wskazać należy, iż **na właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych ciąży obowiązek zapewnienia co najmniej jednej w roku kontroli stanu technicznego użytkowanego obiektu budowlanego**, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy –Prawo budowlane. W szczególności dotyczy to sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowych.

Dodatkowo, tut. Organ zwraca szczególną uwagę na to, iż mokry śnieg może zwiększyć swój nacisk na konstrukcje dachu, nawet **trzykrotnie**.

Tut. Organ przypomina, iż każdy dach winien zostać oczyszczony z zalegającego na nim śniegu, celem uniknięcia sytuacji niebezpiecznych bądź też takich, które mogą doprowadzić do katastrofy budowlanej.

Spadający mokry śnieg, spadające sople lodu bądź spadający nawis może skutkować sytuacjami niebezpiecznymi, a nawet stworzyć zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi bądź też ich mienia.

Proszę o umieszczenie niniejszego komunikatu na swoich tablicach ogłoszeniowych w siedzibie jednostki samorządu terytorialnego, na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Z wyrazami szacunku

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
Olsztynie
Edward J. Starkiewicz
mgr. Edward J. Starkiewicz

Otrzymują:

1. WSZYSTCY - WOJEWÓDZIE/BURMISTRZOWIE POWIATU OLSZTYŃSKIEGO - EPI/OP

2. A/A

