

## w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

proponuje zmiany  
uwagi, do przemyślenia

### Rozdział 1 Przepisy ogólne

#### § 1.

Rozporządzenie określa warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, zwanych dalej „budynekami”.

#### § 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 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 użytkowania 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.
- 8) zapewnienie możliwości doprowadzenia szerokopasmowych usług telekomunikacyjnych i prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów teletechnicznych

#### § 3.

Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 1) **lokal** – wydzielona 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,
- 2) **naprawa główna** – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
- 3) **naprawa bieżąca** – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobiegania skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- 4) **konserwacja** – wykonywanie **sprawdzeń i robót o charakterze ciągłym**, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
- 5) **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 z protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi,

ekspertyzami i audytami dotyczącymi budynku, dokumentację eksploatacyjną, w tym również metrykę instalacji piorunochronnej, a także dokumentację powykonawczą robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót,

6) **właściciel budynku** – właściciela, a także zarządzającego lub dzierżawcę budynku,

7) **użytkownik lokalu** – osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące ten lokal.

8) **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,

10) **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,

11) **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,

12) **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,

13) **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,

14) **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,

15) **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,

16) **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,

17) **instalacja piorunochronna** – zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej,

#### **17a) instalacja telekomunikacyjna -**

18) **przewody dymowe** – przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych,

19) **przewody spalinowe** – przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych,

20) **Kanały dymowe** – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach,

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

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

23) **ustawa** – ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414, z 1996 r. Nr 100, poz. 465, Nr 106, poz. 496 i Nr 146, poz. 680, z 1997 r. Nr 88, poz. 554 i Nr 111, poz. 726, 1998 r. Nr 22, poz. 118 i Nr 106, poz. 668 oraz z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 49, poz. 483 i Nr 62, poz. 682).

## **Rozdział 2**

### **Kontrola okresowa 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 działania 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, loggi 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 robót.
    - 4) **coś dopisać o ekonomiczności, kompleksowości, synergii**
  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.
- Coś o obcych instalacjach telekomunikacyjnych, powodujących różne zagrożenia**

### **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 uszkodzenie powinny być objęte przeglądami **co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.. - dotyczy w szczególności instal. telekomunikacyjnych i teletechnicznych**
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, higieniczno-sanitarnym 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 higieniczno-sanitarnego 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 tlenku 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) udostępnić 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 gazowe, 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) udostępnić lokal e 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) zapewnić 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) udostępnić 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) udostępnić 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.

## § 18a.

1. Sposób użytkowania instalacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej w lokalu powinien:

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

2. W czasie użytkowania instalacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających właściciela budynku, dostawcę publicznych usług telekomunikacyjnych oraz konserwatora lokalnych systemów teletechnicznych,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania urządzeń,
- 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców – niezwłocznie informować właściciela budynku,
- 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń w lokalu,
- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji telekomunikacyjnej – zaprzestać jej użytkowania podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji telekomunikacyjnej przed jej uszkodzeniem,
- 8) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji,
- 9) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

3. Naprawa i konserwacja instalacji telekomunikacyjnej może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

## § 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 konserwacyjnej,
- 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.
  - 5) napisać o ekonomii, kompleksowości i unikaniu marnotrawstwa

## **Rozdział 6 Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych**

### § 22.

1. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie.
2. Instalacje i urządzenia, o których mowa w ust. 1, w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.

### § 23.

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń, o których mowa w § 22 ust. 1, należy zapewniać:

- 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,
- 2) utrzymywanie pełnego wymaganego przekroju krętek wentylacyjnych,
- 3) realizację wymaganych robót konserwacyjnych i remontowych,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

### § 24.

Wprowadzanie jakiegokolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.

## Rozdział 7

Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych

### § 25.

1. Kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
2. kanały i przewody dymowe powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość odprowadzania dymu powstałego w procesie spalania paliw stałych, zgodnie z założonymi warunkami.

### § 26.

1. Kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie.
2. W okresie użytkowania kanałów i przewodów, o których mowa w ust. 1, należy zapewniać:



- 1) ich drożność oraz szczelność,
- 2) realizację planu remontów przez osoby posiadające kwalifikacyjne, o których mowa w art. 62 ust. 6 ustawy,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tych kanałów i przewodów.

#### **§ 27.**

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.

#### **Rozdział 8**

Użytkowanie instalacji ciepłej wody użytkowej

#### **§ 28.**

Instalacja ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody, o temperaturze określonej odrębnymi przepisami, do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie.

#### **§ 29.**

W okresie użytkowania instalacji ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) utrzymywanie wymaganej temperatury wody ciepłej dostarczanej do lokali, określonej odrębnymi przepisami,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 6) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji.

#### **§ 30.**

1. W przypadku gdy instalacja ciepłej wody użytkowej została wyposażona w wodomierze służące do rozliczeń zużycia tej wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację.
2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

### **Rozdział 9 Użytkowanie instalacji wodociągowej**

#### **§ 31.**

Instalacja wodociągowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość dostarczenia wody do wszystkich punktów czerpalnych w budynku, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie tej instalacji.

#### **§ 32.**

W okresie użytkowania instalacji wodociągowej należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,

- 2) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji,
- 6) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego urządzeń hydroforowych.

#### **§ 33.**

1. W przypadku gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację.

2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

#### **Rozdział 10**

#### **Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej**

#### **§ 34.**

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.

2. Jakość ścieków odprowadzanych instalacją kanalizacyjną powinna odpowiadać wymaganiom określonym przepisami szczególnymi.

#### **§ 35.**

W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenia instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
- 2) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji.

### **Rozdział 11**

#### **Użytkowanie wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych**

#### **§ 36.**

Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów i nieczystości stałych powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość usuwania odpadów i nieczystości stałych, których jakość i wymiary odpowiadają wymaganiom określonym w instrukcji użytkowania tych urządzeń.

#### **§ 37.**

Wewnętrzne urządzenia, o których mowa w § 36, oraz pomieszczenia, w których one się znajdują, należy utrzymywać w stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zapewniającym ich pełną sprawność techniczną i przydatność do użytkowania.

#### **§ 38.**

W okresie użytkowania urządzeń, o których mowa w § 36, należy zapewniać:

- 1) drożność urządzeń,

- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego urządzeń i pomieszczeń, w których one się znajdują,
- 3) przestrzeganie instrukcji użytkowania tych urządzeń,
- 4) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tych urządzeń.

## **Rozdział 12**

### **Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania**

#### **§ 39.**

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury określone Polską Normą.
2. W przypadku gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy określić przyczyny zakłóceń oraz podjąć działania usprawniające ich funkcjonowanie.
3. W przypadku gdy przyczyną zakłóceń, o których mowa w ust. 2, są produkty korozji lub substancje pochodzące ze związków zawartych w wodzie instalacyjnej osadzone na wewnętrznych powierzchniach instalacji i urządzeń, przed podjęciem decyzji w sprawie usprawnienia ich funkcjonowania należy opracować ekspertyzę zawierającą analizę celowości i opłacalności oraz określenie sposobu usunięcia osadów.

#### **§ 40.**

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz właściwe warunki ich użytkowania,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji i urządzeń.

#### **§ 41.**

1. W przypadku gdy instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w urządzenia służące do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację lub wymianę.
2. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lub urządzenia do pomiaru zużycia ciepła – należy niezwłocznie poinformować jednostkę prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła.
3. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

#### **§ 42.**

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.

## **Rozdział 13**

### **Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych**

#### § 43.

Instalacja gazowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych, zgodnego z warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

#### § 44.

1. W przypadku:

- 1) wykonania nowej instalacji gazowej,
- 2) jej przebudowy lub remontu,
- 3) wyłączenia jej z użytkowania na okres dłuższy niż 6 miesięcy  
- należy przed przekazaniem jej do użytkowania przeprowadzić główną próbę szczelności.

2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzami oraz odrębnie dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierzy.

3. Główną próbę szczelności przeprowadza się na instalacji nie posiadającej zabezpieczenia antykorozyjnego, po jej oczyszczeniu, zaślepieniu końcówek, otwarciu kurków i odłączeniu odbiorników gazu.

4. Manometr użyty do przeprowadzenia głównej próby szczelności powinien spełniać wymagania klasy 0,6 i posiadać świadectwo legalizacji.

5. Zakres pomiarowy manometru powinien wynosić:

- 1) 0-0,06 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,05 MPa,
- 2) 0-,016 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,1 MPa.

6. Ciśnienie czynnika próbnego w czasie przeprowadzania głównej próby szczelności powinno wynosić 0,05 MPa. Dla instalacji lub jej części znajdującej się w pomieszczeniu mieszkalnym lub w pomieszczeniu zagrożonym wybuchem, ciśnienie czynnika próbnego powinno wynosić 0,1 MPa.

7. Wynik głównej próby szczelności uznaje się za pozytywny, jeżeli w czasie 30 minut od ustabilizowania się ciśnienia czynnika próbnego nie nastąpi spadek ciśnienia.

8. Z przeprowadzenia głównej próby szczelności sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez właściciela budynku oraz wykonawcę instalacji gazowej.

#### § 45.

W przypadku gdy instalacja gazowa nie została napełniona gazem w okresie 6 miesięcy od daty przeprowadzenia głównej próby szczelności – próbę tę należy przeprowadzić ponownie.

#### § 46.

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji gazowej należy:

- 1) zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników – wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
- 4) występowanie do dostawcy gazu w przypadku konieczności jej napełnienia gazem,
- 5) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) w przypadku wystąpienia ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali – przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji,
- 7) zawiadamianie dostawcy gazu w każdym przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki, w której umieszczono kurek główny gazowy.

#### § 47.

Stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

## **Rozdział 14**

### **Użytkowanie instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym**

#### **§ 48.**

1. Instalacja gazowa zasilana gazem płynnym, w której długość nieelastycznego przewodu z rury stalowej przekracza 2,0 m, powinna być, po jej wymianie lub remoncie, poddana głównej próbie szczelności, o której mowa w § 44.
2. Instalacja gazowa zasilana z butli gazowej, w której długość przewodu nieelastycznego z rury stalowej nie przekracza 2,0 m, powinna być, po jej wymianie lub remoncie, poddana sprawdzeniu szczelności pod ciśnieniem roboczym gazu.
3. Sprawdzenie, o którym mowa w ust. 2, powinno być wykonywane niezwłocznie po każdej wymianie butli gazowej oraz po wymianie przewodu, o którym mowa w § 49.
4. Sprawdzenie szczelności przy wymianie butli gazowej przeprowadza użytkownik instalacji, zgodnie z instrukcją otrzymaną od rozprowadzającego butle, lub przedstawiciel dostawcy gazu, w przypadku gdy z użytkownikiem lokalu została zawarta umowa o dostarczanie gazu w butlach.

#### **§ 49.**

W przypadku stosowania przewodu elastycznego do połączenia pojedynczego urządzenia gazowego z reduktorem ciśnienia gazu na butli, przewód taki powinien mieć oznaczoną graniczną datę użytkowania. Jeżeli termin użytkowania upłynął, przewód należy wymienić na nowy.

#### **§ 50.**

1. W przypadku zasilania instalacji gazowej gazu płynnego z baterii butli:
  - 1) ilość butli w baterii nie może być większa niż 10 sztuk,
  - 2) na końcu przyłączeniowym każdej butli należy zamontować zawór – ogranicznik nadmiernego wypływu,
  - 3) baterię należy ustawiać przy ścianie nie posiadającej otworów do wysokości co najmniej 2 m; odległość baterii mierzona w rzucie poziomym powinna wynosić do najmniej 2 m od krawędzi najbliższych otworów okiennych i drzwiowych oraz od studzienek kanalizacyjnych, otworów wentylacyjnych, urządzeń i instalacji elektrycznych, źródeł ciepła i materiałów łatwo palnych,
  - 4) butle należy ustawiać na podłożu gwarantującym stabilność, nie iskrzącym, niepalnym, zaworami do góry oraz zabezpieczyć je przed przewróceniem się,
  - 5) po każdej wymianie butli w baterii należy sprawdzić szczelność połączeń zgodnie z warunkami określonymi w instrukcji użytkowania tej baterii.
  - 6) miejsce ustawienia butli powinno być oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
2. Sprawdzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, przeprowadza użytkownik instalacji gazu płynnego lub przedstawiciel dostawcy gazu, jeżeli wynika to z umowy o dostarczanie gazu płynnego.

#### **§ 51.**

Instalacja gazu płynnego zasilana ze zbiornika lub grupy zbiorników może być użytkowana, jeżeli:

- 1) po jej wykonaniu lub remoncie dokonano odbioru technicznego,
- 2) wykonano główną próbę szczelności przyłącza według zasad określonych w § 44,
- 3) zbiornik został zarejestrowany we właściwym terenie urzędzie dozoru technicznego.

## **Rozdział 15** **Użytkowanie instalacji elektrycznej**

### **§ 52.**

Instalacja elektryczna powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

### **§ 53.**

1. Właściciel budynku jest obowiązany do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku.
2. Stan sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku powinien być kontrolowany tak, aby zapewnione było właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.

### **§ 54.**

Instalacja elektryczna w budynku nie może być użytkowana, jeżeli:

- 1) nie dokonano prób końcowych i jej ostatecznego odbioru,
- 2) nie zainstalowano urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

### **§ 55.**

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- 1) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) zapewnianie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 4) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia – przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
- 5) odłączenie z użytkowania instalacji elektrycznej w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń, o których mowa w pkt 4.

## **Rozdział 16** **Użytkowanie instalacji piorunochronnej**

### **§ 56.**

Obowiązek zapewnienia właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej i ochrony wewnętrznej budynku obciąża właściciela budynku.

### **§ 57.**

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej należy:

- 1) badanie tej instalacji w szczególności w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń od korozji oraz uziemienia,
- 2) zapewnienie realizacji, napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru na eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,

- 3) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian,
- 4) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 5) w razie zagrożenia życia lub zdrowia użytkowników albo środowiska lub mienia – przeprowadzenie kontroli stanu technicznego tej instalacji.

**Rozdział 16a lub 17**  
**Użytkowanie instalacji telekomunikacyjnej**

**§ 57a lub 58.**

Wszystko na temat użytkowania instalacji telekomunikacyjnej ...

**Rozdział 17**  
**Przepis końcowy**

**§ 58.**

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.