

Jeśli jesteś właścicielem lub zarządcą nieruchomości, ciąży na Tobie obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych. Mówi o tym wprost art. 62 ustawy prawo budowlane. Obowiązujące obecnie przepisy wskazują, że przeglądy kominiarskie należy przeprowadzać co najmniej raz do roku. Jeśli jednak nieruchomość ogrzewana jest paliwem stałym (np. węglem), to wówczas czyszczenie przewodów kominowych powinno odbywać się cztery razy do roku. Nieco rzadziej, bo tylko 2 razy do roku, taki przegląd powinien odbywać się w przypadku nieruchomości ogrzewanych paliwem ciekłym (jakim jest np. olej opałowy).

Trzeba jednak pamiętać, że czyszczenie kominów to nie tylko kwestia przepisów, ale przede wszystkim bezpieczeństwa. Z tego powodu przeglądy kominiarskie w domu jednorodzinnym lub mieszkaniu należy przeprowadzać niezwłocznie po wystąpieniu takich problemów, jak parujące okna czy grzyb na ścianach.

JAK WYGLĄDA KONTROLA KOMINIARSKA?

Przegląd kominiarski to złożony proces. Obejmuje on badanie techniczne przewodów kominowych, zarówno tych służących do odprowadzania dymu, jak i wentylacji. Kominiarz sprawdza również drożność i szczelność komina. Jego obowiązkiem jest także przeczyszczenie i udrożnienie przewodów kominowych. Jeśli wykryje jakiegokolwiek nieprawidłowości, przedstawia działania, jakie należy podjąć, by zwiększyć bezpieczeństwo lokatorów danej nieruchomości. Zwińczeniem takiego badania jest protokół kominiarski, który powinien podpisać zarówno kominiarz, jak i właściciel lub zarządca nieruchomości. Przepisy prawa budowlanego wskazują też, jak powinien wyglądać odbiór kominiarski domu. Oprócz opisanych wyżej czynności, jego celem jest także sprawdzenie innych wymogów kominiarskich, takich jak zgodność materiałów, atestów i aprobat technicznych. Kominiarz weryfikuje również, czy instalacje kominowe zostały wykonane zgodnie z projektem. Jeśli zaś stwierdzi, że któryś z przewodów jest niedrożny, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek jego naprawy.

JAKIE SANKCJE GROŻĄ ZA BRAK PRZEGLĄDÓW KOMINOWYCH?

Za brak przeprowadzenia kontroli kominiarskiej, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego może ukarać Cię mandatem nawet w wysokości 500 zł. Co więcej, do nieruchomości z niedrożnymi przewodami kominowymi może zostać odcięty dopływ gazu. Warto również wspomnieć o konsekwencjach związanych z ubezpieczeniem nieruchomości. Brak dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie obowiązkowego przeglądu kominiarskiego w terminie, może skutkować odrzuceniem przez ubezpieczyciela wniosku o wypłatę odszkodowania np. z tytułu pożaru.

Protokół z przeglądu kominiarskiego - z opisem zaleceń czy bez niego?

Stosownie do art. 62 ust. 6 PrBud, kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać:

osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa wyżej, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Sporządzony przez uprawnione osoby protokół z rocznego przeglądu przewodów kominowych winien przy tym zawierać tak oznaczenie stanu kontrolowanych przewodów, wyniki kontroli oraz - w razie ustalenia, iż w kontrolowanym zakresie występują nieprawidłowości -

zalecenia, kierowane do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Powyższe wynika bowiem wprost z treści art. 62a PrBud. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem, z kontroli przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 PrBud, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół. Protokół taki winien zawierać zaś co najmniej (art. 62a ust. 2 PrBud):
imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;

imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
zakres kontroli;

ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;

zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;

metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;

zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.
Jednocześnie, stosownie do art. 62a ust.3 PrBud, w zaleceniach wskazuje się: czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania tych czynności.

[Przeczytaj artykuł](#)