

# Obowiązki właściciela i zarządcy obiektu budowlanego związane z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego,

w zakresie dotyczącym wentylacji i odprowadzania spalin.

Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach  
Katowice, wrzesień 2010

## **I. PODSTAWOWE AKTY PRAWNE:**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane** (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami)
2. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.** (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami)
3. **Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836)
4. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134)

## II. OBOWIĄZKI O CHARAKTERZE OGÓLNYM (ART. 61 PRAWA BUDOWLANEGO)

Zgodnie z art. 61 pkt. 1 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany **utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 omawianej ustawy.** A zatem użytkować ów obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-7 art. 5 Prawa budowlanego.

### **Art. 5 ust 1 Prawa budowlanego**

1. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;

## II. OBOWIĄZKI O CHARAKTERZE OGÓLNYM (ART. 61 PRAWA BUDOWLANEGO)

### cd. art. 5 Prawa budowlanego

- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
  - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
  - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

## II. OBOWIĄZKI O CHARAKTERZE OGÓLNYM (ART. 61 PRAWA BUDOWLANEGO)

Zgodnie z art. 61 pkt. 2 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany **zapewnić**, dochowując należytej staranności, **bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury**, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, **w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.**

**Naruszenie wskazanych wyżej obowiązków zostało spenalizowane, w art. 91a Prawa budowlanego.** Zgodnie z powołanym przepisem kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

### III OBOWIĄZKOWE KONTROLE OBIEKTU

Celem zapewnienia utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym ustawodawca nałożył na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania kontroli tych obiektów, normując przy tym zarówno zakres jak i częstotliwość tych kontroli. Kontrole przeprowadzają osoby posiadające stosowne kwalifikacje, na podstawie zlecenia właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

Zgodnie z **art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego** właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani **w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego**, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Zgodnie zaś z ust. 2 omawianego przepisu **obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego**. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu [nadzoru budowlanego]. Właściwy organ [nadzoru budowlanego], po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.

Kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny. (art. 92 ust. 1 pkt. 2 Prawo budowlane).

Podstawa prawna, rodzaj kontroli (czego dotyczy), wyłączenia	Częstotliwość	Kwalifikacje osób kontrolujących	Uwagi
<p>art. 62 ust. 1 pkt. 1, art. 62 ust. 3</p> <p>Polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego:</p> <p>a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,</p> <p>b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,</p> <p>c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)</p> <p><b>Wyłączenia</b></p> <p>Obowiązek kontroli elementów określonych w <u>art. 62 ust. 1 pkt. 2 lit. a</u> nie obejmuje właścicieli i zarządców: <b>budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, oraz obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1. Prawa budowlanego</b> (tj. zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę) - art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w przypadku <b>budynków o powierzchni przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup> <u>co najmniej dwa razy w roku</u></b>, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada (Art. 62 ust. 3)</li> <li>• <b>w przypadku pozostałych (innych niż powyższe) obiektów budowlanych podlegających kontroli <u>co najmniej raz w roku</u></b></li> </ul>	<p>Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, z tym że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c, pkt. 2 i pkt. 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. (art. 62 ust. 5)</li> <li>• <b><u>Kontrole przewodów kominowych</u></b>, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, <b>powinny przeprowadzać:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) osoby posiadające kwalifikacje <b>mistrza w rzemiośle kominia r s k i m</b> - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;</li> <li>2) osoby posiadające <b>u p r a w n i e n i a b u d o w l a n e o d p o w i e d n i e j s p e c j a l n o ś c i</b> - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub <i>przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.</i> (art. 62 ust. 6)</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W trakcie kontroli, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a)</li> <li>• Osoba dokonująca kontroli określonej w art. 62 ust.3 jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ (nadzoru budowlanego) o przeprowadzonej kontroli.</li> </ul>

Podstawa prawna, rodzaj kontroli (czego dotyczy), wyłączenia	Częstotliwość	Kwalifikacje osób kontrolujących	Uwagi
<p>Art. 62 ust. 1 pkt. 3</p> <p>Tak zwana <b>kontrola pięcioletnia</b> polegająca 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</p>	Raz na 5 lat	<p>Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, z tym że</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c, pkt. 2 i pkt. 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. (art. 62 ust. 5)</li> </ul>	W trakcie kontroli, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a)
<p>Art. 62 ust. 1 pkt. 4 <b>Bezpiecznego użytkowania obiektu</b> w razie wystąpienia określonych w art. 61 pkt. 2 czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.</p>	każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2	Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności .	W trakcie kontroli, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a)

Podstawa prawna, rodzaj kontroli (czego dotyczy), wyłączenia	Częstotliwość	Kwalifikacje osób kontrolujących	Uwagi
<p>Art. 62 ust. 1 pkt. 5</p> <p><b>Polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W przypadku <b>kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW - <u>co najmniej raz na 2 lata</u></b></li> <li>• W przypadku <b>kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem - <u>co najmniej raz na 4 lata</u></b></li> </ul>	<p>Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności</p>	<p>W trakcie kontroli, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a)</p>
<p>Art. 62 ust. 1 pkt. 6 Ocena <b>efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji</b>, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.</p>	<p>Co najmniej raz na 5 lat.</p>	<p>Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, z tym że</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c, pkt. 2 i pkt. 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. (art. 62 ust. 5)</li> </ul>	<p>W trakcie kontroli, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a)</p>

Podstawa prawna, rodzaj kontroli (czego dotyczy), wyłączenia	Częstotliwość	Kwalifikacje osób kontrolujących	Uwagi
<p>Art. 62 ust. 1b</p> <p><b>Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanymi co najmniej 15 lat</b>, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać.</p>	<p>Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła.</p> <p>Kontrolę kotłów, które z dniem 31 grudnia 2009 r. użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się do dnia 31 grudnia 2010 r.</p>	<p>Uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, z tym że</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 i pkt 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. (art. 62 ust. 5)</li> </ul>	

## IV OBOWIĄZEK PRZECHOWYWANIA DOKUMENTÓW

### Art. 63 ust. 1 Prawa budowlanego

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Zgodnie zaś z powołanym art. 60 inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przez **dokumentację budowy** należy rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu (art. pkt. 13 Prawa budowlanego).

Przez **dokumentację powykonawczą** należy rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi (art. 3 pkt. 14 Prawa budowlanego).

## IV OBOWIĄZEK PRZECHOWYWANIA DOKUMENTÓW

### Art. 63 ust. 2 Prawa budowlanego

W przypadku opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>, który jest zajmowany przez organy administracji publicznej lub w którym świadczone są usługi znacznej liczbie osób, jak dworce, lotniska, muzea, hale wystawiennicze, świadectwo charakterystyki energetycznej powinno być umieszczone w widocznym miejscu w budynku. **Właściciel budynku, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 7, jest obowiązany zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli:** upłynął termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznego budynku lub w wyniku przebudowy lub remontu budynku, uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.(art. 63 ust. 3 Prawa budowlanego).

Zgodnie z art. 5 ust. 7 Prawa budowlanego **przepisów przewidujących obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nie stosuje się do budynków:**

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m<sup>2</sup>/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>.

## IV OBOWIĄZEK PRZECHOWYWANIA DOKUMENTÓW

Obowiązek prowadzenia **książki obiektu budowlanego** wynika z art. 64 Prawa budowlanego. Książka ta jest dokumentem przeznaczonym do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. **Do książki obiektu budowlanego powinny być dołączone:** protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 Prawa budowlanego (objęte obowiązkiem przechowywania).

**Książkę należy prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia,** o którym mowa w art. 20 ust. 2 Pr. Bud. (art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego).

W myśl art. 64 ust. 2 prawa budowlanego **obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje** właścicieli i zarządców: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 (tj. zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę), oraz dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Wzór oraz sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

## IV OBOWIĄZEK PRZECHOWYWANIA DOKUMENTÓW

### **Art. 93 pkt. 9 Prawa budowlanego**

Kto nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego podlega karze grzywny.

Zgodnie z § 2 rozp. RM z 16.10.2002 r. w sprawie nadawania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego (Dz.U. Nr 174, poz. 1423) ww. wykroczenie może być karane przez upoważnionych pracowników organu nadzoru budowlanego w drodze mandatu karnego.

## V. ART. 66. PRAWA BUDOWLANEGO

### 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
  - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
  - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
  - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- właściwy organ **nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.**

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

*„art. 61 i art. 66 prawa budowlanego odnoszą się do obiektów budowlanych, a nie lokali znajdujących się w tych obiektach. Generalnie więc nakazy określone w art. 66 tego prawa mogą dotyczyć usunięcia nieprawidłowości samego obiektu, co w konkretnym przypadku nie wyklucza nałożenia obowiązku wykonania określonych robót również w lokalu lub lokalach. Chodzi tu jednak o takie roboty, które mają na celu utrzymanie w należyтым stanie obiektu budowlanego jako całości” (wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 lutego 1998 r. sygn. IV SA 757/96)*

*„nakaz usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego części budynku, stanowiącego lokal mieszkalny, może dotyczyć wyłącznie stanu samego obiektu budowlanego (budynek). Nie może wkraczać w to, co mieści się wewnątrz lokalu i jest regulowane przepisami prawa cywilnego, lokalowego lub spółdzielczego” (Wyrok NSA w Warszawie z 4.03.2002 r. sygn. akt IV SA 908/00).*

## **VI. WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

Konkretyzacji obowiązków właściciela budynku, w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz urządzeń grzewczych i klimatyzacyjnych dokonano w **rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** .

## VI. WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

### Wybrane przepisy:

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

- 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
  - 2) unieemożliwiać 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.

## VI. WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

**§ 23.** W okresie użytkowania instalacji i urządzeń, o których mowa w § 22 ust. 1 [instalacji wentylacyjnych], 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.

**§ 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.