



żyjemy razem lepiej

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych

Przewodnik prewencyjny UNIQA dla Mieszkalnictwa

Spis treści

01

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych - wspólna odpowiedzialność mieszkańców i zarządców

02

Odpowiedzialność podmiotu zarządzającego

03

Zarządzanie wykonawcami w budynkach wielomieszkaniowych i domach – bezpieczeństwo i ograniczenie odpowiedzialności

04

Instalacje w budynkach wielomieszkaniowych

05

Utrzymanie i konserwacja urządzeń oraz systemów przeciwpożarowych

06

Utrzymanie oraz konserwacja ścian i dachów

07

Składowanie materiałów palnych oraz niebezpiecznych

08

Dojazd służb ratowniczych

09

Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

10

Instalacje fotowoltaiczne

11

Ładowanie urządzeń elektrycznych w domach

12

Kwestionariusz bezpieczeństwa pożarowego wspólnoty mieszkaniowej

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych - wspólna odpowiedzialność mieszkańców i zarządców



W 2024 roku w Polsce odnotowano ponad 130 tysięcy pożarów, z czego ok. 30 tys. miało miejsce w budynkach mieszkalnych. Nowoczesne systemy przeciwpożarowe, przepisy budowlane i działania służb ratowniczych wspierają zarządzanie bezpieczeństwem, mimo to **najczęstszą przyczyną pożarów wciąż pozostaje człowiek – jego nieostrożność, niewiedza lub lekceważenie zagrożeń.**



Wiele ofiar pożarów ginie nie od ognia, lecz od dymu – często we własnym mieszkaniu, z którego nie byli w stanie się ewakuować. Brak czujek dymu, zablokowane wyjścia, panika, ograniczona widoczność, odległość do PSP – to czynniki, które decydują o życiu lub śmierci.

Z danych Komendy Głównej PSP wynika, że w latach 2020–2024 liczba pożarów w budynkach mieszkalnych utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2023 roku było ich ponad 26 tysięcy, a w 2022 – ponad 28 tysięcy. W 2024 roku w wyniku pożarów zginęło ponad 400 osób, a tysiące zostały ranne lub straciły dorobek życia.



Mieszkanie – miejsce, gdzie zaczyna się bezpieczeństwo

Wielu mieszkańców bloków zakłada, że za bezpieczeństwo odpowiadają wyłącznie zarządcy, straż pożarna czy systemy techniczne. Tymczasem **to codzienne decyzje domowników mają największy wpływ na ryzyko pożaru**. Oto kilka przykładów:



Ładowanie urządzeń elektrycznych – pozostawianie telefonów, laptopów, hulajnóg czy rowerów elektrycznych podłączonych do ładowarki na noc lub bez nadzoru to jedna z najczęstszych przyczyn pożarów instalacji elektrycznych. Szczególnie niebezpieczne są tanie, niesprawdzone ładowarki i baterie litowo-jonowe.



Przechowywanie materiałów palnych – kartony, stare meble, opony czy farby składowane na klatkach schodowych, w piwnicach i garażach to nie tylko zagrożenie pożarowe, ale też blokada dróg ewakuacyjnych.



Balkony jako magazyny – przechowywanie łatwopalnych przedmiotów na balkonach (np. butli gazowych, mebli z tworzyw sztucznych, zasłon z materiałów syntetycznych) może prowadzić do szybkiego rozprzestrzenienia się ognia między kondygnacjami.



Garaże podziemne – ukryte zagrożenie

Współczesne garaże podziemne to miejsca o dużym zagęszczeniu pojazdów, często z instalacjami LPG lub elektrycznymi. Ładowanie samochodów elektrycznych bez odpowiedniej infrastruktury, przechowywanie paliw, brak przeglądów instalacji wentylacyjnych czy nielegalne przeróbki to realne zagrożenia. W przypadku pożaru w garażu, dym i toksyczne gazy mogą błyskawicznie przedostać się do części mieszkalnej, a ewakuacja może być znacznie utrudniona.

Przeglądy i konserwacja – obowiązek, nie formalność

Zarządcy budynków mają obowiązek przeprowadzania regularnych przeglądów instalacji elektrycznych, gazowych oraz systemów przeciwpożarowych (czujki, hydranty, klapy dymowe). Jednak nawet najlepszy system nie zadziała, jeśli zostanie zablokowany przez rower, wózek czy meble. Mieszkańcy powinni zgłaszać wszelkie nieprawidłowości i nie traktować przeglądów jako uciążliwości, lecz jako element wspólnego bezpieczeństwa.

Czujniki dymu – mały koszt, wielka różnica

W wielu krajach czujki dymu są obowiązkowe w każdym mieszkaniu, w Polsce sytuacja prawna zmieniła się i należy oczekiwać zwiększania ilości czujek. Koszt zakupu czujki to kilkadziesiąt złotych, a jego obecność może uratować życie. Dym zabija szybciej niż ogień – wystarczy kilka minut.

Ewakuacja – planuj, zanim będzie za późno

W sytuacji pożaru liczy się każda sekunda. Dlatego warto wcześniej przemyśleć drogę ewakuacji, sprawdzić, czy drzwi przeciwpożarowe nie są zablokowane, a klatki schodowe – drożne. Warto też wiedzieć, gdzie znajdują się gaśnice, hydranty i jak z nich korzystać. Ewakuacja to nie tylko obowiązek – to umiejętność, którą warto ćwiczyć.

Bezpieczeństwo pożarowe w budynkach wielorodzinnych to wspólna odpowiedzialność – zarządców, służb i przede wszystkim mieszkańców. To od naszych codziennych decyzji zależy, czy dom będzie miejscem bezpiecznym.

Nie wystarczy polegać na przepisach i systemach – świadomość, czujność i odpowiedzialność każdego z nas są kluczowe. Ten artykuł to wstęp do szerszego przewodnika, który przygotowaliśmy dla Państwa. Naszą intencją jest wsparcie zarządców i mieszkańców – gdyż lepiej rozumiejąc zagrożenia, jesteśmy w stanie skutecznie im przeciwdziałać.



Odpowiedzialność podmiotu zarządzającego





Zgodnie z art. 5. 2 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.), obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7 w/w ustawy.

Uwaga:

- **Kontrole muszą być przeprowadzane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w odpowiedniej specjalności.**
- **Z każdej kontroli sporządza się protokół, który powinien być przechowywany przez właściciela lub zarządcę budynku i udostępniany na żądanie organów nadzoru budowlanego.**

Rekomendowane są kontrole doraźne po wystąpieniu zdarzeń nadzwyczajnych takich jak:

- **silne wiatry, intensywne opady śniegu lub deszczu,**
- **pożar, trzęsienie ziemi, eksplozja, powódź itd.**

Zgodnie z art. 62. 1. obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli.

- 1.** Przegląd co najmniej raz w roku – podczas przeglądu rocznego należy przeprowadzić kontrolę:
 - stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania (np. dach, elewacja, tarasy, balkon, rynny),
 - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (np. separatorów tłuszczu, osadników),
 - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
- 2.** Przeglądy dwa razy w roku – dla budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m². Przeglądy powinny być wykonane:
 - do 31 maja (wiosenny),
 - do 30 listopada (jesienny).
- 3.** Przegląd co najmniej raz na 5 lat – podczas przeglądu pięcioletniego należy przeprowadzić kontrolę:
 - stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego,
 - estetyki obiektu budowlanego,
 - instalacji elektrycznej i piorunochronnej (w tym rezystancji izolacji przewodów oraz skuteczności ochrony przeciwporażeniowej).



Przykładowy harmonogram przeglądów okresowych obiektu budowlanego:

Rodzaj przeglądu	Zakres przeglądu	Termin wykonania	Osoba lub firma wykonująca	Uwagi
Przegląd roczny	• Stan techniczny dachu, elewacji, rynien • Instalacje ochrony środowiska • Instalacje gazowe i przewody kominowe	Do 31.12. każdego roku	Osoba mająca stosowne uprawnienia w odpowiedniej specjalności	Sporządzenie protokołu
Przegląd pięcioletni	• Stan techniczny i przydatność całego obiektu • Estetyka obiektu • Instalacja elektryczna i piorunochronna	Co 5 lat, np. 31.12.2028	Osoba mająca stosowne uprawnienia w odpowiedniej specjalności	Sporządzenie protokołu
Przegląd półroczny (dla dużych obiektów)	• Kontrola stanu technicznego elementów narażonych na czynniki atmosferyczne	Do 31.05. i do 30.11. każdego roku	Osoba mająca stosowne uprawnienia w odpowiedniej specjalności	Dotyczy budynków o powierzchni zabudowy > 2000 m ² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu > 1000 m ²

Wskazówki do harmonogramu:

- Dokumentacja: wszystkie protokoły z przeglądów powinny być przechowywane przez zarządcę lub właściciela obiektu i udostępniane na żądanie organów nadzoru.
- Uprawnienia: kontrole powinny być wykonywane przez osoby mające stosowne uprawnienia w odpowiedniej specjalności.
- Bezpieczeństwo: w przypadku stwierdzenia zagrożeń należy niezwłocznie podjąć działania naprawcze lub zgłosić sprawę do odpowiednich służb.



Zarządca obiektu budowlanego, który nie wykonuje obowiązkowych przeglądów okresowych obiektu i jego instalacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.), może ponieść szereg konsekwencji prawnych, finansowych oraz karnych.

1 Odpowiedzialność administracyjna:

- Nakaz wykonania przeglądów przez nadzór budowlany (np. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego).
- Możliwość nałożenia grzywny na podstawie art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego (w postępowaniu mandatowym lub w postępowaniu sądowym).

2 Odpowiedzialność karna:

- W przypadku doprowadzenia do katastrofy budowlanej lub zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, zarządca może ponosić odpowiedzialność karną (np. z art. 160 lub 164 Kodeksu karnego – narażenie życia lub spowodowanie niebezpieczeństwa).

3 Odpowiedzialność cywilna:

- Jeśli zaniedbanie przeglądów doprowadzi do szkód materialnych, właściciel lub zarządca może zostać pozwany o roszczenie odszkodowawcze przez osoby poszkodowane.

4 Skutki ubezpieczeniowe:

- Towarzystwo Ubezpieczeniowe może odmówić wypłaty odszkodowania za szkody powstałe w wyniku zdarzenia, jeżeli zostanie wykazane, że przyczyną był brak należytych przeglądów technicznych.

5 Dodatkowe sankcje:

- W skrajnych przypadkach, nadzór budowlany może nakazać opuszczenie lub wyłączenie obiektu z użytkowania.

Regularne wykonywanie przeglądów budowlanych (rocznych i pięcioletnich) to nie tylko obowiązek prawny, ale też podstawowa kwestia bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz ich użytkowników.



Szczegółowo warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74 poz. 836).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719) określa obowiązki w zakresie okresowych przeglądów zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Te obowiązki dotyczą właściciela, zarządu oraz użytkownika obiektu.



1 Utrzymywanie urządzeń przeciwpożarowych w stanie sprawności technicznej i użytkowej. Dotyczy to m.in.:

- gaśnic, hydrantów, systemów oddymiania, klap dymowych,
- systemów sygnalizacji pożaru (SSP),
- dźwiękowych systemów ostrzegawczych (DSO),
- oświetlenia ewakuacyjnego,
- instalacji tryskaczowych i zraszaczowych (jeżeli zainstalowano).

2 Wykonywanie przeglądów technicznych i konserwacja urządzeń przeciwpożarowych:

Częstotliwość: zgodnie z instrukcją producenta, jednak nie rzadziej niż raz w roku, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej (np. normy branżowe dla SSP, DSO itp.).

3 Utrzymywanie dróg ewakuacyjnych i przeciwpożarowych w stanie wolnym i przejezdnym

Obowiązek zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych i dostępu do sprzętu ppoż. (np. hydrantów zewnętrznych).

4 Wyposażenia budynku w wymagane środki ochrony ppoż. oraz ich właściwego rozmieszczenia

Muszą być zainstalowane i rozmieszczone zgodnie z Polskimi Normami (np. PN-EN 3 dla gaśnic) i przeglądane zgodnie z harmonogramem.

5 Przechowywanie dokumentacji technicznej i przeglądowej urządzeń ppoż., w tym:

- protokołów z przeglądów,
- świadectw dopuszczenia/zgodności,
- instrukcji eksploatacji.



Dobre praktyki zarządcze

Zarządzanie budynkiem wielomieszkaniowym to nie tylko obowiązek prawny, ale również odpowiedzialność wobec mieszkańców. Dobre praktyki zarządcze pomagają w zapewnieniu bezpieczeństwa, a także w budowaniu zaufania i sprawnej komunikacji. Poniżej przedstawiamy kilka kluczowych zasad, które warto wdrożyć w codziennej pracy zarządcy.



- Po pierwsze, warto prowadzić przejrzysty harmonogram przeglądów technicznych. Dzięki temu zarządca ma pewność, że żadne obowiązkowe kontrole nie zostaną pominięte. Najlepiej stworzyć roczny kalendarz z zaznaczonymi terminami przeglądów rocznych, pięcioletnich oraz sezonowych. Harmonogram powinien być dostępny zarówno dla zarządcy, jak i dla mieszkańców – np. w formie ogłoszenia na tablicy informacyjnej lub w aplikacji wspólnoty.
- Drugim ważnym elementem jest prowadzenie rzetelnej dokumentacji. Każdy przegląd, kontrola czy interwencja powinny być udokumentowane w formie protokołu. Warto przechowywać te dokumenty w formie elektronicznej i papierowej, z podziałem na kategorie (np. instalacje gazowe, elektryczne, kominarskie). Dobrze zorganizowana dokumentacja ułatwia nie tylko kontrole zewnętrzne, ale również szybkie reagowanie w razie awarii.
- Nie można zapominać o komunikacji z mieszkańcami. Informowanie o planowanych przeglądach, awariach czy działaniach remontowych buduje zaufanie i zmniejsza liczbę nieporozumień. Warto korzystać z różnych kanałów komunikacji – od tradycyjnych ogłoszeń na klatkach schodowych, przez e-maile, po aplikacje mobilne. Dobrym zwyczajem jest również organizowanie spotkań informacyjnych raz lub dwa razy do roku.
- Współpraca z firmami zewnętrznymi to kolejny filar skutecznego zarządzania. Wybierając wykonawców przeglądów czy napraw, należy kierować się nie tylko ceną, ale przede wszystkim doświadczeniem i kwalifikacjami. Warto zawierać umowy z firmami, które posiadają odpowiednie uprawnienia i referencje. Dobrze jest też mieć listę sprawdzonych specjalistów, do których można zadzwonić w razie nagłej potrzeby.

Podsumowując, dobre praktyki zarządcze to połączenie planowania, dokumentowania, komunikacji i współpracy. Ich wdrożenie nie tylko ułatwia codzienną pracę zarządcy, ale przede wszystkim zwiększa bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców.

Zarządzanie
wykonawcami
w budynkach
wielomieszkaniowych
i domach –
bezpieczeństwo
i ograniczenie
odpowiedzialności





Obowiązki właścicieli i zarządców budynków w zakresie bezpieczeństwa pożarowego wskazane są w ustawach, których znajomość jest kluczowa dla minimalizowania ryzyka i skutecznego ograniczania zagrożeń. Mowa tu o 2 ustawach:

Ustawa Prawo budowlane - Art. 61 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418 Zobowiązuje właściciela lub zarządcę do:

- utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w stanie technicznym i estetycznym, który nie zagraża życiu, zdrowiu, mieniu ani środowisku;
- zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynku w razie wystąpienia czynników zewnętrznych (np. pożar, powódź, silny wiatr, osuwisko).

Ustawa o ochronie przeciwpożarowej (1991) nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek zapobiegania zagrożeniom pożarowym oraz prowadzenia szkoleń i kontroli sprzętu gaśniczego.



Wybór odpowiednich wykonawców to pierwszy krok do zapewnienia bezpieczeństwa. Poniżej przedstawiamy kryteria, które należy uwzględnić przy ich selekcji.

Selekcja i weryfikacja podwykonawców

Zatrudnienie odpowiedniego wykonawcy to jeden z najważniejszych elementów zapewnienia bezpieczeństwa w budynkach mieszkalnych. Niewłaściwie dobrany podwykonawca może nie tylko narazić inwestycję na opóźnienia i dodatkowe koszty, ale przede wszystkim zwiększyć ryzyko wystąpienia zagrożeń – w tym pożarowych.

Wymagane kwalifikacje i dokumenty

- Uprawnienia zawodowe (np. dekarz z certyfikatem szkolenia BHP przy pracach na wysokości, spawacz z uprawnieniami do tzw. „prace niebezpieczne pożarowo”)
- Aktualne szkolenia BHP i PPOŻ dla pracowników (wpływ na odpowiedzialność, patrol obserwator pożarowy)
- Polisa OC podwykonawcy obejmująca szkody osobowe i majątkowe

Referencje i doświadczenie

- Sprawdzenie wykonanych realizacji podobnego zakresu (remonty dachów, instalacje elektryczne)
- Kontakt z poprzednimi zlecającymi w celu potwierdzenia terminowości i jakości prac

Po wybraniu wykonawcy przychodzi czas na określenie zakresu jego obowiązków i przygotowanie umowy, która precyzyjnie określa zakres robót: rodzaj i sposób wykonywania „prac niebezpiecznych pożarowo” (np. zgrzewanie papy), wymagane zabezpieczenia ppoż. Ważne są również klauzule i odstąpienia. To podwykonawca, a nie zarządca, odpowiada za wyrządzone przez siebie szkody (poza rażącym niedbalstwem). Niezbędne jest również określenie warunków odbioru prac i wzoru protokołu zdawczo-odbiorczego (opis stanu przed i po, zdjęcia).



Czym charakteryzuje się procedura „prace niebezpieczne pożarowo”, która towarzyszy m.in. pracom z otwartym ogniem, np. zgrzewaniu papy?

Prace z użyciem otwartego ognia, takie jak zgrzewanie papy czy spawanie, niosą ze sobą wysokie ryzyko pożaru. Dlatego wymagają one wdrożenia specjalnych procedur bezpieczeństwa, w tym uzyskania pisemnego pozwolenia na takie prace, zastosowania odpowiednich zabezpieczeń oraz wyznaczenia obserwatora pożarowego. Poniżej opisaliśmy, jak prawidłowo przygotować i nadzorować tego typu działania.

1. Pozwolenie na prace na gorąco

- Wydanie na piśmie przez inspektora ochrony ppoż.: data, miejsce, zakres, czas pracy, lista osób uprawnionych
- Obowiązkowa obecność wyznaczonego (przeszkolonego) pracownika („obserwator pożarowy”) przez cały czas pracy i min. 30 minut, 1h, 4h po ich zakończeniu

2. Zabezpieczenia techniczne

- Odsunięcie materiałów palnych (styropian, drewno) o min. 5 m lub szczelne przykrycie (mata niepalna, koc gaśniczy)
- Posiadanie w zasięgu ręki gaśnic proszkowych (min. 6 kg) i koca gaśniczego
- Kontrola terenu po każdym zakończeniu prac („przegląd gorących punktów” – pirometr)





Stały nadzór nad prowadzonymi pracami pozwala na szybkie wykrycie i eliminację zagrożeń. Poniżej przedstawiamy zalecenia dotyczące organizacji nadzoru.

Nadzór i kontrola prac

Najlepiej zaplanowane prace mogą stać się źródłem zagrożeń, jeśli nie są odpowiednio nadzorowane. Stała kontrola, dokumentowanie działań oraz obecność wykwalifikowanego koordynatora robót to kluczowe elementy skutecznego zarządzania bezpieczeństwem na placu budowy.

Koordynator robót – charakterystyka i wymagania:

- Wyznaczony przez zarządcę, ma uprawnienia budowlane lub ppoż.; monitoruje BHP i ppoż. na placu budowy
- Regularne inspekcje (min. codziennie) oraz zapisy w „Dzienniku Robót”

Dokumentacja i rejestry

- Książka obiektu budowlanego
- Wpisy dotyczące wszystkich prac remontowych, przeglądów i konserwacji urządzeń ppoż. (co najmniej raz w roku)
- Raporty powypadkowe i protokoły szkód – podstawa do weryfikacji roszczeń ubezpieczeniowych

Odpowiednie ubezpieczenia oraz zapisy umowne mogą znacząco ograniczyć odpowiedzialność zarządcy.

Nawet przy zachowaniu najwyższych standardów bezpieczeństwa, ryzyko wystąpienia szkody nigdy nie znika całkowicie. Dlatego tak ważne jest, aby odpowiednio zabezpieczyć się od strony formalnej – poprzez właściwe ubezpieczenia oraz zapisy w umowach z wykonawcami.

Ubezpieczenia i ograniczenie odpowiedzialności

Gwarancje i polis

- Posiadanie obowiązkowego ubezpieczenia OC Zarządcy Nieruchomości
- Wymaganie od podwykonawcy posiadania dobrowolnego ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej i wykonywanej działalności gospodarczej (z odpowiednio wysoką sumą gwarancyjną)
- Posiadanie ubezpieczeń majątkowych budynków, co najmniej w zakresie od ognia i innych zdarzeń losowych oraz OC

Zwolnienie z odpowiedzialności

- Zawarcie w umowie klauzuli, że podwykonawca odpowiada za szkody wynikłe z niewłaściwej realizacji prac, a zarządca nie ponosi odpowiedzialności, jeśli:
 - zatrudniono wyłącznie zweryfikowanych wykonawców,
 - utrzymano wymagane procedury ppoż. i BHP,
 - sporządzono i przechowano dokumentację zdawczo-odbiorczą.



W przypadku wystąpienia szkody kluczowe jest szybkie i właściwe działanie. Poniżej opisano procedury, które należy wdrożyć natychmiast po zdarzeniu.

Postępowanie na wypadek szkody

Gdy dojdzie do incydentu, liczy się szybkość i właściwa reakcja. Od zabezpieczenia miejsca zdarzenia po zgłoszenie szkody do ubezpieczyciela – każdy krok ma znaczenie dla bezpieczeństwa mieszkańców i skutecznego dochodzenia roszczeń.

- Zabezpieczenie miejsca zdarzenia – odcięcie zasilania, wyłączenie dostępu osób postronnych, wezwanie PSP i służb ratowniczych
- Raportowanie dotyczące roszczenia.
- Spisanie protokołu szkody, dokumentacja fotograficzna, wezwanie ekspertów (biegły ppoż.)
- Zgłoszenie roszczenia do ubezpieczyciela wraz z umową, dokumentacją prac i dowodem zawinionego działania podwykonawcy

Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac warto skorzystać z listy kontrolnej, która pomoże upewnić się, że wszystkie wymagania zostały spełnione.

Lista kontrolna przed rozpoczęciem remontu

Dobrze przygotowany remont to bezpieczny remont. Lista kontrolna to praktyczne narzędzie, które pozwala upewnić się, że wszystkie wymagania formalne i techniczne zostały spełnione przed rozpoczęciem prac. W tej sekcji znajdziesz zestaw najważniejszych punktów do weryfikacji.

- Weryfikacja dokumentów podwykonawcy (uprawnienia, polisy)
- Zawarcie umowy z klauzulami ppoż.
- Opracowanie planu „prace niebezpieczne pożarowo” i wydanie pozwoleń
- Wyznaczenie koordynatora i obserwatora pożarowego
- Zapewnienie sprzętu gaśniczego i ewakuacyjnego
- Opracowanie planu awaryjnego (numer PSA, trasy dojazdu PSP)

Stosując powyższe zasady, zarządca lub wspólnota mieszkaniowa może bezpiecznie zlecać prace podwykonawcom, minimalizując ryzyko pożarowe i – w razie szkody – skutecznie chronić się przed odpowiedzialnością.

Zarządzanie wykonawcami to nie tylko kwestia organizacyjna, ale przede wszystkim odpowiedzialność za bezpieczeństwo mieszkańców. Wdrożenie odpowiednich procedur, nadzór oraz znajomość przepisów pozwalają ograniczyć ryzyko pożaru i odpowiedzialność cywilną lub karną.

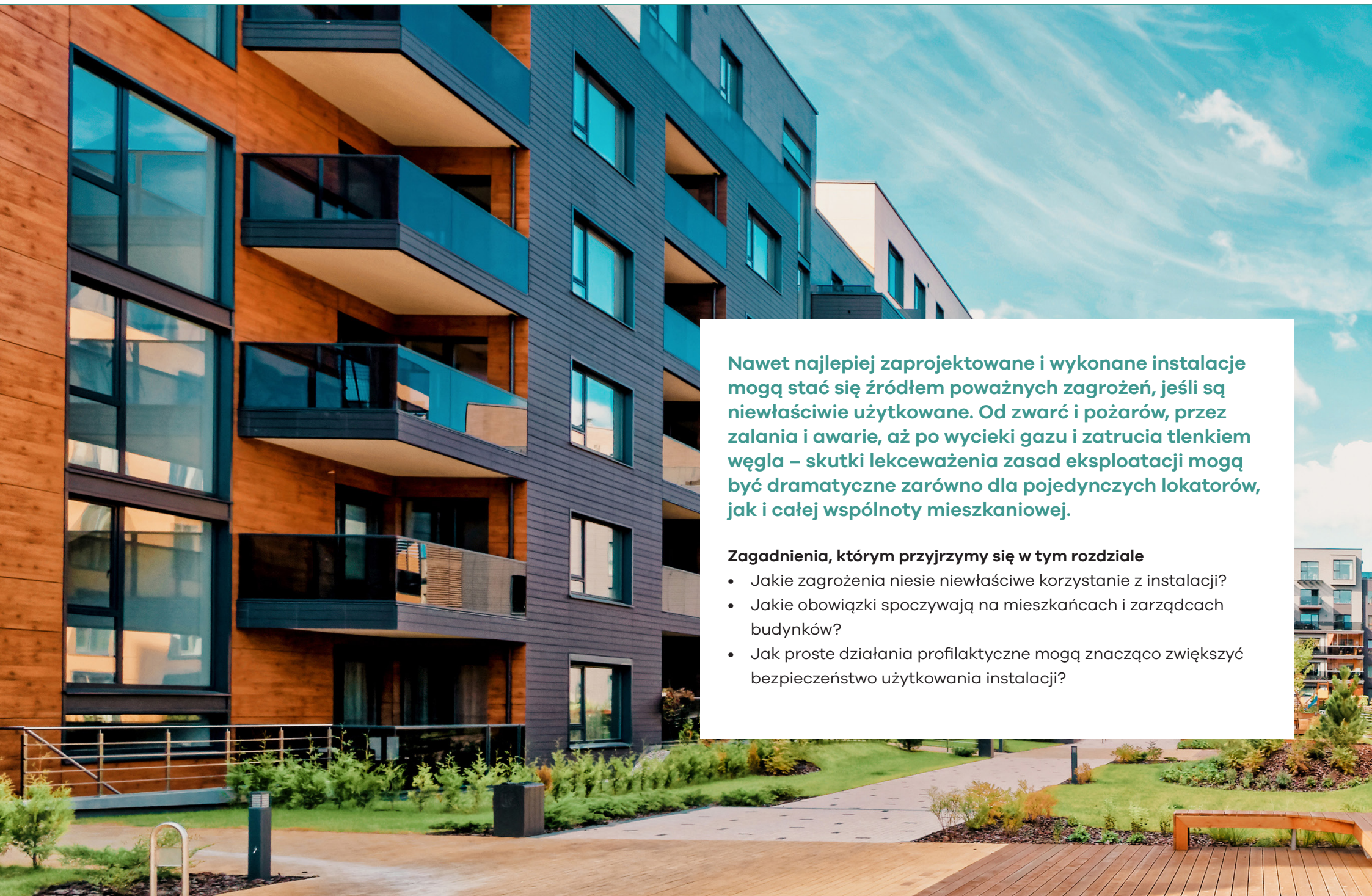
”





Instalacje w budynkach wielomieszkaniowych

Współczesne budynki wielomieszkaniowe to złożone systemy techniczne, w których codzienne funkcjonowanie mieszkańców zależy od sprawnego działania wielu instalacji – elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, grzewczych czy wentylacyjnych. Choć często pozostają one niewidoczne, ich rola w zapewnieniu bezpieczeństwa, komfortu i trwałości budynku jest nie do przecenienia.



Nawet najlepiej zaprojektowane i wykonane instalacje mogą stać się źródłem poważnych zagrożeń, jeśli są niewłaściwie użytkowane. Od zwarć i pożarów, przez zalania i awarie, aż po wycieki gazu i zatrucia tlenkiem węgla – skutki lekceważenia zasad eksploatacji mogą być dramatyczne zarówno dla pojedynczych lokatorów, jak i całej wspólnoty mieszkaniowej.

Zagadnienia, którym przyjrzymy się w tym rozdziale

- Jakie zagrożenia niesie niewłaściwe korzystanie z instalacji?
- Jakie obowiązki spoczywają na mieszkańcach i zarządcach budynków?
- Jak proste działania profilaktyczne mogą znacząco zwiększyć bezpieczeństwo użytkowania instalacji?



Wzrost znaczenia elektromobilności i nowoczesnych systemów grzewczych

W ostatnich latach obserwujemy dynamiczny rozwój elektromobilności oraz coraz powszechniejsze wdrażanie nowoczesnych, niskoemisyjnych systemów grzewczych. Te zmiany, choć korzystne z punktu widzenia środowiska i efektywności energetycznej, niosą ze sobą nowe wyzwania dla mieszkańców i zarządców budynków.

Wraz ze wzrostem liczby samochodów elektrycznych, coraz więcej mieszkańców oczekuje możliwości ładowania pojazdów w garażach podziemnych lub na parkingach osiedlowych. To wymaga:

- modernizacji instalacji elektrycznej budynku,
- zapewnienia odpowiedniego zabezpieczenia przeciążeniowego,
- przestrzegania norm bezpieczeństwa pożarowego,
- jasnych zasad korzystania z infrastruktury ładowania.

Nieprawidłowe podłączanie ładowarek lub przeciążanie instalacji może prowadzić do poważnych awarii, a nawet pożarów.

”





Coraz więcej wspólnot mieszkaniowych decyduje się także na pompy ciepła, systemy rekuperacji, ogrzewanie podłogowe czy inteligentne sterowanie temperaturą. Choć te rozwiązania zwiększają komfort i obniżają koszty eksploatacji, wymagają one odpowiedniego projektowania i montażu, regularnej konserwacji oraz świadomego użytkowania przez mieszkańców (np. niezakrywania nawiewników, nieprzegrzewania pomieszczeń).

Instalacje grzewcze – CO, ogrzewanie gazowe, elektryczne, pompy ciepła, biokominki

W budynkach wielomieszkaniowych instalacje grzewcze pełnią kluczową rolę w zapewnieniu komfortu cieplnego mieszkańcom. Ich prawidłowe funkcjonowanie zależy nie tylko od jakości wykonania, ale również od regularnej konserwacji, zgodności z przepisami prawa oraz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Odpowiedzialność za stan techniczny instalacji grzewczych spoczywa na zarządcy lub wspólnocie mieszkaniowej. Regularne przeglądy, zgodność z normami oraz stosowanie zabezpieczeń przeciwpożarowych to nie tylko obowiązek prawny, ale przede wszystkim gwarancja bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców.



Regularne przeglądy techniczne, czyszczenie i konserwacja (np. kominów, wymienników, wentylacji)

Zgodnie z Ustawą Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.), zarządcy budynków wielomieszkaniowych mają obowiązek:

- przeprowadzać przegląd instalacji grzewczych, w tym kotłów, wymienników ciepła i przewodów kominowych – co najmniej 1 raz w roku,
- czyścić przewody dymowe i spalinowe – 4 razy w roku dla paliw stałych, 2 razy w roku dla gazowych,
- czyścić przewody wentylacyjne – co najmniej 1 raz w roku,
- prowadzić dokumentację przeglądów i napraw, dostępną dla organów nadzoru budowlanego.



Zabezpieczenia ppoż.: detektory dymu i czadu, odpowiednie odległości od materiałów łatwopalnych, przestrzeganie przepisów budowlanych i ppoż.

Bezpieczeństwo pożarowe w budynkach wielorodzinnych to jeden z kluczowych aspektów ochrony życia i mienia mieszkańców. Choć przepisy nie nakładają obowiązku stosowania zaawansowanych systemów gaśniczych (np. tryskaczy) w typowych budynkach mieszkalnych, to jednak określają minimalne wymagania, które muszą być spełnione przez zarządców i właścicieli.

Wymagane zabezpieczenia i dobre praktyki



Detektory dymu i czadu

W nowo budowanych budynkach mieszkalnych (w tym wielorodzinnych)

obowiązuje obowiązek montażu co najmniej jednej autonomicznej czujki dymu w każdym lokalu mieszkalnym oraz montażu czujki tlenku węgla (czadu) w pomieszczeniach, gdzie odbywa się spalanie paliwa stałego, ciekłego lub gazowego (np. kuchnia gazowa, piecyk gazowy, kominek).

Obowiązek montażu czujników dymu i czadu w istniejących lokalach mieszkalnych (czyli oddanych do użytku przed 23 grudnia 2024 r.) wejdzie w życie od 1 stycznia 2030 r.



Wypożażenie w gaśnice

W typowych budynkach mieszkalnych nie ma obowiązku montażu gaśnic, ale ich obecność w częściach wspólnych (np. w garażach, piwnicach) jest zalecana.



Odległości od materiałów łatwopalnych

Urządzenia grzewcze (np. biokominki, grzejniki elektryczne) muszą być instalowane z zachowaniem minimalnych odległości od mebli, zasłon i innych materiałów palnych – zgodnie z instrukcją producenta oraz zasadami określonymi w przepisach techniczno-budowlanych. Dla przykładu biokominki muszą być montowane z zachowaniem min. 60 cm od elementów wyposażenia.



Drożność dróg ewakuacyjnych

Należy także zwrócić uwagę na to, iż drogi ewakuacyjne muszą być wolne od przeszkód – od tego zależy bezpieczeństwo, skuteczność ewakuacji osób w sytuacji zagrożenia oraz szybkość dotarcia i podjęcia akcji gaśniczej przez służby.



Zabezpieczenia przeciwpożarowe w budynkach wielomieszkaniowych to nie tylko kwestia zgodności z przepisami, ale przede wszystkim realna ochrona życia i zdrowia mieszkańców. Nawet jeśli niektóre rozwiązania nie są obowiązkowe, ich stosowanie znacząco zwiększa poziom bezpieczeństwa i może zapobiec tragedii.



Instalacje gazowe

Instalacje gazowe są szczególnym typem instalacji w budynkach wielomieszkaniowych, dlatego poświęcamy im ten rozdział. Instalacje tego typu to wygodne i powszechnie stosowane źródło energii, ale jednocześnie wymagają szczególnej ostrożności i rygorystycznego przestrzegania przepisów. Nawet drobne zaniedbania mogą prowadzić do wycieku gazu, eksplozji lub zatrucia tlenkiem węgla.

Gaz ziemny i gaz płynny to paliwa łatwopalne, a ich niekontrolowany wyciek może prowadzić do:

- eksplozji przy kontakcie z iskrą lub otwartym ogniem,
- zatrucia w przypadku długotrwałego narażenia,
- pożaru w wyniku zapłonu w zamkniętym pomieszczeniu.

W związku z tym zgodnie z przepisami instalacja gazowa musi zapewniać szczelność na całej długości przewodów, odpowiednią wentylację pomieszczeń z urządzeniami gazowymi oraz dopływ powietrza do spalania (zgodnie z wymaganiami technicznymi).

Zapewnienie odpowiedniej wentylacji i dopływu powietrza do spalania w budynkach wielomieszkaniowych to obowiązek wynikający z przepisów i jeden z kluczowych elementów bezpieczeństwa – szczególnie w kontekście użytkowania urządzeń gazowych, kominków, piecyków i kotłów. **Brak odpowiedniego dopływu powietrza może prowadzić do niedostatecznego spalania, co skutkuje emisją tlenku węgla (czadu) lub zwiększa ryzyko zadymienia, pożaru lub eksplozji gazu. Czad to bezwonny gaz, który jest śmiertelnie niebezpieczny.**



Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418), instalacje gazowe w budynkach wielomieszkaniowych muszą być **kontrolowane co najmniej raz w roku. Kontrola obejmuje szczelność przewodów, stan techniczny urządzeń oraz drożność przewodów spalinowych.**

Jednocześnie należy edukować mieszkańców, aby przestrzegali poniższych zasad:



Nie zaklejać krat wentylacyjnych – nawet zimą!



Nie zasłaniać nawiewników okiennych – są one źródłem świeżego powietrza.

Z kolei obowiązki zarządcy to:



Regularna kontrola ciągu kominowego – szczególnie w kuchniach i łazienkach.



Zlecenie przeglądów wentylacji co najmniej raz w roku – zgodnie z prawem budowlanym.

Wszelkie prace przy instalacji gazowej (montaż, modernizacja, naprawy) mogą być wykonywane **wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia**. Samowolne przeróbki są nielegalne i mogą skutkować odpowiedzialnością karną oraz utratą gwarancji ubezpieczeniowej.



Aby zminimalizować ryzyko związane z użytkowaniem gazu, w budynkach wielorodzinnych zaleca się (a w niektórych przypadkach wymaga) stosowanie poniższych zabezpieczeń.

Czujniki gazu montowane w pomieszczeniach z kuchenkami, piecykami lub kotłami gazowymi. Wykrywają obecność gazu ziemnego lub LPG i uruchamiają alarm.

Czujniki tlenku węgla (czadu) obowiązkowe od 2024 r. w nowych budynkach, a zalecane również w starszych budynkach. Powinny być montowane szczególnie tam, gdzie są piecyki gazowe bez zamkniętej komory spalania.

Automatyczne zawory odcinające dopływ gazu potrzebne w przypadku wykrycia nieszczelności lub pożaru zintegrowanych z systemem detekcji gazu. Są to zaawansowane urządzenia służące do monitorowania obecności niebezpiecznych gazów, które składają się z: centrali, detektorów, sygnalizatorów oraz zaworów bezpieczeństwa. Ich stosowanie narzucają obowiązujące przepisy. – kiedy łączna nominalna moc cieplna zainstalowanych urządzeń gazowych przekracza 60 kW, np. w kotłowniach, wspólnych instalacjach grzewczych.

Sprawną wentylacją i przewodów spalinowych – urządzenia gazowe mogą być montowane tylko w pomieszczeniach z zapewnioną wentylacją i dopływem powietrza do spalania.



Instalacje gazowe w budynkach wielomieszkaniowych to systemy wymagające stałej kontroli, profesjonalnej obsługi i odpowiednich zabezpieczeń. Przestrzeganie przepisów nie tylko chroni życie i zdrowie mieszkańców, ale również zapobiega kosztownym awariom i odpowiedzialności prawnej.



Instalacje i urządzenia elektryczne oraz infrastruktura dla elektromobilności

Wraz z rosnącą liczbą urządzeń zasilanych energią elektryczną oraz dynamicznym rozwojem elektromobilności, budynki wielomieszkaniowe stają przed nowymi wyzwaniami w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Dotyczy to zarówno tradycyjnych instalacji elektrycznych, jak i nowoczesnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych. W budynkach wielorodzinnych coraz częściej pojawiają się:

- stacje ładowania AC i DC (jedno- i trójfazowe),
- odpowiednie linie zasilające i okablowanie,
- liczniki energii przypisane do lokali lub miejsc parkingowych,
- zabezpieczenia nadprądowe, różnicowoprądowe i przepięciowe.

Instalacje te muszą być projektowane i wykonane zgodnie z normami, m.in. PN-EN 61851 (dot. systemów ładowania pojazdów elektrycznych) oraz PN-HD 60364 (dot. instalacji elektrycznych niskiego napięcia).

Wymogi techniczne i bezpieczeństwo

Instalacje muszą być wyposażone w zabezpieczenia różnicowoprądowe oraz wyłączniki nadprądowe. W przypadku ładowarek DC – zaleca się stosowanie ochronników przepięciowych klasy I i II.

W pobliżu stacji ładowania powinny znajdować się gaśnice klasy D (do gaszenia metali, np. litu w bateriach). **W garażach podziemnych zaleca się instalację systemów mgły wodnej lub gazowych systemów gaśniczych**, które są skuteczne w gaszeniu pożarów baterii litowo-jonowych.

Pomieszczenia z ładowarkami muszą być wyposażone w wydajną wentylację mechaniczną, która zapobiega gromadzeniu się gazów i ciepła. Choć nie ma zakazu parkowania pojazdów elektrycznych w garażach podziemnych, to zgodnie z wytycznymi **nie należy instalować punktów ładowania, jeśli nie zapewniono skutecznych rozwiązań detekcji i sygnalizacji pożaru oraz ograniczania rozprzestrzeniania się pożaru.**

Podstawowym zaleceniem jest, aby w garażach z punktami ładowania zapewnić **wydzielenie stref ładowania z system detekcji pożaru i dymu** (również z wyposażeniem w monitoring termowizyjny) oraz automatyczne powiadamianie służb ratunkowych.

Przed instalacją punktów ładowania należy wykonać ekspertyzę ppoż. i uzgodnić projekt z rzeczoznawcą. Wspólnoty mieszkaniowe powinny opracować regulamin korzystania z infrastruktury ładowania, uwzględniający zasady bezpieczeństwa. Warto także inwestować w nowoczesne systemy detekcji i gaszenia, które mogą ograniczyć skutki ewentualnego pożaru i chronić konstrukcję budynku.

Warto pamiętać przy lokalizacji punktów ładowania pojazdów elektrycznych, że **w przestrzeniach podstropowych garaży podziemnych często znajdują się instalacje, które w wyniku działania wysokiej temperatury podczas pożaru mogą ulec zniszczeniu.** Taka sytuacja może skutkować czasowym wyłączeniem budynku z użytkowania, a mieszkańcom trzeba będzie zapewnić lokale zastępcze na czas usuwania skutków zdarzenia.



Rekomendacje i dobre praktyki

Bezpieczeństwo i sprawność instalacji w budynkach wielomieszkaniowych zależą nie tylko od przepisów prawa, ale również od świadomości użytkowników, jakości obsługi technicznej oraz rzetelnej dokumentacji. Poniżej przedstawiamy kluczowe rekomendacje i dobre praktyki, które warto wdrożyć w każdej wspólnocie mieszkaniowej.



Działania pozwalające na zwiększenie bezpieczeństwa:

- **Edukacja mieszkańców i administratorów**
Regularne informowanie mieszkańców o zasadach bezpiecznego użytkowania instalacji to fundament profilaktyki. Warto organizować:
 - spotkania informacyjne z udziałem specjalistów (np. kominiarzy, strażaków, instalatorów),
 - kampanie informacyjne w formie ulotek, plakatów, newsletterów lub ogłoszeń na tablicach informacyjnych,
 - szkolenia dla administratorów i zarządców, obejmujące aktualne przepisy, procedury awaryjne i dobre praktyki eksploatacyjne.Świadomy użytkownik to mniejsze ryzyko awarii i większe bezpieczeństwo całej wspólnoty.
- **Współpraca z certyfikowanymi instalatorami**
Wszystkie prace związane z instalacjami – montaż, modernizacja, naprawy – powinny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia (np. SEP, gazowe, kominiarskie). Współpraca z certyfikowanymi fachowcami gwarantuje:
 - zgodność z obowiązującymi normami i przepisami,

- wyższą jakość wykonania,
- możliwość dochodzenia roszczeń w przypadku błędów.

Warto prowadzić bazę sprawdzonych wykonawców, z którymi wspólnota ma pozytywne doświadczenia. Dodatkowo zaleca się każdorazową **weryfikację posiadania aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) przez wykonawcę**. Ubezpieczenie to chroni wspólnotę mieszkaniową przed skutkami ewentualnych szkód wyrządzonych przez wykonawcę podczas prac instalacyjnych.

- **Dokumentacja i rejestr przeglądów**
Prowadzenie rzetelnej dokumentacji technicznej to nie tylko obowiązek prawny, ale również narzędzie zarządzania ryzykiem. Zaleca się:
 - prowadzenie cyfrowego rejestru przeglądów i napraw, dostępnego dla zarządu i organów nadzoru,
 - archiwizowanie protokołów z kontroli, faktur, zaleceń pokontrolnych,
 - oznaczanie terminów kolejnych przeglądów i przypomnienia (np. w systemie zarządzania nieruchomością).



Dobrze prowadzona dokumentacja ułatwia planowanie budżetu, wykrywanie powtarzających się usterek i zapewnia transparentność działań zarządcy.

”

Bezpieczne użytkowanie instalacji w budynkach wielomieszkaniowych to nie tylko wymóg prawny, ale przede wszystkim fundament codziennego życia mieszkańców. Od instalacji gazowych, przez elektryczne, wentylacyjne, aż po nowoczesne systemy grzewcze i infrastrukturę dla elektromobilności – każda z nich niesie ze sobą potencjalne zagrożenia, które można skutecznie minimalizować dzięki odpowiednim działaniom.

Zaniedbania techniczne mogą prowadzić do pożarów, zatruc, eksplozji czy awarii, które zagrażają zdrowiu i życiu mieszkańców. Regularne przeglądy techniczne, czyszczenie przewodów, kontrole szczelności oraz stosowanie czujników i zabezpieczeń to podstawowe środki prewencji. Wspólnoty mieszkaniowe powinny traktować bezpieczeństwo jako priorytet inwestycyjny, a nie koszt.

Wdrażanie nowoczesnych rozwiązań – takich jak pompy ciepła, stacje ładowania pojazdów elektrycznych czy inteligentne systemy zarządzania energią – musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i przepisami przeciwpożarowymi. Technologie te zwiększają komfort i efektywność energetyczną, ale wymagają świadomego projektowania i eksploatacji.

Zarządcy budynków mają obowiązek zapewnić zgodność instalacji z przepisami, organizować przeglądy, i konserwacje oraz wdrażać systemy zabezpieczeń.

Mieszkańcy również odgrywają istotną rolę – poprzez świadome użytkowanie instalacji, zgłaszanie nieprawidłowości i przestrzeganie zasad bezpieczeństwa.

Współpraca między zarządcą a mieszkańcami to warunek skutecznego zarządzania ryzykiem technicznym, a proste materiały informacyjne, instrukcje i komunikaty mogą znacząco zwiększyć świadomość zagrożeń.



**Utrzymanie
i konserwacja urządzeń
oraz systemów
przeciwpożarowych**





Urządzenia przeciwpożarowe to szeroka kategoria sprzętu i systemów, których zadaniem jest zapobieganie, wykrywanie i gaszenie pożaru oraz ograniczanie jego skutków, a także zapewnienie ewakuacji.

Celem nadrzędnym ich stosowania jest oczywiście zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, ale także spełnienie wymagań stawianych przez przepisy. W dużym uproszczeniu urządzenia te można podzielić na dwa rodzaje:

- 1 Urządzenia bierne** – takie które są elementami budynku i zapobiegają rozprzestrzenianiu się ognia i dymu, np. drzwi przeciwpożarowe.
- 2 Urządzenia aktywne** – uruchamiane ręcznie lub automatycznie, których zadaniem jest wykrywanie i gaszenie pożaru oraz usprawnienie ewakuacji, np. autonomiczne czujki dymu.



Pomimo dużej dostępności autonomicznych czujek dymu na rynku wymóg ich stosowania został dopiero wprowadzony od grudnia 2024 roku. Gdzie należy je stosować:

- budynki nowo powstające: od 23 grudnia 2024 roku,
- istniejące lokale mieszkalne (poza najmem krótkoterminowym): do 1 stycznia 2030 roku,
- istniejące lokale mieszkalne w najmie krótkoterminowym (np. apartamenty): do 30 czerwca 2026 roku.

Jeśli mieszkanie jest wielopoziomowe, to na każdej kondygnacji musi być co najmniej jedna czujka.

”

Autonomiczne czujki dymu to urządzenia wykrywające obecność dymu w powietrzu i uruchamiające alarm. Można wyróżnić dwa rodzaje czujek z uwagi na sposób ich działania: optyczne i jonizacyjne. Pierwsza z nich działa na zasadzie wiązki światła, której przecięcie przez dym powoduje uruchomienie alarmu. W drugiej natomiast obecność dymu zakłóca przepływ prądu tworzonego przez jonizację powietrza. Bez względu na wybór czujki należy pamiętać o najważniejszych zasadach przy ich montażu. Najlepszym pomieszczeniem jest korytarz, hol oraz miejsce jaknajbliżej sypialni. W razie zagrożenia ma skutecznie zaalarmować osoby śpiące. Sugerowanym miejscem montażu jest sufit, należy jednak zwrócić uwagę na występowanie tzw. martwych stref. W miejscach tych czujka nie będzie działać prawidłowo. Gdzie najlepiej zamontować czujkę:

- przy suficie płaskim - minimum 30 cm od ścian, najlepiej na środku sufitu,
- przy dachach dwuspadowych i jednospadowych - minimum 10 cm od najwyższego miejsca, w odległości do 90 cm od ukosu lub sufitu.



Są także pomieszczenia i miejsca w których nie należy stosować czujek, ponieważ mogą działać nieprawidłowo. W kuchni na ich działanie wpływ będzie miała para wodna, w łazience dodatkowo wilgotność, natomiast w garażu spaliny samochodowe. Przepływ powietrza może natomiast opóźnić zadziałanie czujki, dlatego należy zwrócić uwagę na odległość czujki od okien, klimatyzacji czy wentylacji.

Przy wyborze czujki należy pamiętać o dwóch zasadniczych aspektach: każda musi spełniać wymagania normy PN-EN 14604:2006P (EN 14604:2005) oraz za każdym razem należy zapoznać się z instrukcją załączoną przez producenta.

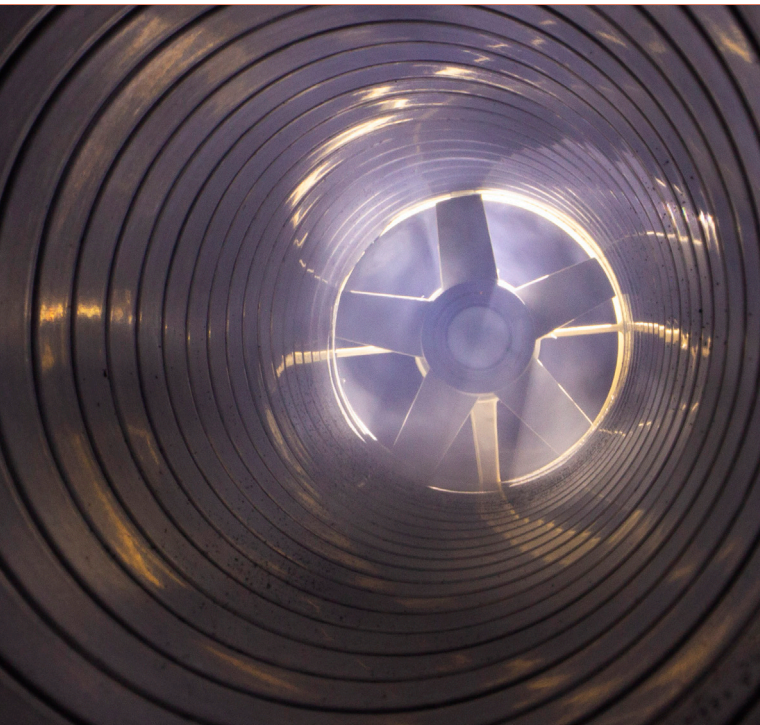
”



Co jeśli czujka zadziała, bo faktycznie wystąpił pożar w budynku?

Systemem, który ma zapewnić bezpieczną ewakuację jest między innymi oddymianie klatki schodowej. Jego rolą jest usunięcie dymu i gorących gazów, stanowiących główne źródło zagrożenia podczas pożaru. Ograniczają one widoczność i powodują zatrucia. System oddymiania składa się najczęściej z następujących elementów:

- **centrala alarmowa** - jej zadaniem jest sterowanie całym systemem,
- **czujki dymu** - od nich rozpoczyna się cały proces oddymiania (choć zdarzają się także ręczne przyciski do jego uruchomienia),
- **kłapy lub okna oddymiające** - są umieszczone na najwyższych poziomach budynku; to przez nie jest usuwany dym,
- **otwory napowietrzające** - zapewniają dopływ świeżego powietrza do klatki schodowej. Uwaga – nie należy zastawiać okien, drzwi lub bram napowietrzających.



Oddymianie może działać grawitacyjnie, ale istnieją także systemy mechaniczne. Są to wentylatory wymuszające napływ świeżego powietrza lub usuwanie dymów.

Bardzo istotne są urządzenia ograniczające rozprzestrzenianie się ognia. Drzwi i bramy przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych pełnią jedną z kluczowych ról w zapewnieniu bezpieczeństwa. Są one wykonane z materiałów ognioodpornych oraz posiadające specjalne uszczelki. **Zapobiegają przedostawaniu się ognia i dymu do innych pomieszczeń.** Czasem zastosowanie dwóch niezależnych urządzeń ma wspólny cel: oddymianie klatki i ograniczanie napływu dymu.

Często zamontowanie drzwi lub bram, np. w garażach podziemnych, daje mieszkańcom więcej czasu na ewakuację. Jednak aby zadziałały w czasie pożaru, nie wolno ich blokować ani pozostawiać otwartych. Natomiast wszystkie uszkodzenia należy od razu naprawiać. Administrator budynku mieszkalnego powinien stale monitorować stan drzwi i bram przeciwpożarowych.

Rolą projektanta i rzeczoznawcy jest określenie wymaganych urządzeń i systemów przeciwpożarowych w budynku - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Wymagania te mogą się różnić w zależności od liczby mieszkań czy też wysokości budynków.





W trakcie użytkowania budynków mieszkalnych to zarządca ma obowiązek utrzymywania urządzeń przeciwpożarowych w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej. Przedstawiona poniżej tabela określa wymagania w tym zakresie.

Należy pamiętać, że każde badanie powinno być zakończone stosownym protokołem z podpisem osoby, która je przeprowadziła.

”

L.p	Rodzaj przeglądu/konserwacji	Rodzaj badań	Czasookres wykonania	Kto może wykonywać
1	Przegląd techniczny oraz konserwacja gaśnic	Okresowa kontrola	Co najmniej raz w roku	Konserwator mający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego
2	System sygnalizacji pożarowej	Okresowa kontrola	Raz w roku	Konserwator posiadający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego
3	System dźwiękowego powiadamiania o pożarze	Okresowa kontrola	Raz w roku	Konserwator posiadający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego
4	Przegląd wewnętrznej sieci hydrantowej	Okresowa kontrola	Co najmniej raz w roku	Konserwator mający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego
5	Przegląd i konserwacja zewnętrznej sieci hydrantowej	Okresowa kontrola	Co najmniej raz w roku	Konserwator posiadający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego
6	Poddanie próbie ciśnieniowej węży stanowiących wyposażenie hydrantów wewnętrznych zgodnie z obowiązującymi przepisami	Okresowa kontrola	Raz na 5 lat	Konserwator mający przeszkolenie w zakresie przeglądów sprzętu przeciwpożarowego



L.p	Rodzaj przeglądu/konserwacji	Rodzaj badań	Czasookres wykonania	Kto może wykonywać
7	Przegląd techniczny oraz konserwacja oświetlenia ewakuacyjnego	Okresowa kontrola	Co najmniej 1 raz w roku	Uprawnienia kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji oraz sieci energetycznych
8	System wykrywania dymu oraz system oddymiania	Okresowa kontrola	Co najmniej raz na 6 miesięcy	Osoba z uprawnieniami
9	Przegląd techniczny oraz konserwacja przeciwpożarowego wyłącznika prądu	Okresowa kontrola	Co najmniej raz w roku	Osoba mająca świadectwo kwalifikacyjne uprawniające do eksploatacji urządzeń elektrycznych, instalacji i sieci
10	Przegląd techniczny i sprawdzenie sprawności działania przegród przeciwpożarowych – bram przesuwnych i kurtyn	Badania okresowe	Co najmniej raz w roku	Konserwator mający przeszkolenie w zakresie przeglądów urządzeń przeciwpożarowych
11	Przegląd i wykonanie auto testu	Okresowa kontrola	Co najmniej raz w miesiącu	Użytkownik



”Uwaga: jeśli w protokole zostaną wskazane jakiekolwiek usterki, należy niezwłocznie je usunąć. Najczęściej są one usuwane w trakcie wykonywania badania Po każdym przeglądzie urządzenie lub system musi być w 100 % sprawny.

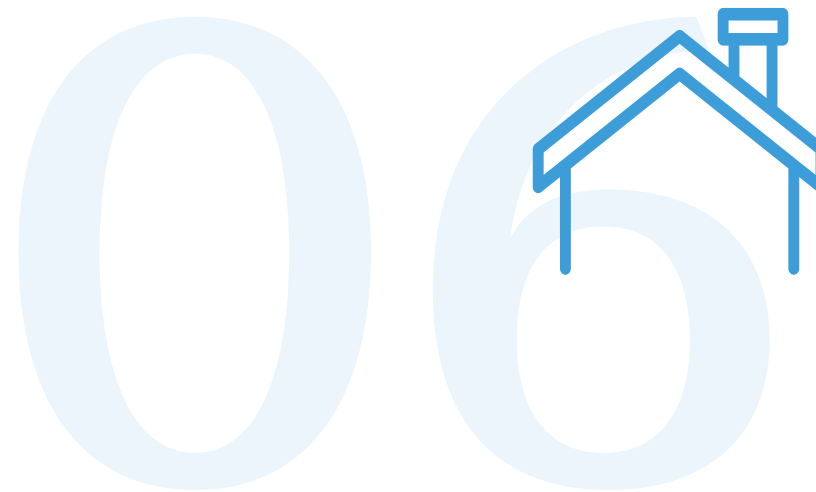


Każde z wymienionych w tabeli urządzeń lub systemów bezpośrednio wpływa na bezpieczeństwo mieszkańców. W przypadku powstania zagrożenia to one dają szansę na zgaszenie pożaru w zarodku. Natomiast żeby prowadzić bezpieczną i sprawną ewakuację ludzi, konieczna jest pełna sprawność systemów wczesnego alarmowania, oddymiania dróg ewakuacji oraz zapewnienie odpowiedniego oświetlenia. To właśnie zadymienie jest najpoważniejszym zagrożeniem sprawnego opuszczenia budynku. Dym powoduje ograniczenie widoczności, wydziela toksyczne związki, a także może poparzyć.

Odpowiedzialność za bezpieczeństwo ludzi i mienia leżąca po stronie zarządców obiektów wielomieszkaniowych może stanowić nie lada wyzwanie. Aby temu sprostać należy stosować rozwiązania techniczne oraz regulacje prawne im towarzyszące. Skomplikowane urządzenia, ich liczba oraz obowiązek utrzymywania w pełnej sprawności mają jeden główny cel: **zwiększenie bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ograniczenie liczby ofiar pożarów oraz zatrucie tlenkiem węgla.** Dodatkowo ważna jest ochrona mienia powierzonego spółdzielni lub wspólnotie mieszkaniowej. Liczne przykłady niestety pokazują jakie zagrożenie stanowią pożary, a przecież każdy z nas chce czuć się bezpiecznie we własnym domu.



Utrzymanie oraz konserwacja ścian i dachów



Utrzymanie oraz konserwacja ścian i dachów w spółdzielniach mieszkaniowych to obowiązek spółdzielni, wynikający z przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również wynikający z przepisów o ochronie przeciwpożarowej dla budynków.



Spółdzielnia ma za zadanie dbać o stan techniczny i estetyczny ścian i dachów, co obejmuje m.in. regularne przeglądy, konserwacje i remonty. Przeglądy te mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa i sprawności technicznej budynków, w tym stanu pokrycia dachowego, instalacji odgromowej, elementów elewacji i innych elementów narażonych na działanie czynników atmosferycznych.

Zakres przeglądu powinien obejmować sprawdzenie stanu elementów instalacji, takich jak przewody, połączenia, uziemienie, oraz pomiar rezystancji uziomu. Przeglądy powinny być wykonywane przez osoby mające odpowiednie uprawnienia, czyli uprawnienia SEP (Stowarzyszenia Elektryków Polskich) w zakresie dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych. Wyniki przeglądu wraz z ewentualnymi zaleceniami powinny być wpisywane do książki obiektu budowlanego, która jest dostępna dla odpowiednich inspekcji i nadzorów.

Przeglądy stanu technicznego konstrukcji, elementów budynku i instalacji

Prawo budowlane nakłada obowiązek przeprowadzania przeglądów stanu technicznego budynków, w tym dachów, co najmniej raz w roku. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² lub powierzchni dachu powyżej 1000 m² taki przegląd powinien się odbywać dwa razy w roku.

Przeglądy powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, zgodnie z art. 62 ust. 4 Prawa budowlanego.

- Jeśli zostaną zauważone jakiegokolwiek uszkodzenia dachu lub jego elementów, należy niezwłocznie powiadomić zarządcę budynku lub spółdzielnię mieszkaniową, aby mogli podjąć odpowiednie działania naprawcze.
- Wspólnoty i spółdzielnie powinny prowadzić dokumentację z przeprowadzonych przeglądów i konserwacji dachu.
- Regularne przeglądy i konserwacja dachu pozwalają uniknąć poważniejszych uszkodzeń i kosztownych remontów w przyszłości.
- W przypadku remontów, które mogą wpłynąć na konstrukcję budynku, instalacje lub wygląd zewnętrzny, konieczne jest zgłoszenie ich do spółdzielni.
- Niektóre remonty, zwłaszcza wymiana pokrycia dachowego czy zmiana konstrukcji dachu, mogą wymagać zgłoszenia lub pozwolenia na budowę.
- Właściciele i zarządcy budynków są zobowiązani do usuwania śniegu i sopli z dachów, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowników. Rekomenduje się sporządzenie dokumentu Instrukcja odśnieżania, uwzględniającego specyfikę konstrukcji dachu oraz otoczenie budynku (strefy zrzutu śniegu). Właściciel nieruchomości może być pociągnięty do odpowiedzialności za szkody spowodowane zaniedbaniami w utrzymaniu dachu, np. w wyniku spadającego śniegu.
- Przegląd instalacji odgromowej powinien odbywać się co 5 lat, jednak zalecane są częstsze kontrole wizualne, szczególnie w budynkach o podwyższonym ryzyku.



Oddzielenia przeciwpożarowe

Oddzielenia przeciwpożarowe w ścianach zewnętrznych, elewacjach oraz dachach budynków wielomieszkaniowych mają na celu zapobieganie rozprzestrzenianiu się ognia między strefami pożarowymi. Wymagania te regulują przepisy zawarte w § 223, § 224, § 225, § 232, oraz § 216 ust. 1 Warunków Technicznych.

W przypadku gdy ściana oddzielenia przeciwpożarowego dochodzi do ściany zewnętrznej, przepisy dopuszczają dwa rozwiązania:

- wysunięcie ściany oddzielenia przeciwpożarowego o 30 cm poza obrys budynku,
- dwumetrowy pas w klasie odporności ogniowej EI60, wykonany z materiałów niepalnych.

W przypadku dachu rozprzestrzeniającego ogień, ściany przeciwpożarowe powinny być wyprowadzone na co najmniej 0,3 metra ponad pokrycie lub zastosowany powinien być pas z materiału niepalnego o szerokości 1 metra i odporności ogniowej EI 60.



Pasy międzykondygnacyjne

Pasy międzykondygnacyjne mają na celu ograniczenie możliwości przedostania się pożaru z jednej kondygnacji na drugą kondygnację od zewnętrznej strony budynku. Dlatego też, nie można powodować zakłócania ich funkcji poprzez montaż palnych materiałów na elewacji (np. panele instalacji PV). Pasy międzykondygnacyjne również podlegają tym samym wymaganiom co ściany zewnętrzne, jeśli są częścią ściany oddzielenia przeciwpożarowego, muszą być wykonane w odpowiedniej klasie odporności ogniowej i z materiałów niepalnych.



Elewacje

W budynkach o wysokości powyżej 25 metrów, elewacja, w tym okładzina, jej zamocowanie oraz izolacja cieplna ściany zewnętrznej, muszą być wykonane z materiałów niepalnych. Dodatkowo należy uwzględnić:

- Wymóg dotyczy okładziny elewacyjnej, jej zamocowania mechanicznego oraz izolacji cieplnej ściany zewnętrznej.
- Materiał niepalny jest wymagany, aby ograniczyć rozprzestrzenianie się ognia w przypadku pożaru.
- Dotyczy to również przeszklonych elewacji, które powinny spełniać dodatkowe wymagania w zakresie nierozprzestrzeniania ognia.



Dach

Pokrycie dachu musi spełniać określone wymagania dotyczące klasy reakcji na ogień, zwłaszcza w kontekście rozprzestrzeniania ognia. W Polsce, zgodnie z przepisami, dach o powierzchni powyżej 1000 m² musi być nierozprzestrzeniający ognia (NRO), co odpowiada klasie reakcji na ogień BROOF(t1). Dodatkowo, palna izolacja cieplna w dachu powinna być oddzielona od wnętrza budynku przegrodą o odpowiedniej klasie odporności ogniowej.

- Uwzględniając powyższe nie zalecamy wykonywania izolacji cieplnych natryskowo z piany PUR bezpośrednio na pokrycie dachu.



Dyrektywa EPDB

Dyrektywa EPBD, czyli Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Energy Performance of Buildings Directive), to akt prawny Unii Europejskiej mający na celu poprawę efektywności energetycznej budynków. Głównym celem jest zmniejszenie zużycia energii w sektorze budowlanym, redukcja emisji gazów cieplarnianych i promowanie odnawialnych źródeł energii. Dyrektywa nakłada na państwa członkowskie obowiązek wdrażania środków, które zmniejszą zapotrzebowanie budynków na energię elektryczną i ciepło.

Powyższy akt prawny często narzuca konieczność zastosowania dodatkowych izolacji cieplnych oraz zastosowania źródeł energii odnawialnej. W budownictwie mieszkalnym dobór rozwiązań i izolacji cieplnych musi uwzględniać m.in. przepisy bezpieczeństwa pożarowego, aby zminimalizować ryzyko powstania i rozprzestrzeniania się pożaru oraz zapewnić bezpieczeństwo ewakuacji. Istotne jest stosowanie materiałów niepalnych lub trudno zapalnych, zapewnienie odpowiedniej odporności ogniowej konstrukcji oraz prawidłowe zabezpieczenie instalacji.

Instalacje PV

Projektowanie instalacji fotowoltaicznych stanowi wyzwanie ze względu na wieloaspektowy charakter tego zagadnienia. Dlatego należy powierzać je specjalistom posiadającym odpowiednie uprawnienia i doświadczenie zawodowe. Poprawnie wykonany projekt takiej instalacji powinien uwzględniać jej wpływ na mechaniczne obciążenie i nośność ogniową konstrukcji dachu, odporność ogniową elewacji i tzw. pasy między kondygnacyjne w elewacji oraz oddziaływanie na inne systemy, np. instalację odgromową.

Koncepcja projektu instalacji PV powinna być skonsultowana z ubezpieczycielem jeszcze przed rozpoczęciem prac projektowych, a tym bardziej wykonawczych.

Z uwagi na zagrożenie związane z przeniesieniem się potencjalnego pożaru instalacji PV na sąsiadujące mieszkania, jak również w wyniku zaburzenia wyznaczonych w budynku pasów między kondygnacyjnych w elewacji o odporności ogniowej EI, nie zalecamy montażu instalacji PV na elewacjach budynków.



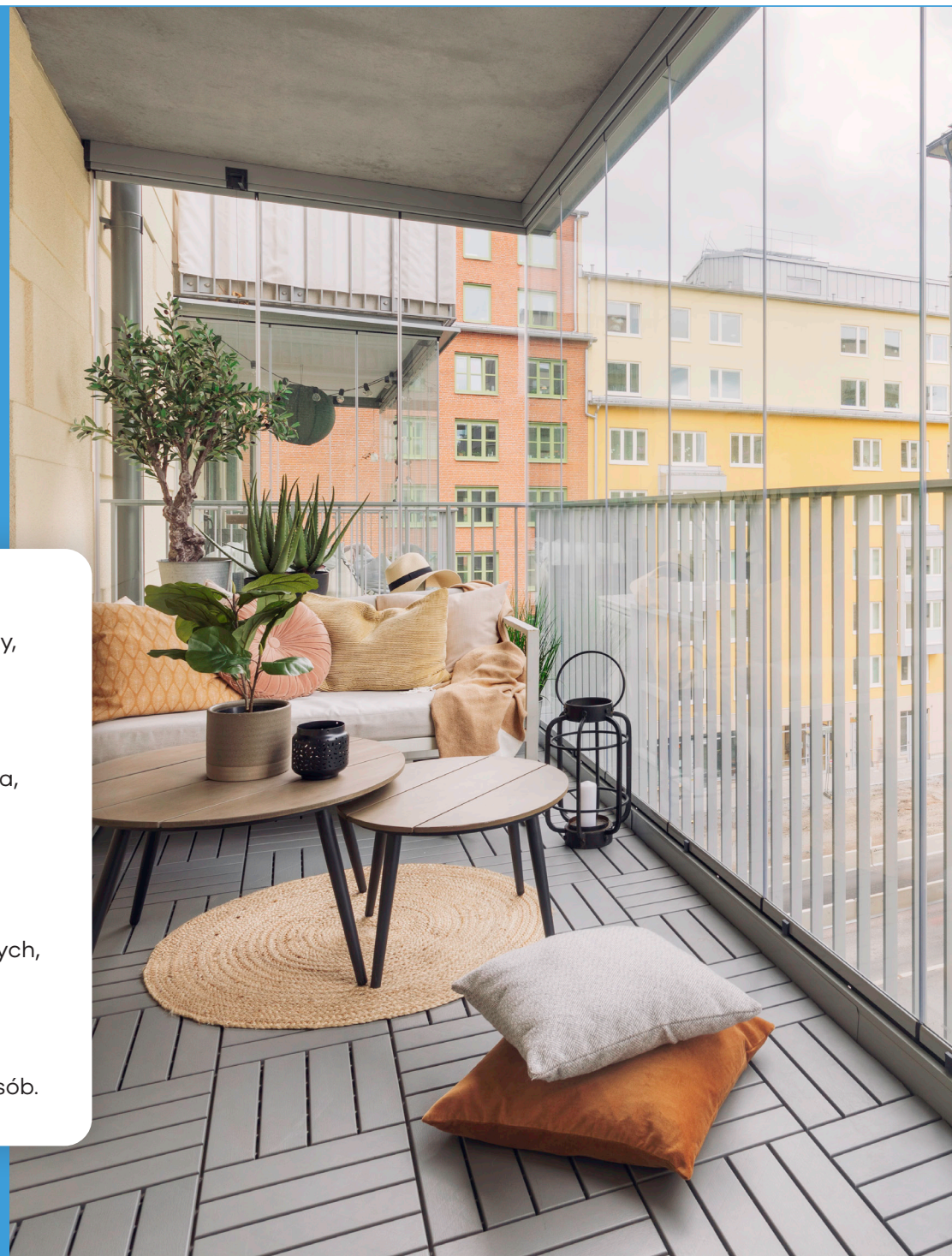


Balkony – ogólne wytyczne bezpieczeństwa

Przepisy przeciwpożarowe nakładają szereg ograniczeń na użytkowanie balkonów. Mają one zapobiec pożarom i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Zabronione jest rozpalanie otwartego ognia, w tym grilla, oraz palenie w sposób, który mógłby zakłócić spokój sąsiadów. Dodatkowo, na balkonach nie powinno się przechowywać materiałów łatwopalnych ani przedmiotów, które mogłyby stanowić zagrożenie pożarowe. Przy użytkowaniu balkonów należy też uwzględniać inne zagrożenia, stwarzające ryzyko uszczerbku życiu lub zdrowiu innych osób.

Zabronione jest:

- rozpalanie grilla na balkonach (niezależnie od rodzaju - węglowy, gazowy, elektryczny), ze względu na ryzyko pożaru i zadymienia;
- palenie ognisk, świec, pochodni, lampionów, kadzidełek i innych przedmiotów generujących otwarty ogień lub wysoką temperaturę;
- składowanie na balkonach materiałów łatwopalnych, takich jak benzyna, olej, farby, rozpuszczalniki, butle z gazami palnymi itp.;
- montowanie ciężkich przedmiotów, jak np. jacuzzi, klimatyzacja czy inne konstrukcje, które mogą wymagać zgody wspólnoty ze względu na obciążenie konstrukcji budynku;
- wprowadzanie zmian w zabudowie balkonu, np. montaż rolet zewnętrznych, zadaszeń, czy szklanych zabudów, wymagających zgody wspólnoty mieszkaniowej i często także pozwolenia na budowę;
- wyrzucanie śmieci przez balkon, trzepanie dywanów, czy też wieszanie donice bez zabezpieczenia – co może stanowić zagrożenie dla innych osób.



Składowanie materiałów palnych oraz niebezpiecznych





Materiały palne i niebezpieczne pożarowo charakteryzują się wyjątkowym zagrożeniem w przypadku kontaktu z ogniem lub wysoką temperaturą. W wyniku ich reakcji mogą nastąpić bardzo niebezpieczne zjawiska tj. bardzo duże kłęby dymu, intensywne płomienie, wybuchy, uszkodzenie konstrukcji budynku. Racjonalne i zgodne z przepisami przechowywanie tych materiałów i substancji ma bezpośredni wpływ na mienie i zdrowie osób przebywających w budynku oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.

Poniżej przedstawiamy wykaz substancji i materiałów łatwopalnych, których NIE WOLNO przechowywać na poddaszach, strychach, klatkach schodowych, tarasach, balkonach, korytarzach oraz w piwnicach:

- ciecze wydzielające opary tworzące mieszaniny wybuchowe (np. benzyna, alkohol etylowy, aceton) oraz rozcieńczalniki (np. nafta, rozpuszczalniki)
- gazy palne (np. propan-butan, acetylen)
- fajerwerki
- karbit
- pociski i amunicja (w tym niewybuchy)

Podstawą prawną jest Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719).

Dodatkowo zwracamy uwagę, że na klatkach schodowych (ciągach komunikacji poziomej i pionowej) zabronione jest składowanie jakichkolwiek materiałów palnych typu szafy, krzesła, regały, wózki dziecięce. Nie wolno tam także umieszczać przedmiotów gabarytowych, np. opon, rowerów, hulajnóg. Pozostawienie tych rzeczy i materiałów powoduje ograniczenie wymaganej szerokości drogi ewakuacyjnej oraz przyczynia się do szybszego rozprzestrzenienia się pożaru. Pozostawione przedmioty powodują utrudnioną ewakuację osób, zwierząt oraz mienia.

Składując materiały palne należy zachować bezpieczną odległość od urządzeń i instalacji elektroenergetycznych. Mogą one nagrzewać się do temperatury powyżej 100st.C. – wówczas należy zachować minimum 0,5 m odstępu.

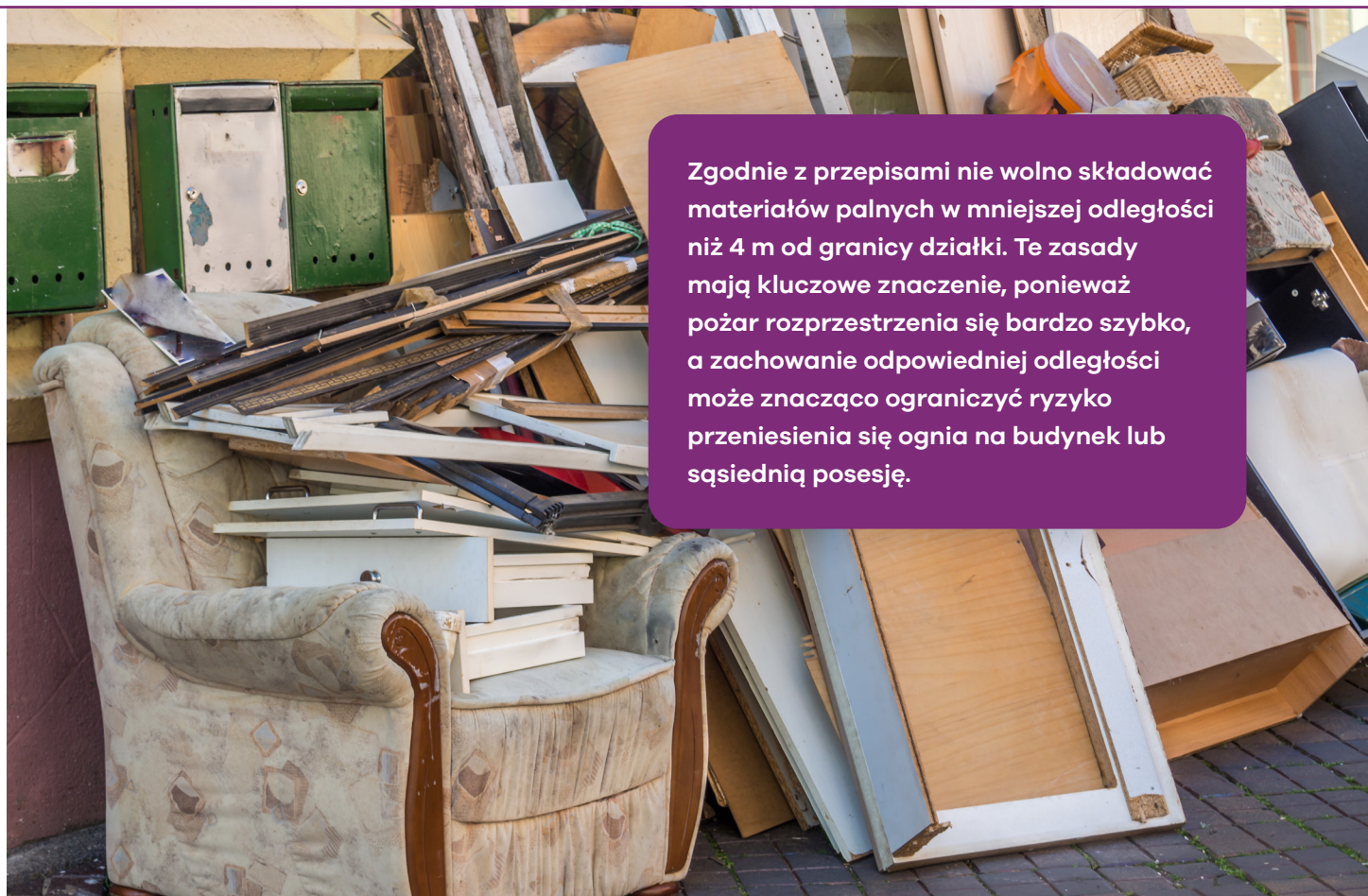




Racjonalne składowanie materiałów obowiązuje również w innych miejscach nieruchomości. Często wielostanowiskowe podziemne kondygnacje, komórki lokatorskie lub miejsca wygrodzone siatką (boksy) stanowią zachęcające miejsce do magazynowania m.in. pustych kartonów, dekoracji, starych mebli, zużytych opon, pojemników z olejem napędowym, smarami, benzyną. Przepisy nakładają ograniczenia dotyczące przechowywania przedmiotów w wymienionych obszarach. Zgodnie z nimi, **nie powinno się tam gromadzić materiałów łatwopalnych ani innych przedmiotów, które mogłyby stanowić zagrożenie pożarowe.**

Pożar w takim miejscu, ze względu na ograniczoną wysokość i wentylację, szybko się rozprzestrzenia, a składowane materiały dodatkowo podsycają ogień.

Stare meble, kartony czy sterty opon generują bardzo duże ilości toksycznego dymu oraz ogromny wzrost temperatury pożaru. Skutkiem tego jest utrudniona akcja gaśnicza, a wysokie temperatury wpływają na stabilność konstrukcji obiektu. Generuje to gigantyczne straty i wielomiesięczne utrudnienia dla całej nieruchomości.



Zgodnie z przepisami nie wolno składować materiałów palnych w mniejszej odległości niż 4 m od granicy działki. Te zasady mają kluczowe znaczenie, ponieważ pożar rozprzestrzenia się bardzo szybko, a zachowanie odpowiedniej odległości może znacząco ograniczyć ryzyko przeniesienia się ognia na budynek lub sąsiednią posesję.



Składowanie materiałów palnych wokół budynku wiąże się z zachowaniem szczególnej ostrożności w ich lokalizacji. **Najważniejsze, aby zachować bezpieczną minimalną odległość od ścian budynku, która wynosi minimum 10 m.** Związane to jest z promieniowaniem cieplnym, jakie powstaje podczas zdarzenia pożarowego oraz ryzykiem przeniesienia się ognia na elewację budynku lub jego konstrukcję. Kluczową rolę odgrywa tu również kierunek i siła wiatru. W przypadku lokalizacji zewnętrznych placów składowych zalecamy, aby zachować bezpieczną odległość (10 m) oraz usytuować je w kierunku niepalnych, żelbetonowych ścian. Dodatkowo należy zachować odpowiednią odległość od dróg pożarowych wynoszącą 5 m.



Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 15 kwietnia 2022r. (Dz.U. 2022 poz. 1225) § 271 ust. 13 mówi nam, że „Otwarte składowisko, ze względu na usytuowanie, należy traktować jak budynek PM” (Produkcyjno-Magazynowy). Wówczas minimalne odległości określa tabela zamieszczona w ust. 1 przytoczonego paragrafu rozporządzenia.

Magazynowanie stałych odpadów palnych na zewnątrz budynku zostało opisane w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jakie mają spełniać obiekty budowlane lub ich części oraz inne miejsca przeznaczone do zbierania, magazynowania lub przetwarzania odpadów w paragrafie 6 zawarto niezbędne informacje dotyczące ilości i bezpiecznych odległości wymaganych podczas składowania palnych odpadów. Kluczową rolę odgrywa tutaj ilość składowanego materiału, która nie może być większa niż 50 Mg (50 ton) lub jego objętość nie powinna przekraczać 200 m³ na powierzchni nie większej niż 200m².

Pozostawienie materiałów palnych (np. odpadów, śmieci) w bezpośrednim sąsiedztwie budynku może doprowadzić do rozprzestrzenienia się pożaru na obiekt mieszkalny, w którym znajdują się nieświadomi ludzie. Może też spowodować utratę całego dobytku. Przyczyną pożaru nie są wyłącznie umyślne podpalenia. Zdarzają się również awarie infrastruktury lub maszyn, pozostawienie otwartego ognia, rzucenie niedopałka papierosów, rozgrzane od promieni słonecznych szkło, które znalazło się tam jako odpad czy też reakcja fizyczno-chemiczna wymieszanych materiałów w składowisku.



Dojazd służb
ratowniczych





Parkowanie na osiedlach stanowi poważny problem, szczególnie w kontekście dojazdu służb ratowniczych, w tym straży pożarnej. Zastawione drogi pożarowe mogą znacząco utrudnić lub uniemożliwić akcję ratowniczą. Są zagrożeniem dla życia i mienia. Problem ten wynika z braku świadomości kierowców, niewystarczającego oznakowania dróg pożarowych lub ich złego stanu, a także braku konsekwencji w egzekwowaniu przepisów.

Droga pożarowa to droga o utwardzonej powierzchni, która jest dostępna cały rok. Umożliwia ona bezpośrednie dotarcie pojazdów JOP (jednostek ochrony przeciwpożarowej), policji, zespołom ratownictwa medycznego oraz innym służbom do obiektu budowlanego, w którym doszło do pożaru lub sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu. **Zgodnie z polskim prawem drogę taką musi posiadać każdy budynek.**

Zgodnie z §5 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, właściciele lub zarządcy terenów utrzymują znajdujące się na nich drogi pożarowe w stanie umożliwiającym wykorzystanie tych dróg przez pojazdy jednostek ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Odpowiedzialnym za dostępność i przejezdnosć drogi pożarowej jest zarządca budynku, który często jest również jego administratorem. To właśnie on powinien zapewnić **swobodny dojazd wszystkim służbom o każdej porze dnia i nocy.**





Inne przepisy regulujące funkcjonowanie dróg przeciwpożarowych to Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Została w nich uregulowana problematyka warunków technicznych w zakresie m.in. dróg pożarowych, ze szczególnym naciskiem na przejezdność takiej drogi zgodnie z przeznaczeniem. Kolejnym obowiązującym przepisem jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Brak świadomości kierowców i bezmyślne pozostawianie samochodów na drodze przeciwpożarowej może doprowadzić do opóźnienia podjętych działań ratowniczo-gaśniczych. To w konsekwencji może spowodować srtaty zdrowotne lub materialne w naszym codziennym życiu.

”

Parkowanie pojazdów w miejscach do tego nieprzeznaczonych, tj. na drodze pożarowej, może skutkować otrzymaniem mandatu wystawionego przez policję lub straż miejską. Dlatego należy prowadzić akcje prewencyjne i uświadamiać, że nieprzemyślane pozostawienie samochodu może kosztować czyjeś zdrowie, życie lub majątek. Zalecamy, aby zarządca odpowiednio znakował drogi przeciwpożarowe, organizował akcje edukacyjne, a w przypadku występowania problemów z dojazdem, aby przeprowadził reorganizację w strefie parkowania i zastosował odpowiednie słupki lub bariery. Zaleca się również współpracę z organami ścigania w zakresie egzekwowania przepisów. Należy uświadamiać kierujących, że mogą otrzymać mandat, a także ponieść koszty związane z odholowaniem pojazdu.



Przeciwpozarowe
zaopatrzenie w wodę





Woda do gaszenia pożaru jest kluczowym elementem skutecznej akcji ratowniczej a jej dostępność może decydować o powodzeniu działań straży pożarnej. Dlatego zarządcy powinni znać podstawy prawne dotyczące przeciwpozarowego zaopatrzenia w wodę.

W Polsce kwestie przeciwpozarowego zaopatrzenia w wodę reguluje ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpozarowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2057), która nakłada obowiązek zapewnienia warunków ochrony przeciwpozarowej, w tym odpowiedniego zaopatrzenia w wodę.

Szczegółowe wymagania określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpozarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030). Rozporządzenie to określa m.in. odpowiednie ilości wody, jakie powinny być dostępne do celów gaśniczych, w zależności od rodzaju i wielkości obiektu budowlanego. Wskazuje także dopuszczalne źródła wody, takie jak hydranty, zbiorniki czy ciekłe wodne.



Wymagania dotyczące ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru są określone w przepisach techniczno-budowlanych i zależą od rodzaju oraz wielkości budynku. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przyjmuje się następujące wartości:

- dla budynków do 4 kondygnacji włącznie: wymagane jest zapewnienie wydajności 10 dm³/s (czyli 10 litrów na sekundę) przez okres 2 godzin;
- dla budynków powyżej 4 kondygnacji: wymagane jest zapewnienie wydajności 20 dm³/s przez okres 2 godzin.

Oznacza to, że w przypadku pożaru straż pożarna musi mieć możliwość poboru odpowiedniej ilości wody z hydrantów lub innych źródeł, aby skutecznie prowadzić działania gaśnicze. Wydajność ta powinna być potwierdzona pomiarami lub dokumentacją techniczną. W razie wątpliwości warto skonsultować się z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpozarowych lub lokalną jednostką PSP.



Najczęstszym źródłem wody są hydranty zewnętrzne podłączone do sieci wodociągowej. Alternatywne źródła to zbiorniki przeciwpożarowe, naturalne zbiorniki wodne oraz lokalny zakład wodociągowy. Ważne jest, aby źródło było dostępne i zapewniało odpowiednią wydajność.

Wydajność hydrantów można sprawdzić poprzez pomiary wykonywane przez specjalistyczne firmy lub zakład wodociągowy. Warto posiadać dokumentację techniczną i ekspertyzy, które potwierdzają spełnienie wymagań. Dobrym rozwiązaniem jest współpraca z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Jeśli dostępna ilość wody jest niewystarczająca, można rozważyć budowę zbiornika przeciwpożarowego, zwiększenie średnicy przyłącza wodociągowego lub inne rozwiązania techniczne. Warto skonsultować się z PSP i rzeczoznawcą, aby wybrać najlepsze rozwiązanie.

Zarządca odpowiada za zapewnienie warunków ochrony przeciwpożarowej. Zaniedbania mogą prowadzić do odpowiedzialności cywilnej i karnej, a także wpływać na wysokość składki ubezpieczeniowej. W razie pożaru brak odpowiedniej ilości wody może skutkować poważnymi konsekwencjami finansowymi i prawnymi. Zaleca się regularne kontrole hydrantów i dokumentowanie wyników. Warto organizować szkolenia dla personelu oraz współpracować z lokalną jednostką PSP.

”

Instalacje fotowoltaiczne



Bezpieczny dobór komponentów, montaż i uruchomienie instalacji PV. Zalecane rozwiązania budowlane i konstrukcyjne wraz z odpowiednim zabezpieczeniami. Faza eksploatacyjna - utrzymanie mikroinstalacji (do 50 kWp), przeglądy wraz z badaniami termowizyjnymi.



Mikroinstalacja fotowoltaiczna to przydomowa instalacja fotowoltaiczna, zwykle o niewielkiej mocy, zasilająca budynek w energię elektryczną. Zgodnie z definicją jej łączna moc paneli PV nie przekracza 50 kW. Przy takiej wartości mocy do jej montażu nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Tego typu Instalacje nie są regulowane przez obowiązujące prawo. Nie zmienia to faktu, że taka inwestycja powinna być realizowana w oparciu o obowiązujące normy, standardy, certyfikację oraz zasady wiedzy technicznej.

Dobór komponentów, montaż i uruchomienie

Zaleca się, aby montaż falowników i zabezpieczeń elektrycznych wykonano w miejscach chronionych przed działaniem czynników atmosferycznych. Powinny być mocowane na ścianach z materiałów niepalnych (konstrukcje murowane, żelbetowe i inne o charakterze niepalnym), w miejscach wydzielonych (najlepiej pożarowo) z łatwym i szybkim dostępem dla służb ratunkowych i technicznych.

W przypadku inwerterów, magazynów energii i innych urządzeń elektrycznych oraz sprzętu i instalacji towarzyszących zamontowanych w tym samym pomieszczeniu, wytwarzających ciepło, należy zapewnić stałą cyrkulację powietrza. Dzięki temu możliwe będzie utrzymanie temperatury odpowiedniej do pracy tych urządzeń. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się ewentualnego pożaru – wszelkie przepusty kablowe (przejścia instalacji przez ściany, elementy konstrukcyjne) należy zabezpieczyć za pomocą mas ogniochronnych lub materiałów o odpowiedniej odporności ogniowej. Rekomenduje się również wyposażenie obiektu, na którym znajduje się instalacja fotowoltaiczna, w przeciwpożarowy wyłącznik prądu. W razie zagrożenia odetnie on dopływ energii elektrycznej z instalacji do urządzeń znajdujących się w budynku. Umieszczenie wyłącznika powinno być odpowiednio oznaczone. Należy zwrócić uwagę, aby dobrane komponenty posiadały uznaną certyfikację produktu, będącą dowodem efektywnych, bezpiecznych i sprawdzonych rozwiązań technicznych, a także deklarację zgodności CE. Zaleca się unikanie urządzeń z niesprawdzonych źródeł, od niesprawdzonych dostawców.





Podczas pracy w warunkach silnego nasłonecznienia, na obudowie paneli mogą generować się znaczne temperatury. Stan ten skutkuje obniżeniem sprawności paneli oraz stwarza dodatkowe ryzyko pożarowe. W związku z tym rekomendowane jest zachowanie minimalnych przestrzeni umożliwiających skuteczne odprowadzanie ciepła z powierzchni paneli oraz uwzględnienie przerw dylatacyjnych pomiędzy poszczególnymi rzędami (zgodnie z zaleceniami producenta systemu montażowego).

Odległości pomiędzy poszczególnymi grupami/rzędami paneli powinny zapewniać techniczną możliwość dotarcia do powierzchni paneli i ich osprzętu na potrzeby serwisu bez konieczności stąpania po panelach i ryzyka uszkodzeń mechanicznych – mikropęknięć.

W przypadku dachu o znaczącym kącie nachylenia warto zamontować stopnie kominiarskie. Zaleca się również sprawdzenie połączeń dachowych pod kątem możliwych przecieków wody. Poszczególne systemy montażowe ingerują w poszycie dachowe stwarzając ryzyko przenikania wody opadowej do wnętrza obiektu.

Nie należy realizować amatorskich projektów wykonywanych w zakresie osób niekompetentnych, bez praktycznego doświadczenia w branży elektrycznej. Montaż na niesprawdzonym podłożu; balkony, balustrady, ściany z palną izolacją oraz na innych powierzchniach o charakterze palnym. Stosowania niesprawdzonych metod konwersji energii, wykonywania nowatorskich układów zasilających przy braku dedykowanych rozwiązań producenckich. Prace monterskie powinny być realizowane przez firmy posiadające wykwalifikowanych instalatorów/ monterów z odpowiednimi uprawnieniami (m.in. certyfikację UDT w zakresie instalacji PV, uprawnienia elektryczne SEP G1). Dodatkowym atutem będzie posiadanie certyfikacji w zakresie montażu systemów wydany przez danego producenta systemu PV.



W przypadku konieczności stworzenia projektu – realizacja przez osoby posiadające uprawnienia projektowe w branży elektrycznej. Należy powoływać się na wiedzę i doświadczenie osób realizujących projekty, dobierających komponenty i realizujących prace montażowe.

Ponadto konieczne jest uzgodnienie projektu instalacji fotowoltaicznej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej i powiadomienie Państwowej Straży Pożarnej o rozpoczęciu jej eksploatacji (o mocy zainstalowanej większej niż 6,5 kW zgodnie z prawem budowlanym),

Uruchomienie Instalacji fotowoltaicznej powinno nastąpić zgodnie z wytycznymi zawartymi w polskich i europejskich normach. Instalację PV należy zweryfikować pod kątem poprawności pracy i bezpieczeństwa. Właściciel instalacji fotowoltaicznej powinien otrzymać pełną dokumentację powykonawczą od firmy realizującej projekt lub montaż wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz projektem w przypadku instalacji o mocy powyżej 6,5 kWp.



Instalacje fotowoltaiczne, którym towarzyszą magazyny energii

- umieszczanie magazynów energii w miejscach o stabilnym zakresie temperatur i niskiej wilgotności, co ochroni je przed warunkami atmosferycznymi.
- Monotaż w pomieszczeniach, które nie wymagają stałej obecności ludzi, a jednocześnie zapewniają dostęp w razie serwisu i przeglądów.
- Zapewnienie ochrony przed uszkodzeniami mechanicznymi.
- Montaż zabezpieczeń przeciwpożarowych takich jak czujki dymu oraz gaśnice dla określonej kategorii pożarów.
- Umieszczenie w akceptowalnej odległości od instalacji elektrycznych.
- Umieszczenie w miejscach wolnych od materiałów łatwopalnych, substancji o charakterze niebezpiecznym



Zabezpieczenia elektryczne

- Odpowiednie uziemienie instalacji, zarówno po stronie elektrycznej jak i konstrukcyjnej. W celu ochrony instalacji, jak i samych obiektów, zalecane jest stosowanie instalacji odgromowej.
- Wykorzystanie odpowiedniego rodzaju zabezpieczeń zmiennoprądowych i stałoprądowych przeznaczonych do układów fotowoltaicznych.
- Wykorzystanie kabli solarnych przeznaczonych do połączeń systemów fotowoltaicznych.
- Przy doborze urządzeń elektrycznych należy uwzględnić stopień szczelności obudów urządzeń, aby zabezpieczyć instalację przed wnikaniem ciał obcych takich jak kurz i woda.
- Wyposażenie instalacji w optymalizatory mocy MLPE (Module-Level Power Electronics) pozwalające na dodatkową diagnostykę układów PV w zakresie automatycznego i ciągłego wykrywania i izolowania usterki.
- Wyposażenie instalacji w automatyczne mechanizmy wykrywania (AFD), przerywania (AFI) i zapobiegania (AFP) zwarciom spowodowanych przez łuki elektryczne prądu stałego.
- W przypadku braku obciążenia po stronie AC lub wyłączenia falownika przejście instalacji w „stan bezpieczny instalacji”.

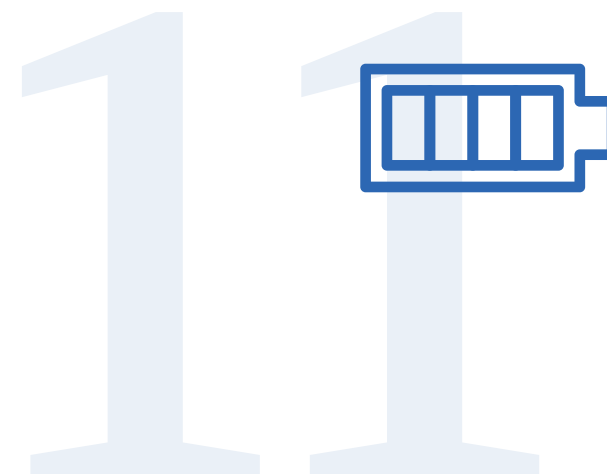


Odpowiednie utrzymanie i konserwacja instalacji fotowoltaicznej

Zaleca się prowadzenie okresowych przeglądów i konserwacji instalacji PV. Elementy stale narażone są na oddziaływanie warunków atmosferycznych. Mogą na nie także mieć wpływ ptaki i gryzonie, jak również ekipy prowadzące np. prace budowlane, prace w sąsiedztwie. Czynniki te mogą skutkować uszkodzeniem mechanicznym przewodów, zawilgoceniem połączeń czy degradacją elementów osłaniających bądź mocujących. Istotne są również kontrole elementów instalacji przy użyciu kamery termowizyjnej. Badania powinny obejmować przede wszystkim falowniki, układ wyprowadzenia mocy, przewody prądu stałego, a także powierzchnię samych paneli. Diagnostyka taka pozwala wykryć anomalie temperaturowe mogące występować na elementach instalacji.

W niektórych przypadkach rekomendowane jest również opracowanie procedury dotyczącej usuwania śniegu z powierzchni dachu i paneli. Zalegający śnieg może prowadzić do uszkodzeń instalacji oraz ponadnormowego wzrostu obciążenia połaci dachowych. Dotyczy to głównie dachów o kącie nachylenia poniżej 15°.





Ładowanie
urządzeń
elektrycznych
w domach





Współczesne domy coraz częściej przypominają małe centra ładowania. Hulajnogi elektryczne, deskorolki, rowery, telefony, laptopy, powerbanki – wszystkie te urządzenia towarzyszą nam na co dzień i wymagają regularnego ładowania. Choć technologia daje nam wygodę i mobilność, niesie ze sobą również nowe zagrożenia, o których rzadko się mówi.

Jednym z nich jest ryzyko pożaru spowodowanego niewłaściwym ładowaniem urządzeń elektrycznych. W ostatnich latach strażacy i ubezpieczyciele coraz częściej odnotowują przypadki zapłonów baterii litowo-jonowych – szczególnie w urządzeniach takich jak hulajnogi, deskorolki czy rowery elektryczne. W przypadku tych urządzeń, często ładowanych w mieszkaniach, bez nadzoru i przy użyciu nieoryginalnych ładowarek lub akumulatorów, ryzyko jest realne i nie należy go lekceważyć.

Najczęstsze błędy przy ładowaniu

Choć ładowanie urządzeń wydaje się banalnie proste, to właśnie rutyna i brak ostrożności są najczęstszą przyczyną niebezpiecznych sytuacji. Wiele osób nie zdaje sobie sprawy, że nawet drobne zaniedbania mogą prowadzić do przegrzania baterii, zwarcia, a w skrajnych przypadkach nawet pożaru. Najczęściej spotykanymi błędami podczas ładowania urządzeń elektrycznych są:

Ładowanie urządzeń bez nadzoru – szczególnie w nocy

To najczęściej spotykany błąd. Gdy śpimy lub jesteśmy poza domem, nie mamy możliwości zareagowania na pierwsze oznaki problemu, takie jak przegrzanie, dym czy iskry. Pożary wywołane przez baterie litowo-jonowe rozwijają się bardzo szybko i mogą objąć całe mieszkanie w ciągu kilku minut. Nocą ryzyko jest szczególnie wysokie, ponieważ w razie pożaru domownicy mogą nie zdążyć się ewakuować.

Zalecamy: nie zostawiać urządzeń elektrycznych bez nadzoru i nie zasypiać z urządzeniami podłączonymi do prądu.

Używanie tanich, niecertyfikowanych ładowarek lub baterii

Podróbki ładowarek i baterii często nie spełniają żadnych norm bezpieczeństwa. Brakuje w nich podstawowych zabezpieczeń, takich jak kontrola temperatury, ochrona przed przeładowaniem czy zwarcie. Tego typu urządzenia mogą przegrzewać się już po kilku minutach pracy, a ich awaria może doprowadzić do zapłonu lub porażenia prądem.

Zalecamy: Korzystanie jedynie z oryginalnych ładowarek lub certyfikowanych zamienników z oznaczeniami CE (zgodność z normami UE) oraz RoHS (brak szkodliwych substancji).



Ładowanie urządzeń w miejscach łatwopalnych

Miękkie powierzchnie, takie jak łóżko, pościel, koce, ubrania czy zasłony, nie tylko łatwo się palą, ale też utrudniają odprowadzanie ciepła. Urządzenie może się przegrzać, a ogień szybko rozprzestrzeni się na inne elementy wyposażenia domu.

Zalecamy: Ładowanie urządzeń na twardej, najlepiej niepalnej powierzchni, np. na stole, blacie czy płytkach.

Przykrywanie urządzeń podczas ładowania

Urządzenia podczas ładowania generują ciepło, które musi być odprowadzane. Przykrycie ich materiałem np. kocem, pościelą lub ubraniem blokuje wentylację i powoduje wzrost temperatury. Może to doprowadzić do przegrzania baterii i zapłonu, szczególnie w przypadku powerbanków, laptopów i telefonów.

Zalecamy: Pozostawienie urządzeń odkrytych podczas ładowania i zapewnienie im swobodnego dostępu do powietrza.



Ładowanie uszkodzonych baterii

Widoczne deformacje, takie jak wybrzuszenia, pęknięcia obudowy czy ślady przypaleń, mogą świadczyć o uszkodzeniu baterii. Stanowią one poważne zagrożenie bezpieczeństwa. W takich przypadkach urządzenie może ulec samozapłonowi nawet bez podłączenia do źródła zasilania. Kontynuowanie użytkowania lub ładowania sprzętu z uszkodzoną baterią znacząco zwiększa ryzyko pożaru.

Zalecamy: Każde urządzenie wykazujące oznaki uszkodzenia baterii należy niezwłocznie odłączyć od zasilania, zaprzestać jego użytkowania i przekazać do utylizacji w odpowiednim punkcie zbiórki elektroodpadów.

Ładowanie w wilgotnym środowisku (np. łazienka, balkon)

Stała obecność wilgoci w miejscu ładowania sprzyja powstawaniu zwarć, przyspiesza korozję styków oraz degradację izolacji przewodów. W połączeniu z prądem stwarza to realne ryzyko porażenia prądem lub pożaru. Ładowanie na balkonie może wydawać się bezpieczne, należy jednak pamiętać, że wystarczy niewielki deszcz, rosa lub nagła zmiana warunków atmosferycznych, aby stworzyć niebezpieczne środowisko dla urządzenia elektrycznego i jego użytkownika.

Zalecamy: Ładowanie urządzeń wyłącznie w suchym, dobrze wentylowanym pomieszczeniu.

Ładowanie przy drzwiach wyjściowych

To błąd, który może zdecydować o życiu lub śmierci. Jeśli urządzenie zapali się przy drzwiach wyjściowych, może zablokować jedyną drogę ewakuacji. Dym i ogień w korytarzu skutecznie uniemożliwią ucieczkę, a strażacy będą mieli utrudniony dostęp do wnętrza mieszkania lub budynku.

Zalecamy: Wybranie miejsca ładowania z dala od drzwi wyjściowych i korytarzy. Należy zadbać, aby w razie konieczności móc szybko opuścić mieszkanie.

Pozostawianie ładujących się urządzeń

Choć nowoczesne urządzenia często mają funkcję automatycznego odcięcia ładowania, nie zawsze działa ona idealnie, szczególnie w tanich modelach. Długotrwałe ładowanie może prowadzić do przegrzania baterii, jej degradacji, a w skrajnych przypadkach do samozapłonu.

Zalecamy: Odłączenie urządzenia od ładowarki po zakończeniu ładowania.

Postępowanie w sytuacjach awaryjnych

Nawet jeśli przestrzega się zasad bezpiecznego użytkowania sprzętów elektrycznych, nadal może dojść do awarii lub przegrzania. W takich przypadkach kluczowe jest szybkie i świadome działanie, które może zapobiec poważnym konsekwencjom.



Objawy, które mogą świadczyć o zagrożeniu:

- nadmierne nagrzewanie się urządzenia,
- zapach spalenizny lub iskry,
- nietypowe dźwięki (np. syczenie, trzaski),
- deformacja obudowy, puchnięcie baterii,
- wydobywający się dym.



Zalecane działania podczas objawów zagrożenia:

- unikać bezpośredniego kontaktu z urządzeniem - może być ono bardzo gorące lub wybuchnąć,
- odłączyć urządzenie od źródła zasilania (o ile nie stwarza to dodatkowego ryzyka),
- w miarę możliwości przenieść urządzenie w bezpieczne, dobrze wentylowane miejsce, z dala od materiałów łatwopalnych - należy zachować szczególną ostrożność,
- nie gasić pożaru baterii wodą - gaszenie wodą baterii litowo-jonowych może doprowadzić do eskalacji zagrożenia,
- ewakuować się z domu lub mieszkania,
- wezwać straż pożarną - nr tel. 112 lub 998.



Bezpieczne ładowanie urządzeń elektrycznych to nie tylko kwestia wygody, ale przede wszystkim odpowiedzialności. Wystarczy kilka prostych zasad, by znacząco ograniczyć ryzyko pożaru w domu. Należy zachować ostrożność i stosować się do przedstawionych tu zaleceń, aby chronić mienie, zdrowie oraz życie użytkowników.

Kwestionariusz bezpieczeństwa pożarowego wspólnoty mieszkaniowej



Kwestionariusz ma na celu ocenę
poziomu bezpieczeństwa pożarowego
w budynku wielomieszkaniowym.



Bezpieczeństwo w mieszkaniu

- ☐ Czy w mieszkaniu znajduje się sprawna gaśnica (min. 1 kg środka gaśniczego, dostosowanego do gaszenia pożaru np. w kuchni lub salonie)?
- ☐ Czy czujka dymu lub czadu jest zainstalowana i sprawna?
- ☐ Czy instalacja elektryczna była kontrolowana w ciągu ostatnich 5 lat?
- ☐ Czy gniazdka i przedłużacze są obciążane równomiernie i nie dochodzi do przeciążenia?
- ☐ Czy mieszkańcy wiedzą, jak odciąć gaz i prąd?

Części wspólne budynku

- ☐ Czy drogi ewakuacyjne (klatki schodowe, korytarze) są wolne od przeszkód, np. rowerów, mebli, hulajnóg?
- ☐ Czy drzwi ewakuacyjne nie są zamknięte na klucz od środka?
- ☐ Czy drzwi ppoż. są zamknięte?
- ☐ Czy bramy ppoż. są sprawne i serwisowane?
- ☐ Czy oświetlenie awaryjne działa poprawnie?
- ☐ Czy hydranty wewnętrzne są dostępne i sprawne?
- ☐ Czy plan ewakuacji jest widoczny i aktualny?

Organizacja i procedury

- ☐ Czy wspólnota posiada plan ewakuacji i zna go każdy mieszkaniec?
- ☐ Czy prowadzone są ćwiczenia ewakuacyjne?
- ☐ Czy zarządca budynku ma aktualną Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego (jeśli dotyczy)?
- ☐ Czy mieszkańcy wiedzą, jak informować o pożarze?

Wypożyczenie PPOŻ

- ☐ Czy gaśnice w częściach wspólnych są regularnie serwisowane?
- ☐ Czy instalacja przeciwpożarowa (jeśli jest) była testowana w ostatnim roku?
- ☐ Czy systemy oddymiania i wentylacji są sprawne?

Mieszkalnictwo w UNIQA



UNIQA to firma z 200-letnią historią, a obecnie jedna z wiodących grup ubezpieczeniowych w Europie Środkowej i Wschodniej. UNIQA jest obecna w Polsce od 30 lat. W kwietniu 2021 r. połączyła się z firmą ubezpieczeniową AXA. Razem stworzyły 5. co do wielkości grupę ubezpieczeniową w Polsce.

Dzięki wiedzy płynącej z naszej historii oraz doświadczeniu zdobytemu na międzynarodowych rynkach mogliśmy stać się **jedną z największych grup ubezpieczeniowych oraz numerem jeden na rynku ubezpieczeń dla sektora mieszkalnictwa w Polsce.**

Dbłość o relację i zaufanie klientów jest podstawą naszego działania. Dlatego tworzymy kompleksową i elastyczną ofertę przeznaczoną dla klientów mieszkalnictwa.

UNIQA od wielu lat prowadzi działalność prewencyjną i edukacyjną dla swoich klientów m.in. organizując cykliczne spotkania szkoleniowe, wydając materiały prewencyjne. Od kilku lat prowadzimy Akademię Mieszkalnictwa dla klientów jak również udostępniliśmy platformę prewencyjną iUNIQA umożliwiającą łatwiejszą obsługę szkód dla naszych klientów.



Adam Łoziak

Adam Łoziak
Członek zarządu
Obszar Klienta Korporacyjnego i Mieszkalnictwa



Rafał Kukier

Rafał Kukier
Dyrektor zarządzający
Pion Mieszkalnictwa

- **Zapewniamy kompleksową ofertę**
Dopasowujemy produkty do potrzeb i wymagań klienta.
- **Gwarantujemy najwyższą jakość obsługi**
Mamy osobną strukturę sprzedaży dla mieszkalnictwa oraz najlepszych doradców.
- **Oferujemy nowoczesny serwis likwidacyjny**
Mamy zespół specjalistów odpowiedzialnych wyłącznie za obsługę szkód z obszaru mieszkalnictwa.
- **Doskonalimy naszą ofertę**
Prowadzimy działania edukacyjne, prewencyjne i szkoleniowe.
- **Współpracujemy z rynkiem**
Jesteśmy partnerem wielu organizacji z rynku spółdzielczego, budowlanego i nieruchomości.
- **Udostępniamy bezpłatną platformę prewencyjną iUNIQA**
Umożliwiamy zgłoszenie szkody w 1 minutę oraz szybszą wypłatę odszkodowania.
- **Fundacja UNIQA**
Łączymy siły, żeby razem przeciwdziałać hejtowi. Celem fundacji jest budowanie postaw, które zapobiegają rozprzestrzenianiu się hejtu, a także walka z jego skutkami w obszarze zdrowia psychicznego.

Lider rynku
mieszkalnictwa

Profesjonalny
i doświadczony
partner



Pakiet dla spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi

- Ubezpieczenie mienia w formule all-risk
- Klauzule dodatkowe – pakiet ryzyk dla wymagających
- Asysta i ochrona prawna – fachowa pomoc prawników
- Bezpłatna klauzula katastroficzna – dla szkód katastroficznych z łącznym limitem dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych i TBS – 20 mln zł (pomoc poszkodowanym i pokrycie kosztów związanych z wyłączeniem budynku z użytkowania)
- Katastrofa budowlana – do wysokości sumy ubezpieczenia budynku

Ubezpieczenie odpowiedzialności członków władz spółdzielni mieszkaniowej

Oferujemy ubezpieczenie z szerokim zakresem ochrony:

- Odpowiedzialność dla członków władz: zarządu, rad nadzorczych, prokurentów, pełnomocników, kierowników administracji osiedli
- Możliwość rozszerzenia zakresu o inne klauzule po indywidualnej ocenie ryzyka

Oferta
dla spółdzielni
mieszkaniowych

Oferta
dla zarządców
nieruchomości
i wspólnot
mieszkaniowych

Oferta
dla klientów
indywidualnych

Pakiet dla właścicieli budynków wielomieszkaniowych

- Ubezpieczenie w formule all-risk
- Asysta i ochrona prawna – fachowa pomoc prawników
- Klauzula katastroficzna – klauzula fakultatywna, dodatkowo płatna z limitem odpowiedzialności do 1 mln zł
- Fachowiec na telefon w ramach usług assistance
- Katastrofa budowlana – do wysokości sumy ubezpieczenia budynku

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości

Oferujemy kompleksową ochronę OC za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami:

- Ubezpieczenie skierowane do zarządców nieruchomości, którzy zarządzają budynkami wielomieszkaniowymi
- Odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania zarządcy, w związku z zarządzaniem nieruchomościami
- Suma gwarancyjna powyżej minimalnej określonej w Rozporządzeniu Ministra Finansów

Bezpieczne Mieszkanie - ubezpieczenie mieszkania i domu dla mieszkańców zasobów mieszkaniowych

- Ubezpieczenie ze składką płatną miesięcznie wraz z czynszem
- Ubezpieczenie w formule all-risk
- Bezpłatny pakiet usług assistance
- Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym
- Ubezpieczenie tzw. „murów”



UNIQA dla Mieszkalnictwa

uniqa.pl

Zapraszamy do kontaktu: rynek.udm@uniqa.pl

Ten materiał ma charakter informacyjno-edukacyjny i udostępniany jest nieodpłatnie. Treści w nim zawarte przygotowaliśmy z najwyższą starannością, rzetelnością i aktualną wiedzą (stan na 10 września 2025 roku).

Przedstawiamy w nim rozwiązania organizacyjne i techniczne, których implementacja ma na celu poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców i minimalizowanie prawdopodobieństwa wystąpienia szkód od ognia, kradzieży oraz innych zdarzeń losowych, a także ograniczenie ich skutków - zgodnie z programem ubezpieczenia.

Odzwierciedlają one indywidualne rozważania ogólne na temat wskazanych w nim zagadnień, nie stanowią jednak opinii, w tym opinii prawnej, i nie zastępują obowiązujących rozwiązań prawnych, z którymi należy się zapoznać przy podejmowaniu decyzji biznesowych, inwestycyjnych lub podatkowych. Każda sytuacja może wymagać dodatkowych uwarunkowań prawnych lub rozwiązań technicznych. Czytelnik wykorzystuje materiał na własną odpowiedzialność, dla własnych potrzeb, a UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. nie odpowiada za szkody wyrządzone zastosowaniem lub brakiem zastosowania się do treści materiałów. Nie ponosimy też odpowiedzialności za rezultaty podjętych działań w oparciu o zamieszczone w materiałach informacje.

Treści są wyłączną własnością UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Bez naszej wyraźnej zgody zabrania się kopiowania zamieszczonych treści w całości lub w części w celu ich dalszej publikacji lub w innych celach komercyjnych. Zgadzamy się na wykorzystanie zamieszczonych informacji oraz treści wyłącznie do własnego, niekomercyjnego użytku.