

**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.)

Na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 1 ustawy 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, z 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) zarządza się, co następuje:

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 ciepłą, 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) ⁽¹⁾ oświetlenie dzienne mieszkania, o którym mowa w § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

§ 3. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 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 czerpialnych 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 czerpialnych 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,
- 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, z 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

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.

§ 14a. ⁽²⁾ 1. Budynek mieszkalny wielorodzinny powinien być użytkowany w sposób zapewniający nieograniczenie oświetlenia dziennego mieszkań.

2. Na budynku mieszkalnym wielorodzinnym mogą być instalowane urządzenia związane z użytkowaniem budynku lub mieszkania, jak: kraty, żaluzje, rolety, zabudowy balkonów i loggii.

3. Na budynku mieszkalnym wielorodzinnym mogą być instalowane urządzenia i nośniki reklamowe oraz inne urządzenia niezwiązane z użytkowaniem budynku lub mieszkania, o ile nie ograniczają oświetlenia dziennego mieszkania.

4. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wykonywania robót budowlanych dotyczących elewacji tego budynku.

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 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) 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 należyтым 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.

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) 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.

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 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.

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 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.

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 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.

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 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.

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) 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.

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) 0-0,16 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 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.
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 terenowo 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) 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.

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 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.

Rozdział 17

Przepis końcowy

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

Przypisy:

¹⁾ § 2 pkt 8 dodany przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz.U.09.205.1584) zmieniającego nin. rozporządzenie z dnia 19 grudnia 2009 r.

²⁾ § 14a dodany przez § 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz.U.09.205.1584) zmieniającego nin. rozporządzenie z dnia 19 grudnia 2009 r.