

UTRZYMANIE BUDYNKÓW I PRZEGLĄDY OKRESOWE

	Wymogi prawne
DEFINICJE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	1) 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, 2) naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku, 3) naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, 4) konserwacja - wykonywanie robót 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 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, 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, 9) [w § 3 rozporządzenia w porządku numerycznym omyłkowo przeoczono cyfrę 9] 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 uzienieniami, 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, 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,
	§4.1. W celu właściwego użytkowania budynku należy przeprowadzać kontrole okresowe. §4.2. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

	§4.3. 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. §4.4. 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. §4.5. Do protokołów, o których mowa w ust. 4, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli. §4.6. 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.
PRZEGLĄD TECHNICZNY „ROZNY” ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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.
PRAWO BUDOWLANE	Art. 62.1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli: 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej 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); Art. 62.1.3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli; Art. 62.4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5–6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Art. 62.5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Art. 62.6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać: 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiańskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych; 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Art. 62.6a. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrzących. Art. 64. 1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

PRZEGLĄD TECHNICZNY „PIĘCIOLETNI” PRAWO BUDOWLANE	Art. 62.1.2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte 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
INSTALACJA GAZOWA ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §17.2. 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. §17.3. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach. §17.4. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności, o której mowa w §45.
INSTALACJA ELEKTRYCZNA ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §18.2. 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. §18.3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE, WENTYLACYJNE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §19.2. 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. §19.3. 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. §19.4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli.
URZĄDZENIA WENTYLACYJNE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§22.1. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie. §22.2. 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) utrzymanie 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.
KANAŁY DYMOWE I SPALINOWE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§26.1. Kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie. §26.2. 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 kwalifikacje, 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.
INSTALACJA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §30.2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.
INSTALACJA ZIMNEJ WODY ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§31. Instalacja wodociągowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość dostarczania 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) utrzymanie 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. §33.2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI KANALIZACYJNEJ ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§34.1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków. §34.2. 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 uszkodzenie 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.
UŻYTKOWANIE WEWNĘTRZNYCH URZĄDZEŃ DO USUWANIA ODPADÓW I NIECZYSTOŚCI STAŁYCH ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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 higienicznosanitarnym 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 higienicznosanitarnego urządzeń i pomieszczeń, w których one się znajdują, 3) przestrzeganie instrukcji użytkowania tych urządzeń, 4) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tych urządzeń.
UŻYTKOWANIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ CENTRALNEGO OGRZEWANIA ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §39.2. 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. §39.3. 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) utrzymywanie 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. §41.2. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lub urządzenia do pomiaru zużycia ciepła - należy niezwłocznie poinformować jednostkę prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła. §41.3. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy. §42. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.
UŻYTKOWANIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ GAZOWYCH SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	§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. §44.2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzami oraz odrębnie dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierzy. §44.3. Główną próbę szczelności przeprowadza się na instalacji nie posiadającej zabezpieczenia antykorozyjnego, po jej oczyszczeniu, zaślepieniu końcówek, otwarciu kurków i odłączeniu odbiorników gazu. §44.4. Manometr użyty do przeprowadzenia głównej próby szczelności powinien spełniać wymagania klasy 0,6 i posiadać świadectwo legalizacji.

	§44.5. Zakres pomiarowy manometru powinien wynosić: 1) 0-0,06 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,05 MPa, 2) 0-0,16 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,1 MPa. §44.6. 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. §44.7. Wynik głównej próby szczelności uznaje się za pozytywny, jeżeli w czasie 30 minut od ustabilizowania się ciśnienia czynnika próbnego nie nastąpi spadek ciśnienia. §44.8. 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.
UŻYTKOWANIE INSTALACJI GAZOWEJ ZASILANEJ GAZEM PŁYNNYM SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW	§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. §48.2. 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. §48.3. 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. §48.4. 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 gazu płynnego z baterii butli: 1) ilość butli w baterii nie może być większa niż 10 sztuk, 2) na króćcu 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 co 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. §50.2. 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.
UŻYTKOWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW	§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. §53.2. 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) zapewnienie 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.
UŻYTKOWANIE INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW	§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 nad 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.