

1. TERMINOLOGIA I PODSTAWY PRAWNE

2. DOKUMENTACJA TECHNICZNA OBIEKTU

3. PRZEGLĄDY TECHNICZNE OBIEKTÓW

4. PRZEGLĄDY TECHNICZNE URZĄDZEŃ



obiekt budowlany - należy przez to rozumieć:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury;

budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

budowla - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej



architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

obiekt małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;



tymczasowy obiekt budowlany - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

budowa - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;

roboty budowlane - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;



urządzenia budowlane - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

teren budowy - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;

prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;

pozwolenie na budowę - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;



dokumentacja budowy - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;

dokumentacja powykonawcza - należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;

lokal - wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, wraz z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lub też budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny, jeżeli taki dom lub lokal posiada odrębne wejście z zewnątrz budynku lub z klatki schodowej,

naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,

naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,

konserwacja - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,



dokumentacja użytkowania - dokumentację odbioru budynku wraz z książką obiektu budowlanego, kopiami imiennych przydziałów lokali, protokołami zdawczo-odbiorczymi lokali, umowami najmu lokali, protokołami pomiaru powierzchni użytkowej lokali, dokumentacją eksploatacyjną wraz protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentację eksploatacyjną, w tym również metrykę instalacji piorunochronnej, a także dokumentację powykonawczą robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót,

instalacja ciepłej wody użytkowej - układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej,

instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,

instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i



wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku,

instalacja centralnego ogrzewania - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,

instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,

instalacja gazu płynnego - układ przewodów gazowych z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, zasilany ze źródła gazu płynnego, mający początek w miejscu połączenia przewodu gazowego z kurkiem głównym gazowym, a zakończenie na urządzeniach gazowych, wraz z tymi urządzeniami; w przypadku instalacji gazu płynnego zasilanej z pojedynczej butli gazowej początkiem instalacji jest miejsce połączenia reduktora z króćcem zaworu na



butli,

instalacja zbiornikowa gazu płynnego - zespół urządzeń, na który składa się bateria butli lub zbiornik albo grupa zbiorników z armaturą i osprzętem oraz przyłącze gazowe z kurkiem głównym gazowym,

instalacja elektryczna - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,

instalacja piorunochronna - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej,

przewody dymowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych,

przewody spalinowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym



do kanałów spalinowych,

kanały dymowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach,

kanały spalinowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach,

kanały wentylacyjne - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń,



ROZPORZĄDZENIE

MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI

z dnia 16 sierpnia 1999 r.

**w sprawie warunków technicznych użytkowania
budynków mieszkalnych.**

(Dz. U. z dnia 9 września 1999 r.)



Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, zwanych dalej "budynkami".

§ 2. Rozporządzenie określa warunki, które mają zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowanie jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową, oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych,
- 5) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń,
- 6) racjonalne wykorzystanie energii,
- 7) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

Rozdział 2

Kontrole okresowe budynku

- § 4. 1.** W celu właściwego użytkowania budynku należy przeprowadzać kontrole okresowe.
2. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.



3. Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową budynku powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

4. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:

- 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- 2) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
- 3) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- 4) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- 5) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

5. Do protokołów, o których mowa w ust. 4, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

6. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

§ 5. 1. Okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

- 1) bezpieczeństwa osób,
- 2) środowiska,
- 3) konstrukcji budynku.

2. W toku kontroli, o której mowa w ust. 1, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- 2) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- 3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- 4) pokryć dachowych,
- 5) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 6) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 7) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- 8) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

§ 6. Zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy, należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

Rozdział 3

Remont budynku

§ 7. 1. Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

2. Zestawienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać podział robót na:

- 1) roboty konserwacyjne,
- 2) naprawy bieżące,
- 3) naprawy główne.

3. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.



4. Plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:

- 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 8. 1. Przy remontach budynku należy zapewnić:

- 1) realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów,
- 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

2. Wszelkie zmiany w stosunku do istniejących rozwiązań, dokonywane w związku z wykonywaniem robót remontowych, nie powinny powodować pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz naruszać interesów użytkowników lokali lub osób trzecich.

Rozdział 4

Ogólne warunki użytkowania budynku

§ 9. Dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.

§ 10. 1. Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.

2. Częstotliwość przeglądów, o których mowa w ust. 1, powinna być ustalona przez właściciela budynku.

3. Zakres robót konserwacyjnych, o których mowa w ust. 1, powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników lokali.

§ 11. 1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higienicznosanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.

2. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

§ 12. Pomieszczenia techniczne w budynku, piwnice, strychy oraz inne pomieszczenia, nie przewidziane do użytkowania przez osoby trzecie, powinny być zabezpieczone przed dostępem tych osób.

§ 13. 1. Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.

2. Parametry techniczne i użytkowe czynnika dostarczanego za pomocą urządzeń technicznych i instalacji do lokali oraz do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania powinny być zgodne z wartościami tych parametrów określonymi w odrębnych przepisach i w odpowiednich projektach tych urządzeń i instalacji.

§ 14. Budynki powinny być użytkowane przy zapewnieniu bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

Rozdział 5



Użytkowanie lokali

§ 15. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- 3) utrzymanie stanu higienicznosanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

§ 16. 1. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
- 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
- 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,

- 5) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 17. 1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) eliminować możliwość wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal właścicielowi budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,

- 3) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,

4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,

- 5) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,

6) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym,

- 7) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych,

8) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,

9) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń, oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

3. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.



4. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności, o której mowa w § 45.

§ 18. 1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających właściciela budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
 - 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
 - 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować właściciela budynku,
 - 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
 - 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
 - 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
 - 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
 - 8) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
 - 9) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

§ 19. 1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
- 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:

- 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
 - 2) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
 - 3) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - 4) informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
3. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli.

§ 20. Wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody właściciela budynku.



§ 21. 1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

Kolejne rozdziały Rozporządzenia obejmują użytkowanie poszczególnych instalacji obiektu



USTAWA

z dnia 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane

(tekst jednolity)

Wybrane zagadnienia
(Art. 61 do Art. 70)



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

**w sprawie książki obiektu
budowlanego**

(Dz. U. z dnia 10 lipca 2003 r.)



Na podstawie art. 64 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Rozporządzenie określa wzór książki obiektu budowlanego, zwanej dalej "książką", oraz sposób jej prowadzenia.
2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

§ 2. Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego, zwanego dalej "obiektem", do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

§ 3. 1. Książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu.

2. Wzór książki określa załącznik do rozporządzenia.

§ 4. 1. Książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

2. W przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia.

§ 5. Wpisy do książki obejmują:

1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:

- a) rodzaj obiektu i jego adres,
- b) właściciela, zarządcę - nazwę lub imię i nazwisko,
- c) protokół odbioru obiektu - numer i datę sporządzenia,
- d) pozwolenie na użytkowanie obiektu - nazwę organu, który wydał, numer i datę wydania,
- e) zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu,
- f) wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia;

2) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki;

3) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;

4) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

§ 6. 1. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

2. Wpis do książki powinien:

1) zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła;

2) cechować się jednoznacznością i zwięzłością.

3. Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

4. Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

§ 7. Książki prowadzone przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.



§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 11 lipca 2003 r.³⁾



DOKUMENTACJA TECHNICZNA OBIEKTU

1. Książka obiektu budowlanego
2. Inwentaryzacja obiektu
3. Projekt budowlany
4. Protokoły okresowych kontroli
5. Orzeczenia techniczne
6. Opinie techniczne
7. Oceny stanu technicznego
8. Ekspertyzy techniczne
9. Badania techniczne elementów obiektu i instalacji
10. Dokumentacje kosztorysowe
11. Dokumentacje eksploatacyjne, instrukcje techniczne, dokumentacje techniczno ruchowe,
12. Dokumenty techniczno prawne i formalno prawne



ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Jest to dokument, który określa wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu, czyli energii na potrzeby ogrzewania, przygotowania ciepłej wody, wentylacji i klimatyzacji, a w przypadku budynków użyteczności publicznej również oświetlenia. Dla potrzeb sporządzenia charakterystyki energetycznej budynków przemysłowych i magazynowych nie uwzględnia się ilości energii dostarczanej do tych budynków dla celów technologiczno-produkcyjnych. W świadectwie ocenia się wielkość zapotrzebowania na energię wynikającego z przeznaczenia i standardu budynku oraz jego systemów instalacyjnych, czyli na podstawie jego stałych, obiektywnych cech, a nie na podstawie pomiaru zużycia energii, gdyż trudno poddać obiektywnej ocenie sposób użytkowania budynku przez jego użytkowników.



AUDYT ENERGETYCZNY

opracowanie określające zakres i parametry techniczne oraz ekonomiczne przedsięwzięcia termo-modernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz oszczędności energii, stanowiące jednocześnie założenia do projektu budowlanego.



PRZEGLĄDY TECHNICZNE OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ

Właściciele lub zarządcy budynków mają obowiązek dokonywania w okresie użytkowania obiektu budowlanego przeglądów technicznych, budynków i budowli. Mówi o tym m.in. art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), która określa też, jak często różne kontrole mają być przeprowadzane. Ponadto, w każdym czasie, niezależnie od terminów ustawowych w razie wystąpienia uszkodzenia albo zagrożenia obiektu spowodowanego siłami natury lub człowieka, także należy przeprowadzić kontrolę stanu technicznego budynku. A więc należy przeprowadzić kontrolę stanu budynku np. gdy wystąpią: pożar, silne wiatry, wyładowania atmosferyczne.

Przeglądy techniczne budynków i budowli przeprowadza się okresowo.

Rodzaje przeglądów technicznych obiektów budowlanych, budynków i budowli:

- 1) okresowa kontrola, przeprowadzana minimum **raz w roku**, zwana przeglądem rocznym, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych



- (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowa kontrola, przeprowadzana **co najmniej raz na 5 lat**, zwana przeglądem 5-letnim, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą obejmuje się również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - 3) okresowa kontrola, przeprowadzana **co najmniej dwa razy w roku**, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, zwana przeglądem wielkokubatorowym, w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz w innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;
 - 4) kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu, zwana przeglądem bezpieczeństwa, przeprowadzana **każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności kryzysowych**, mogących spowodować zagrożenie dla ludzi, mienia i środowiska;
 - 5) kontrola okresowa stanu technicznego kotłów, przeprowadzana **raz na 2 lata lub na 4 lata**, z uwzględnieniem
-



efektywności energetycznej i potrzeb użytkowych dla budynku, z tym że:

- a) minimum raz 2 lata - w odniesieniu do kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem stałym lub ciekłym o wydajności ponad 100 kW,
- b) minimum raz na 4 lata - w odniesieniu do kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem stałym lub ciekłym o wydajności od 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
- 6) kontrola **jednorazowa** instalacji grzewczych z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 KW, starszymi niż 15 lat, przeprowadzona w celu oceny efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku;
- 7) kontrola okresowa urządzeń systemu klimatyzacji, przeprowadzana **raz na 5 lat**, w celu oceny efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy większej niż 12 kW.

Uszczegółowieniem przedmiotu kontroli okresowej określonej w art. 62 ww. ustawy jest przepis § 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

Nakazuje ono, by podczas kontroli rocznej w budynku mieszkalnym szczegółowym sprawdzeniem objąć następujące elementy:

- 1) zewnętrzne warstwy przegród, różne elementy ścian (attyki, filary, gzymsy), balustrady, loggie oraz balkony,



- 2) urządzenia przymocowane do ścian budynku,
- 3) elementy rynien i rur spustowych oraz pokryć dachowych,
- 4) instalacje centralnego ogrzewania, instalacje ciepłej wody oraz instalacje kanalizacji,
- 5) urządzenia przeciwpożarowe,
- 6) przejścia przyłączy przez ściany budynku.

Podczas kontroli 5-letniej w budynku należy objąć sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku wyżej wymienionych oraz dodatkowo wszystkie pozostałe elementy budynku oraz estetykę budynku i jego otoczenia. Zwróćmy uwagę, że przepis nakazuje ocenę tzw. wartości użytkowej elementów budynku. Takiego podejścia do przedmiotu kontroli nie odnajdziemy w żadnym innym rodzaju kontroli okresowej.

Przegląd roboczy

Oprócz tego, w § 4 ust. 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wskazano, że „niezależnie od kontroli okresowych (...) właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym”.

Do przeprowadzenia takiego przeglądu roboczego nie jest konieczne posiadanie właściwych uprawnień i kwalifikacji, gdyż taki przegląd roboczy przeprowadza właściciel budynku, a zatem czynności przeglądu są wyrazem spełnienia uprawnień właścicielskich do kontroli stanu swojego majątku.



Z uwagi na zupełnie inny charakter i podstawę prawną przegląd roboczy nie może zastępować kontroli stanu technicznego budynku.

Zalecenia wydawane po przeglądzie roboczym nie są w związku z tym zaleceniami osoby uprawnionej do kontroli okresowej, lecz zaleceniami właścicielskimi, które w rozumieniu prawa wywołują zupełnie inne skutki niż zalecenie osoby przeprowadzającej kontrolę okresową budynku.

Czy można łączyć różne rodzaje kontroli okresowych, a w szczególności czy można połączyć kontrolę roczną z kontrolą 5-letnią?

Kwestię tę wyjaśnił Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, który stwierdził, że ustawodawca nie dał prawa właścicielowi lub zarządcy obiektu do łączenia różnych rodzajów kontroli okresowych. Różnych kontroli nie należy więc łączyć, gdyż cel, przedmiot, zakres, częstotliwość, technika przeprowadzenia badania są prawie w każdym przypadku kontroli okresowej inne, inne są także wymagania dla osób przeprowadzających te kontrole.

Katalog obiektów zwolnionych z obowiązku kontroli

Z obowiązku w zakresie przeglądu okresowego (rocznego) elementów budynku i budowli oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu budowlanego, nałożonego przepisem art. 62 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego zwolnieni są jedynie właściciele (i zarządcy):



- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków zagrodowych i letniskowych,
- b) obiektów wymienionych w art. 29 ust. 1 ww. ustawy, w którym chodzi o obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną, wolno stojące budynki gospodarcze, w tym wiaty, altany, przydomowe oranżerie o powierzchni zabudowy do 25 m² i nie więcej jak 2 obiekty na 500 m² powierzchni działki,
- także zwolnieni są właściciele altan i obiektów gospodarczych w rodzinnych ogrodach działkowych (do 25 m² zabudowy w miastach i do 35 m² poza granicami miast i przy wysokości do 5 m przy stromych dachach i do 4 m przy dachach płaskich) oraz właściciele:
- wiat przystankowych i peronowych,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m² (bieżące zaplecze kolei),
 - wolno stojących kabin telefonicznych, szaf, słupków telekomunikacyjnych,
 - parkometrów z własnym zasilaniem,
 - tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki (lub przeniesienia) przed upływem 120 dni.

W pozostałym zakresie przeglądy techniczne są wymagalne także w odniesieniu do ww. obiektów budowlanych, i nie tylko w odniesieniu do budynków, ale też do budowli.



PROTOKÓŁ
z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności
obiektu budowlanego (roczny – raz do roku)

1. Podstawa opracowania : art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
(Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami)
2. Autor opracowania :
Uprawnienia budowlane :
3. Data przeprowadzonej kontroli :
4. Data następnej kontroli :
5. Nazwa obiektu budowlanego :
6. Adres obiektu budowlanego :
7. Właściciel obiektu budowlanego :
8. Zarządca obiektu budowlanego :
9. Dane ogólne oraz charakterystyka obiektu budowlanego :
I. Dane techniczne
a) Powierzchnia użytkowa –
b) Powierzchnia zabudowy –
c) Kubatura –
d) Ilość kondygnacji :

II. Elementy konstrukcyjne budynku
a) Fundamenty –
b) Ściany fundamentowe piwnic –
c) Ściany zewnętrzne szczytowe –
d) Ściany zewnętrzne podłużne -
e) Stropy –
f) Stropodachy –
g) Schody –
h) Okna –
i) Drzwi zewnętrzne –
10. Ocena stanu technicznej sprawności elementów obiektu budowlanego i instalacji narażonych
na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania:
a) dach i pokrycie dachowe:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
b) obróbki blacharskie:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
c) stolarka :



d) elewacja :

e) inne elementy :

11. Ocena stanu technicznej sprawności instalacji urządzeń służących ochronie środowiska:

12. Ocena stanu technicznej sprawności instalacji gazowych:

13. Ocena stanu technicznej sprawności instalacji przewodów kominowych / dymowych, spalinowych, wentylacyjnych/:

14. Ocena oporności izolacji przewodów oraz uziemienia instalacji i aparatów:



[illegible][illegible]

SERWIS FOTOGRAFICZNY

(opis nieprawidłowości w tekście)



PROTOKÓŁ
z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności
obiektu budowlanego (5-letni)

Podstawa opracowania: art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
(Dz.U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)

Data przeprowadzenia kontroli:

Obiekt podlegający kontroli:
.....
(nazwa, adres)

I. Komisja w składzie:

-
-
-
-
-

stwierdziła co następuje:

II. Ogólna charakterystyka budynku:

1. Dane techniczne obiektu:
 - Powierzchnia użytkowa:
 - Powierzchnia zabudowy:
 - Kubatura:
 - Ilość kondygnacji:
 Podziemne:
 Nadziemne:
2. Elementy konstrukcyjne budynku:
 - Fundamenty –
 - Ściany piwnic –
 - Ściany wewnętrzne –
 - Stropy –
 - Dach –
 - Schody wewnętrzne i zewnętrzne –
 - Okna –
 - Drzwi –
3. Instalacje:
 -
 -
 -
 -
4. Rok budowy obiektu:

III. Stan techniczny:

1. instalacji gazowej / kocioł wodny:
2. instalacji elektrycznej i odgromowej:
3. instalacji sanitarnej (wod-kan):



4. instalacji centralnego ogrzewania:.....
.....
5. oświetlenie wewnętrzne:.....
.....
6. przewodów spalinowych, kominowych i wentylacji:.....
.....
7. innych urządzeń i wyposażenia mogących stanowić zagrożenie:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

IV. Elementy budynku i budowli – stan techniczny:

1. fundamenty i izolacja obiektu:.....
.....
2. ściany:.....
.....
3. stropy:.....
.....
4. elewacja:.....
.....
5. więźba dachowa – stropodach, pokrycie dachowe i obróbki blacharskie:.....
.....
6. stolarka okienna i drzwiowa:.....
.....
7. piwnice:.....
.....
8. ściany i przegrody wewnętrzne:.....
.....
9. posadzki i podłogi:.....
.....
10. armatura i osprzęt:.....
.....
11. inne elementy wyposażenia:.....
.....
12. stan kotłowni i wymiennikowni:.....
.....



13. urządzenia małej architektury (boiska, drogi, chodniki, ogrodzenie, śmietniki, plac, zabaw)
.....
.....
14. ogrodzenie:.....
.....
.....
15. oświetlenie zewnętrzne obiektu i terenu szkolnego:.....
.....
.....
16. zabezpieczenia przed włamaniem, zniszczeniem i kradzieżą:.....
.....
.....

V. Wnioski, opinie, uwagi, zalecenia:

.....

VI. Zalecane remonty:

1. w bieżącym roku (szczegółowo opisane w pkt III i IV):
.....
.....
.....
2. w perspektywie lat (szczegółowo opisane w pkt III i IV):.....
.....
.....
.....
.....
.....

VII. Termin ostatniej kontroli:

Z zalecanych remontów..... (ilość tych remontów) wykonano....., nie wykonano:

-
-
-
-
-

Przyczyny niewykonania zaleceń:

.....
.....
.....

VIII. Protokół zarejestrowano w książce obiektu budowlanego, tablica nr....., poz.....

Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

zarządca/właściciel obiektu:

.....
.....

podpisy reszty członków komisji:

.....
.....
.....

Załącznik do protokołu:



1. uprawnienia
2. zdjęcia

Miejsce i data:

