

mgr inż. Mirosław GIERA

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ WŁAŚCICIELI
(ZARZĄDCÓW)
OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH
ZA STAN TECHNICZNY I BEZPIECZEŃSTWO
INSTALACJI ENERGETYCZNYCH**

PCPM nr 04/03/2001

Wrocław - styczeń 2001

1. PRZEDMOWA

Pod pojęciem instalacji energetycznych należy rozumieć instalacje elektryczne, gazowe, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku, przy czym dostarczanie energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła może odbywać się z sieci, które należą do przedsiębiorstw energetycznych i podlegają przepisom Prawa energetycznego [P-5], albo z własnych źródeł.

2. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY ORAZ UŻYTKOWNIKÓW

Obowiązkiem nałożonym na właściciela lub zarządcę, wynikającym z art. 61 ustawy Prawo budowlane [P-1], jest użytkować obiekt budowlany zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Właściciel (lub zarządca) musi także przeprowadzać okresowe kontrole stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

Przepis ten jest jednoznacznie kierowany do właściciela lub zarządcy obiektu, a nie do jego użytkownika. A zatem, kto jest zobowiązany do prawidłowego utrzymania obiektu budowlanego rozstrzyga nie prawo własności czy stan korzystania z obiektu, ale układ zarządu obiektem. Niemal wszystkie przepisy odnoszące się do spraw utrzymania obiektów budowlanych, podejmowania decyzji dotyczących losów tego obiektu, zwłaszcza prowadzonych konserwacji i napraw, adresowane są do właściciela lub zarządcy obiektu, co jest konsekwencją ograniczonego wpływu użytkownika na stan utrzymania obiektu budowlanego jako całości. Przepis art.61 ma charakter ogólny i nie stanowi podstawy decyzji administracyjnych. Decyzje, których celem jest usunięcie nieprawidłowości w zakresie utrzymania obiektów budowlanych, podejmowane są przez właściwy organ na podstawie art. art. 66-69.

Kontrole instalacji - w szczególności elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej - powinny być przeprowadzane okresowo:

- co najmniej raz w roku należy sprawdzić stan technicznej sprawności: instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (obowiązek kontroli tych instalacji nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i letniskowego oraz obiektów budowlanych wymienionych w art.29 ust.1 ustawy [P-1]), instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- co najmniej raz na 5 lat należy skontrolować stan sprawności technicznej i wartości użytkowej, łącznie z badaniem instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Trzeba zaznaczyć, iż szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone w przepisie generalnym o okresowych kontrolach, może być określony w rozporządzeniu dotyczącym warunków technicznych użytkowania budowli.

W razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub (jego części), który mógłby spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska, właściwy organ ma prawo w każdym terminie nakazać, by została przeprowadzona kontrola. Może również zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrole powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem przy kontroli m.in. instalacji elektrycznych i piorunochronnych oraz gazowych (zastrzeżenie dotyczy także przy kontroli przewodów kominowych), przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych oraz gazowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub eksploatacji w zakresie kontrolno-pomiarowym odpowiednich urzędów, instalacji lub sieci energetycznych, określone w rozporządzeniu [P-7]. Wymagania dla osób przeprowadzających kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych określa art. 62 ust.6.

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, które dotyczą jego stanu technicznego, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

W odróżnieniu od powyższych przepisów, adresowanych do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, przepis art.70 ustawy Prawo budowlane [P-1] nakłada obowiązki również na użytkownika. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego (lub jego części) usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Zatem ustawa Prawo budowlane obejmuje również użytkownika obiektu budowlanego, odwołując się przy tym do przepisów odrębnych i umów określających zakres obowiązków w zakresie napraw. Zakres obowiązków, które dotyczą wykonywania napraw i remontów, zawarty jest przede wszystkim w Kodeksie cywilnym, ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawie o własności lokali. W szczególności chodzi tu o najemców lokali mieszkalnych, właścicieli lokali oraz osoby, którym służy spółdzielcze prawo do lokalu.

Obowiązek ciążyący na właścicielu, zarządcy lub użytkowniku powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba przeprowadzająca kontrolę jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu.

Obowiązkiem nałożonym na wynajmującego lokale¹, wynikającym z art. 9 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych [P-2], jest zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, by najemca mógł korzystać z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń, które należą do wyposażenia lokalu lub budynku. Wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia w przypadku oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

¹ Lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, bądź pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów tworzą mieszkaniowy zasób gminy. Zasób ten, gmina tworzy w drodze budowy lub nabywania budynków mieszkalnych i utrzymuje go na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach, a także, w wypadkach przewidzianych w ustawie [P-2], zapewnia lokale zamienne lub socjalne.

Do wynajmującego należy w szczególności:

- ◆ utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- ◆ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- ◆ dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Natomiast najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
2. okien i drzwi,
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
6. pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, by zabezpieczyć je przed korozją.

Poza wymienionymi powyżej naprawami najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Za powstałą szkodę odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna. Nie dotyczy to podnajemców.

W umowach najmu lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki, jeżeli czynsz nie jest regulowany. W szczególności strony mogą objąć najmem rzeczy ruchome, stanowiące wyposażenie lokalu.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Wynajmujący może jednak żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem prawa (tj. bez zgody wynajmującego) i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości, uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 10 ust. 2 pkt 4 ustawy [P-2] (*pkt 4 wymieniony powyżej*), które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty, która odpowiada różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Zgodnie z art. 663 Kodeksu cywilnego, jeżeli w czasie trwania najmu lokal mieszkalny wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których lokal nie jest przydatny do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do ich wykonania. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, mogą tworzyć wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną określa ustawa o własności lokali [P-3].

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu.

Współwłaściciele mogą w umowie określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze [P-4], innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu. Statut spółdzielni powinien określać m.in. prawa i obowiązki członków. Zarząd spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie statutu.

Na przykładzie jednego ze statutów - członek spółdzielni jest obowiązany m.in.:

- przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- utrzymywać w należytym stanie technicznym i sanitarnym używane lokale.

Obowiązkiem członka spółdzielni jest wnoszenie za używanie lokali opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu. Opłaty te obejmują koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, ubezpieczenia, koszty centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, usług wodociągowo-kanalizacyjnych, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwignów osobowych, działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy, część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zobowiązania spółdzielni z innych tytułów.

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji – spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu – do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia się do pomieszczenia zastępczego nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. UPRAWNIENIA KONTROLNE ORGANÓW ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ I NADZORU BUDOWLANEGO

Czynności kontrolnych mogą dokonywać, przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami prawa budowlanego [P-1], organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego.

Organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, a także dostawcy wyrobów budowlanych, w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, informacji i udostępnienia dokumentów m.in. związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego, świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu i stosowania w budownictwie.

W razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego w drodze postanowienia mogą nałożyć na osoby (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, a także dostawcę wyrobów budowlanych) obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Na postanowienie takie przysługuje zażalenie. Jednakże w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno - budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Organy administracji architektoniczno - budowlanej uczestniczą na wezwanie organów nadzoru budowlanego w inspekcjach i kontrolach oraz udostępniają wszelkie dokumenty i informacje z nimi związane. Przekazują również bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego kopie decyzji, postanowień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz zawiadamiają te organy o stwierdzonych nieprawidłowościach przy utrzymaniu obiektów budowlanych lub wykonywaniu robót budowlanych.

W przypadku wystąpienia stanu klęski żywiołowej, zadania i tryb działania organów nadzoru budowlanego określa Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego. Natomiast gdy nastąpi bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, starosta, wójt, burmistrz i prezydent miasta mogą właściwemu powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego polecić, by zagrożenie to zostało usunięte. Ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność za treść tego polecenia. Konieczne jest ponadto potwierdzenie na piśmie.

Niezależnie od czynności kontrolnych organów administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego mogą być dokonywane kontrole przez jednostki do tego upoważnione.

Kontroli w zakresie układów pomiarowych, dotrzymywania zawartych umów i prawidłowości rozliczeń mogą dokonywać, stosownie do rozporządzenia [P-12], upoważnieni pracownicy przedsiębiorstw energetycznych (przedsiębiorstw zajmujących się przesyłaniem i dystrybucją paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła).

Przeprowadzenie takiej kontroli ma na celu:

- sprawdzenie prawidłowości użytkowania i działania układów pomiarowych oraz rozliczeń zużycia paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, a w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości – wyjaśnienie przyczyn ich powstania,
- sprawdzenie zgodności sposobu wykorzystywania paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła z warunkami określonymi w umowie,

- ustalenie przypadków pobierania paliw i energii z częściowym lub całkowitym pominięciem układu pomiarowego.

W ramach kontroli kontrolujący mają prawo:

- wstępu do obiektów i pomieszczeń na podstawie upoważnienia i legitymacji służbowej,
- wglądu do dokumentów i materiałów mających związek z przeprowadzoną kontrolą,
- przeprowadzania oględzin i prób układów pomiarowych,
- zabezpieczania materiałów dowodowych,
- wstrzymania dostawy paliw i energii, w razie stwierdzenia okoliczności stanowiących podstawę do ich wstrzymania,
- przeprowadzenia niezbędnych przeglądów urządzeń, będących własnością przedsiębiorstwa energetycznego, wykonywania prac związanych z ich eksploatacją lub naprawą oraz badań i pomiarów.

Kontrolę można przeprowadzać w dniach i godzinach pracy, obowiązujących w jednostce kontrolowanej, w sposób nie zakłócający pracy tej jednostki. Natomiast kontrolę w lokalu mieszkalnym można przeprowadzać w godzinach od 7⁰⁰ do 21⁰⁰, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy. Z przeprowadzonej kontroli kontrolujący sporządzają protokół w dwóch egzemplarzach, w którym zamieszczają ustalenia dokonane w trakcie kontroli. Jeden egzemplarz otrzymuje jednostka kontrolowana, odbiorca lub osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym.

Kontroli z zakresu ochrony przeciwpożarowej może dokonywać, stosownie do rozporządzenia [P-13], uprawniony strażak Państwowej Straży Pożarnej. Przedmiot, zakres i termin przeprowadzania czynności kontrolno-rozpoznawczych jest ustalany przez organy Państwowej Straży Pożarnej. Czynności są przeprowadzane w zakresie m.in.:

- kontroli przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
- oceny zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej rozwiązań technicznych zastosowanych w obiekcie budowlanym,
- rozpoznawania zagrożeń technicznych, chemicznych i ekologicznych,
- wstępnego ustalania nieprawidłowości, które przyczyniłyby się do zaniedbań, powstania pożaru oraz okoliczności jego rozprzestrzeniania.

Strażak ma prawo wstępu oraz poruszania się po terenie objętym czynnościami na podstawie legitymacji służbowej, bez potrzeby uzyskiwania przepustki, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 25 ustawy o Państwowej Straży Pożarnej, a także nie podlega przeszukaniu przewidzianemu w regulaminie wewnętrznym kontrolowanej jednostki.

Z ustaleń dokonanych w toku czynności strażak sporządza protokół, którego oryginał jest obowiązany doręczyć bez zbędnej zwłoki właściwemu miejscowo komendantowi rejonowemu Państwowej Straży Pożarnej. Protokół podpisują strażak oraz kontrolowany (albo osoba przez niego upoważniona) po zapoznaniu się z treścią protokołu. W razie odmowy podpisania protokołu, strażak czyni o tym wzmiankę w protokole.

4. OBOWIĄZEK PROWADZENIA KSIĄŻKI OBIEKTU BUDOWLANEGO

Właściciel lub zarządca obiektu, stosownie do art. 64 ustawy Prawo budowlane [P-1], jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego

budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia², książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów o przeprowadzanych badaniach i kontrolach stanu technicznego, remontach i przebudowach w trakcie użytkowania obiektu budowlanego.

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli lub zarządców budynków indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego, letniskowego oraz obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 w pkt 1) ÷ 10)³ ustawy Prawo budowlane [P-1].

W dniu przekazania obiektu do użytkowania powinna być założona książka obiektu budowlanego, której wzór określa rozporządzenie [P-6]. Książka obiektu budowlanego powinna być systematycznie prowadzona przez okres użytkowania tego obiektu.

Do książki obiektu budowlanego powinny być dołączone:

- dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza jaką właścicielowi lub zarządcy przekazuje inwestor,
- dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem,
- wszelkiego rodzaju opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w trakcie użytkowania obiektu,
- protokoły z kontroli obiektu budowlanego,
- oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektu budowlanego.

² Obowiązek przedłożenia do sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego – ciąży na projektancie, który ten projekt wykonał. Obowiązek taki nie dotyczy zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych, ani też projektów obiektów o prostej konstrukcji, nie stwarzających zagrożenia dla użytkowników i otoczenia, takich jak: budynki mieszkalne jednorodzinne i małe domy mieszkalne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie, składowe, handlowe i usługowe.

³ 1) Obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:

- a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
- b) płyt do składowania obornika,
- c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,
- d) obiektów do neutralizacji ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę,
- e) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,

2) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,

3) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,

4) obiektów małej architektury,

5) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,

5a) tymczasowych obiektów budowlanych, nie połączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż w okresie 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; zwolnienie to nie dotyczy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,

6) altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25m² w miastach i 35m² poza granicami miast oraz wysokości 5m przy dachach stromych i 4m przy dachach płaskich,

7) ogrodzeń,

8) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody,

9) obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa,

10) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegu morskiego, względnie brzegu morskich wód wewnętrznych, nie stanowiących konstrukcji oporowych.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać książkę obiektu budowlanego wraz z załączonymi dokumentami, przedstawicielom właściwego organu oraz innym jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo jest użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, bądź w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, właściwy nakazuje usunąć stwierdzone nieprawidłowości.

5. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu. Procedura uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania przebiega odpowiednio jak przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę (rozbiórkę). Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy rozumieć przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne. Zmianą sposobu użytkowania jest także podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym (lub jego części) działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez pozwolenia właściwy organ może nakazać (w drodze decyzji) właścicielowi lub zarządcy przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

6. UDOSTĘPNIANIE POMIESZCZEŃ

Organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają ustawowe prawo [P-1] wstępu do obiektu budowlanego oraz na teren budowy, zakładu pracy i na teren, na którym jest prowadzona działalność gospodarcza polegająca na obrocie wyrobami budowlanymi. Przeprowadzają więc czynności kontrolne w obecności kierownika budowy lub robót, kierownika zakładu pracy lub wyznaczonego pracownika, dostawcy wyrobów budowlanych⁴ w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, bądź osób przez nich upoważnionych. Kontrola może być też przeprowadzona w obecności właściciela lub zarządcy obiektu, a w lokalu mieszkalnym – w obecności pełnoletniego domownika i przedstawiciela administracji lub zarządcy budynku.

W razie nieobecności tych osób, w uzasadnionych przypadkach, kontrola może odbyć się w obecności przywołanego pełnoletniego świadka.

W zakresie kontroli układów pomiarowych, dotrzymywania zawartych umów i prawidłowości rozliczeń kontrolujący (tj. upoważnieni pracownicy przedsiębiorstw energetycznych), stosownie do rozporządzenia [P-12], mają prawo wstępu do obiektów i pomieszczeń na podstawie upoważnienia i legitymacji służbowej.

Zgodnie z art. 15 ustawy [P-2] - w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody - najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

⁴ Dostawca wyrobów budowlanych, w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, to dostawca oznaczający stronę odpowiedzialną za wyrób, proces lub usługę i zdolną do zagwarantowania, że stosuje zapewnienie jakości; określenie to może dotyczyć producentów, dystrybutorów, importerów, montujących, świadczących usługi itp.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

Najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:

- okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.

Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynnosc za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

7. EKSPLOATACJA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH, PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

Zgodnie z rozporządzeniem [P-8] operator systemu przesyłowego lub rozdzielczego (*przedsiębiorstwo energetyczne posiadające koncesję na przesyłanie i dystrybucję energii elektrycznej za pomocą sieci, odpowiedzialne za ruch, utrzymanie i rozwój tej sieci oraz połączeń swojej sieci z innymi sieciami, zapewniające bezpieczeństwo dostaw energii elektrycznej*) prowadzi ruch sieciowy i eksploatację sieci zgodnie z opracowaną instrukcją ruchu i eksploatacji, zwaną „instrukcją”. Instrukcja taka określa procedury i zasady wykonywania czynności związanych z ruchem sieciowym i eksploatacją sieci, a w szczególności:

- 1) zasady i procedury przyłączania do sieci instalacji i innych sieci,
- 2) zakres, zasady i terminy przeprowadzania okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego sieci oraz przyłączonych do niej urządzeń, instalacji i innych sieci,
- 3) zasady postępowania w przypadku wystąpienia zagrożeń ciągłości dostarczania energii elektrycznej lub wystąpienia awarii w sieci,
- 4) procedury wprowadzania przerw i ograniczeń w dostarczaniu energii elektrycznej,
- 5) sposób prowadzenia ruchu sieci, w tym:
 - a) programowania pracy sieci,
 - b) prowadzenia dokumentacji ruchu sieciowego,
 - c) zakres współpracy ruchowej i eksploatacyjnej z przyłączonymi do sieci instalacjami i innymi sieciami.

Podmioty (odbiorcy) zaliczane do grup przyłączeniowych I-III i VI, przyłączone bezpośrednio do sieci o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV, opracowują instrukcję ruchu i eksploatacji posiadanych urządzeń, instalacji i sieci, z uwzględnieniem warunków określonych w instrukcji opracowanej dla sieci, do której te podmioty są przyłączone. Plany remontów i wyłączeń z ruchu urządzeń, instalacji i sieci w zakresie, w jakim mają wpływ na ruch i eksploatację sieci, do której są przyłączone, wymagają uzgodnienia z operatorem prowadzącym ruch i eksploatację tej sieci.

Podmioty (odbiorcy) mają obowiązek opracować (za wyjątkiem odbiorców zaliczonych do IV i V grupy przyłączeniowej), na podstawie delegacji, która wynika z rozporządzenia [P-8], instrukcje ruchu i eksploatacji instalacji i urządzeń elektrycznych znajdujących się

w obiekcie budowlanym, przyłączonych do sieci elektroenergetycznej o odpowiednim napięciu znamionowym. Instrukcja taka wprowadzana decyzją właściciela lub zarządcy stanowi przepis wypełniający obowiązek, o którym jest napisane w § 31 rozporządzenia [P-8].

Instrukcja eksploatacji instalacji i urządzeń elektrycznych w obiekcie budowlanym powinna zawierać w szczególności:

- 1) ogólną charakterystykę techniczną (ruchową i eksploatacyjną),
- 2) określenie minimalnej mocy odbiorników, wymaganej dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia - w przypadku wprowadzenia ograniczeń w dostarczaniu i poborze mocy elektrycznej dla odbiorców objętych planem ograniczeń, (*tj. odbiorców energii elektrycznej o mocy zamówionej powyżej 300 kW*),
- 3) określenie czynności ruchowych (podczas pracy instalacji i urządzeń elektrycznych) związanych z uruchomieniem, obsługą i zatrzymaniem,
- 4) wymagania dotyczące bezpieczeństwa obsługi, ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym, ochrony przed pożarem i wybuchem,
- 5) zasady postępowania w przypadku awarii, pożaru i innych zakłóceń,
- 6) zakres, zasady i terminy przeprowadzania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej (badania), w tym oględzin, przeglądów oraz prób i pomiarów,
- 7) wymagania dotyczące konserwacji i napraw,
- 8) odmienne warunki eksploatacyjno-ruchowe niż standardowe.

8. EKSPLOATACJA INSTALACJI GAZOWYCH PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI GAZOWEJ

Zgodnie z rozporządzeniem [P-9] operator systemu przesyłowego lub rozdzielczego wyznaczony przez przedsiębiorstwo gazownicze prowadzi ruch sieciowy i eksploatację sieci zgodnie z obowiązkami określonymi w § 19 i 20, w tym między innymi:

- opracowywanie planów ograniczeń dostaw gazu,
- wprowadzanie ograniczeń w dostawach paliw gazowych,
- zbieranie informacji dotyczących zdarzeń występujących w sieci.

Plany remontów urządzeń mających wpływ na ruch sieci, do której urządzenia są przyłączone, wymagają uzgodnienia z operatorem sieci.

Przedsiębiorstwo gazownicze eksploatuje sieć gazową i zapewnia utrzymanie zdolności sieci gazowej do realizacji dostaw gazu w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych gazu.

Eksploatację sieci przedsiębiorstwo energetyczne prowadzi na warunkach określonych w odrębnych przepisach.

9. EKSPLOATACJA INSTALACJI I URZĄDZEŃ PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI CIEPŁOWNICZYCH

Zgodnie z rozporządzeniem [P-10] dyspozytor sieci ciepłowniczej (wyznaczony przez przedsiębiorstwo ciepłownicze tj. przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła za pomocą sieci ciepłowniczej) pro-

wadzi ruch sieciowy na podstawie opracowanego przez przedsiębiorstwo ciepłownicze programu pracy sieci ciepłowniczej dla stabilnych warunków pracy oraz w przypadku awarii lub konieczności wprowadzenia ograniczeń w dostarczaniu i poborze ciepła.

Program taki powinien być udostępniany stronom, z którymi przedsiębiorstwo ciepłownicze zawarło lub zawiera umowę o przyłączenie do sieci ciepłowniczej i umowę sprzedaży ciepła lub umowę o świadczenie usług przesyłowych.

Program powinien określać:

- warunki pracy sieci ciepłowniczej w sezonie grzewczym i w okresie letnim, w tym szczególne warunki:
 - ustalania obliczeniowego natężenia przepływu nośnika ciepła,
 - ustalania tabeli regulacyjnej,
 - uruchamiania i wyłączenia ogrzewania,
 - wprowadzania planowych przerw w eksploatacji urządzeń lub instalacji w źródłach ciepła, sieci ciepłowniczej i węzłach cieplnych oraz związanych z tym przerw i ograniczeń w dostarczaniu ciepła,
 - regulacji ilości ciepła dostarczanego ze źródeł ciepła w zależności od warunków atmosferycznych i poboru ciepła przez odbiorców, w szczególności regulacji natężenia przepływu nośnika ciepła i jego parametrów, zgodnie z warunkami określonymi w umowach,
 - optymalizacji obciążeń dla jednego lub kilku źródeł ciepła, zasilających sieć ciepłowniczą, pod względem minimalizacji kosztów dostarczania ciepła do odbiorców,
 - wprowadzania planu ograniczeń w dostarczaniu i poborze ciepła,
 - przyłączania do sieci ciepłowniczej oraz napełniania i uruchamiania przyjmowanych do eksploatacji odcinków sieci ciepłowniczej i przyłączy – nowych albo po wymianie lub remoncie,
 - kontrolowania i rejestrowania ilości ciepła dostarczanego ze źródeł ciepła do sieci ciepłowniczej oraz ilości ciepła dostarczonego do węzłów cieplnych, a w szczególności natężenia przepływu i parametrów nośnika ciepła,
 - współdziałania dyspozytora sieci ciepłowniczej z przedsiębiorstwami wytwórczymi i odbiorcami ciepła,
 - prowadzenia dokumentacji ruchu sieciowego przez dyspozytora sieci ciepłowniczej,
- możliwości rezerwowego dostarczania ciepła w przypadku wystąpienia awarii w źródłach ciepła i sieci ciepłowniczej,
- zasady wprowadzania zmian w programie pracy sieci ciepłowniczej.

Osoby odpowiedzialne za prowadzenie eksploatacji sieci ciepłowniczej oraz źródeł ciepła i węzłów cieplnych, przyłączonych do tej sieci, są obowiązane do wykonywania dyspozycji otrzymanych od dyspozytora sieci ciepłowniczej w trybie i formie, które zostały określone w programie.

Zarówno przedsiębiorstwo wytwórcze, jak i odbiorca mają obowiązek uzgadniania z przedsiębiorstwem ciepłowniczym planów tych remontów urządzeń lub instalacji, które wpływają na ruch sieciowy, oraz do zawiadamiania dyspozytora sieci ciepłowniczej o terminach wyłączenia i włączenia urządzeń lub instalacji.

Dyspozytor sieci ciepłowniczej ma obowiązek m.in. prowadzenia dokumentacji ruchu sieciowego, w której odnotowuje ważniejsze wydarzenia związane z ruchem sieciowym i wydane dyspozycje oraz sposób ich wykonania. Dokumentacja powinna zawierać podstawowe dane charakteryzujące warunki pracy sieci ciepłowniczej oraz przyłączonych do niej źródeł ciepła i węzłów cieplnych.

Eksploatacja sieci ciepłowniczej powinna być prowadzona według instrukcji zatwierdzonej przez osobę kierującą przedsiębiorstwem ciepłowniczym przy zapewnieniu dostaw ciepła w sposób ciągły i niezawodny oraz przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych.

Instrukcja taka powinna określać procedury i zasady wykonywania czynności związanych z eksploatacją sieci ciepłowniczej, a w szczególności między innymi:

- sposób uruchamiania i napełniania oraz zatrzymywania i opróżniania parowej i wodnej sieci ciepłowniczej;
- zasady:
 - trwałego i okresowego wyłączenia z eksploatacji sieci ciepłowniczej i jej odcinków, w tym sposób zabezpieczenia przed korozją,
 - regulacji hydraulicznej sieci ciepłowniczej, a w szczególności rozdziału nośnika ciepła do węzłów cieplnych,
 - prowadzenia remontów, konserwacji i modernizacji sieci ciepłowniczej,
 - postępowania w przypadku wystąpienia nadmiernych ubytków nośnika ciepła oraz w przypadku stwierdzenia pogorszenia jakości nośnika ciepła,
 - postępowania w przypadku awarii sieci ciepłowniczych i przyłączy;
- zakres i zasady kontroli szczelności sieci ciepłowniczej;
- zakres, zasady i terminy przeprowadzania okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego sieci ciepłowniczej, a w szczególności:
 - armatury i kompensatorów,
 - kanałów i komór, punktów stałych, podpór i innych elementów konstrukcyjnych,
 - rurociągów i powłok izolacyjnych,
 - sygnalizacji zawilgocenia rurociągów i przecieków;
- sposób odwadniania komór i kanałów z wód gruntowych i opadowych, a w razie awarii – z wody sieciowej;
- określenie punktów pomiarowo-kontrolnych, w których prowadzona jest okresowa lub ciągła rejestracja parametrów nośnika ciepła i pomiary natężenia przepływu nośnika ciepła;
- sposób kontrolowania jakości nośnika ciepła dostarczanego do sieci ciepłowniczej ze źródeł ciepła i zwracanego do tej sieci z węzłów cieplnych.

Przedsiębiorstwo ciepłownicze przy okresowej, nie rzadszej niż co trzy lata, analizie pracy sieci ciepłowniczej dokonuje m.in. ocenę stanu technicznego, ocenę ubytków nośnika ciepła, strat ciepła podczas przesyłu, jakości pracy węzłów cieplnych przyłączonych do sieci ciepłowniczej oraz dotrzymywania warunków dostarczania i odbioru ciepła w zakresie: jakości regulacji hydraulicznej, zgodności rzeczywistych temperatur nośnika ciepła z tabelą regulacyjną, przekroczenia zamówionej mocy cieplnej i obliczeniowego natężenia przepływu nośnika ciepła. Ponadto przedsiębiorstwo ciepłownicze porównuje planowane i rzeczywiste koszty dostarczania ciepła do odbiorców oraz określa przyczyny powstania różnic.

10. BEZPIECZEŃSTWO UŻYTKOWANIA INSTALACJI ENERGETYCZNYCH (ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I CIEPLNYCH)

Eksploatację instalacji i urządzeń energetycznych, zgodnie z art. 51 pkt 3 ustawy Prawo energetyczne [P-5], należy prowadzić w sposób zapewniający właściwe i zgodne z przeznaczeniem wykorzystanie urządzeń, racjonalne i oszczędne zużycie paliw i energii, bezpie-

czeństwo obsługi i otoczenia po spełnieniu wymagań ochrony środowiska, a także przy zachowaniu zgodności z wymaganiami odrębnych przepisów, m.in.: prawa budowlanego, o ochronie przeciwporażeniowej, o ochronie przeciwpożarowej, Polskich Norm wprowadzonych do obowiązkowego stosowania.

Ustawa Prawo energetyczne [P-5] przywołuje wymagania odrębnych przepisów, w tym między innymi przepisy prawa budowlanego; zatem należy przez to rozumieć uregulowania zawarte przede wszystkim w art. 5 ustawy Prawo budowlane [P-1] stanowiące, iż:

„Obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający ...” m.in. spełnienie wymagań podstawowych, wymienionych numeratywnie w art. 5 ust. 1 pkt 1 litery od a) do f), warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

Do przepisów techniczno-budowlanych - oprócz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie - należą warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, które mają zapewnić:

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

określa rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [15]. Przepis ten obowiązuje od 10 grudnia 1999 r.

Prawidłowa eksploatacja powinna polegać na doborze właściwych warunków organizacyjno-technicznych, która pozwala na skuteczną ich realizację. Konieczne jest przy tym rozeznanie i ocena poziomu technicznego eksploatowanych urządzeń i instalacji energetycznych oraz odpowiedni dobór personelu eksploatującego urządzenia (własnego bądź przy wykorzystaniu wykonawców obcych). Czynniki te powinny decydować o wyborze sposobu prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz mieć wpływ na kształtowanie modelu organizacji prac. Jakość wykonania tych prac to przede wszystkim właściwy dobór wykonawcy.

Ocena wykonywanych prac w ramach oględzin, przeglądów, badań i pomiarów, powinna być przedmiotem szczególnej troski osób dozoru. Czynności te mają zasadnicze znaczenie dla prawidłowej oceny stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz dla podejmowanych na tej podstawie decyzji i skutków płynących z tych decyzji.

Podstawą działalności eksploatacyjnej powinna być diagnostyka obejmująca - jak wyżej zaznaczono - okresową ocenę stanu technicznego eksploatowanych urządzeń i instalacji energetycznych. W przypadku urządzeń i instalacji np. elektrycznych ocena ta możliwa jest po przeprowadzeniu prób i badań, w wyniku czego może zapaść decyzja o zakresie i terminie prac remontowych.

Zatem decyzje, które dotyczą zakresu remontów należy opracowywać w szczególności na podstawie:

- oceny stanu technicznego,
- opinii specjalistycznej, dotyczącej urządzeń skomplikowanych,
- wymagań wynikających z norm i przepisów szczególnych oraz zaleceń pokontrolnych.
- dokumentacji wykonanej przez upoważnioną do tego jednostkę.

Dla zapewnienia właściwej organizacji służb eksploatacyjnych należy przede wszystkim określić podział zadań przy ich wykonywaniu. Te zadania to:

- ustalenie instrukcji (wytycznych) prowadzenia eksploatacji urządzeń, bieżącej konserwacji i napraw,
- kontrola prowadzenia eksploatacji,
- prowadzenie polityki i koordynacji zamierzeń remontowych,
- organizacja wykonawstwa konserwacji urządzeń,
- udział w pracach związanych z likwidacją skutków awarii i zakłóceń,
- systematyczna kontrola jakości działalności eksploatacyjnej.

11. PODSTAWOWE ZASADY BEZPIECZNEJ EKSPLOATACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

Instalacja elektryczna łącznie z niezbędnymi urządzeniami elektrycznymi (aparatura rozdzielcza, aparatura sterująca, odbiorniki energii elektrycznej itd.) w szczególnych przypadkach może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla personelu obsługującego instalacje i dla otoczenia, w tym także dla użytkowników końcowych obwodów odbiorczych.

Bezpieczeństwo użytkowania instalacji elektrycznych w budynkach sprowadza się do zapewnienia ochrony przed:

- porażeniem prądem elektrycznym,
- przepięciami łączeniowymi i pochodzącymi od wyładowań atmosferycznych,
- prądami przetężeniowymi (przeciążeniowymi i zwarciovymi),
- negatywnymi skutkami cieplnymi tj. pożarem, wybuchem,
- skażeniem środowiska, hałasem i drganiami oraz polem elektromagnetycznym.

Obowiązek zapewnienia wymaganego stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych w budynku wielorodzinnym obciąża:

- dostawcę energii elektrycznej - w zakresie układów pomiarowo-rozliczeniowych (liczników) znajdujących się w budynku,
- właściciela lub zarządcę budynku - w zakresie oprzewodowania, osprzętu, aparatury rozdzielczej i sterowniczej, urządzeń zabezpieczających oraz uziemienia,
- użytkownika lokalu - w zakresie łączników instalacyjnych, gniazd wtyczkowych, bezpieczników topikowych lub wyłączników nadmiarowych instalacyjnych, wyłączników przeciwporażeniowych różnicowoprądowych oraz odbiorników energii elektrycznej stanowiących wyposażenie lokalu.

Do obowiązków właściciela lub zarządcy budynku, lub upoważnionego przez niego kompetentnego przedstawiciela, w zakresie utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- uczestnictwo w odbiorze technicznym instalacji po jej wykonaniu, remoncie lub naprawie,
- uczestnictwo w kontroli okresowej, przy badaniu instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- sporządzanie planów kontroli okresowych, planów napraw i wymian, zamierzeń remontowych oraz zapewnienie pełnej realizacji tych planów,
- systematyczna kontrola jakości prac eksploatacyjnych (robót konserwacyjnych),
- zapewnienia realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione do kontroli organy nadzoru budowlanego,
- przeprowadzenie doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej w przypadku zaistnienia zagrożenia: życia lub zdrowia użytkowników lokali, bezpieczeństwa mienia i środowiska,
- udział w pracach związanych z likwidacją skutków awarii i zakłóceń,
- prowadzenie dokumentacji eksploatacyjnej instalacji elektrycznej,
- bieżące działania zapewniające bezpieczeństwo użytkownika energii elektrycznej.

Do obowiązków użytkownika lokalu w zakresie utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- udostępnienie lokalu, by zarządca budynku mógł wykonać swe obowiązki,
- w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych, niezwłoczne powiadamianie zarządcy budynku o tym fakcie,
- utrzymywanie wymaganego stanu technicznego urządzeń elektrycznych w lokalu i przestrzeganie zasad bezpieczeństwa użytkownika energii elektrycznej,
- realizacja zaleceń pokontrolnych obciążających użytkownika lokalu, a określonych podczas kontroli stanu technicznego.

Obowiązek zapewnienia wymaganego stanu technicznego instalacji piorunochronnej w budynku wielorodzinnym obciąża zarządcę (właściciela) budynku.

Ponadto, należy zauważyć, iż zabronione jest - zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów [P-11] - w obiektach oraz na terenach przyległych do nich wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, a w szczególności m.in.:

- użytkowanie elektrycznych urządzeń grzejnych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym, z wyjątkiem urządzeń eksploatowanych zgodnie z warunkami określonymi przez producenta,
- stosowanie na osłony źródeł światła materiałów palnych, z wyjątkiem materiałów trudno zapalnych, jeżeli zostaną umieszczone w odległości co najmniej 0,05 m od żarówki,
- instalowanie opraw oświetleniowych oraz osprzętu instalacji elektrycznych (wyłączniki, przełączniki, gniazda wtyczkowe) bezpośrednio na podłożu palnym, jeżeli ich konstrukcja nie zabezpiecza podłoża przed zapaleniem,
- uniemożliwianie lub ograniczanie dostępu do wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego.

PRZEPISY wg stanu na dzień 1 stycznia 2001 r.

[P-1]	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst - Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 i Nr 109, poz. 1157)
[P-2]	Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999 r. Nr 111, poz. 1281 oraz z 2000 r. Nr 3, poz. 46, Nr 5, poz. 67, Nr 83, poz. 946, Nr 88, poz. 988, Nr 95, poz. 1041)
[P-3]	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)
[P-4]	Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 228, i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723, Nr 121, poz. 769 i 770 oraz z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874, Nr 99, poz. 1151)
[P-5]	Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 i Nr 158, poz. 1042, z 1998 r. Nr 94, poz. 594, Nr 106, poz. 668 i Nr 162, poz. 1126, z 1999 r. Nr 88, poz. 980, Nr 91, poz. 1042 i Nr 110, poz. 1255 oraz z 2000 r. Nr 43, poz. 489, Nr 48, poz. 555, Nr 103, poz. 1099)
[P-6]	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz. 882)
[P-7]	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 16 marca 1998 r. w sprawie wymagań kwalifikacyjnych dla osób zajmujących się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci oraz trybu stwierdzania tych kwalifikacji, rodzajów instalacji i urządzeń, przy których eksploatacji wymagane jest posiadanie kwalifikacji, jednostek organizacyjnych, przy których powołuje się komisje kwalifikacyjne, oraz wysokości opłat pobieranych za sprawdzenie kwalifikacji (Dz. U. Nr 59, poz. 377 oraz z 2000 r. Nr 15, poz. 187)
[P-8]	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. Nr 85, poz. 957) – obowiązuje od 28.X.2000 r.
[P-9]	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, obrotu paliwami gazowymi, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci gazowych oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. Nr 77, poz. 877) – obowiązuje od 5.X.2000 r.
[P-10]	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. Nr 72, poz. 845) – obowiązuje od 15.IX.2000 r.
[P-11]	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 92, poz. 460 oraz z 1995 r. Nr 102, poz. 507)
[P-12]	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000 r. w sprawie przeprowadzania kontroli przez przedsiębiorstwa energetyczne (Dz. U. Nr 75, poz. 866) – obowiązuje od 30 września 2000 r.
[P-13]	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 stycznia 1998 r. w sprawie czynności kontrolno-rozpoznawczych z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz osób uprawnionych do ich przeprowadzania (Dz. U. Nr 15, poz. 69)
[P-14]	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania kontroli działania organów administracji architektoniczno - budowlanej oraz wzoru protokołu kontrolnego i sposobu jego sporządzania (Dz. U. Nr 41, poz. 420) oraz związane: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie określenia wykroczeń, za które pracownicy organów nadzoru budowlanego upoważnieni są do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego, oraz zasad i sposobu wydawania upoważnień (Dz. U. Nr 111, poz. 1310)
[P-15]	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)