

## Podstawa prawna obowiązków właściciela domu

Podstawą prawną nakładającą obowiązki okresowych kontroli domu jest *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane* (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 i póź. zm.). Ten akt prawny nie tylko ma zastosowanie przy budowie naszego domu, ale także przy jego późniejszym użytkowaniu. W ustawie znajdziemy informacje dotyczące utrzymania obiektów budowlanych (rozdział 6). W Art. 61 ustawodawca zapisał, że właściciel obiektu budowlanego jest zobowiązany do użytkowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i utrzymywania jej w należytym stanie technicznym i estetycznym. Obowiązki kontroli okresowej budynków (wraz z terminami) zostały pisane w art. 62.

### KALENDARZ KONTROLI W DOMU

Zakres czynności	Kto przeprowadza	Częstotliwość przeglądów
<p><b>Kontrola instalacji elektrycznej i piorunochronowej</b> Sprawdzenie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. <i>Wykonanie instalacji piorunochronnej jest obowiązkowe w przypadku domu wyższego niż 15 m i o powierzchni większej niż 500 m<sup>2</sup> lub domu wykonanego z materiałów łatwopalnych (np.drewna).</i></p>	Osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub posiadająca świadectwo kwalifikacyjne do wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych	RAZ NA 5 LAT
<p><b>Kontrola przewodów kominowych</b> Sprawdzenie stanu instalacji, w tym ich drożności, prawidłowości połączeń, szczelności</p>	Osoba posiadająca uprawnienia w specjalności instalacyjnej lub posiadająca świadectwo kwalifikacyjne do wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych.	RAZ NA ROK
<p><b>Kontrola przewodów kominowych</b> Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych, drożności, siły ciągu, sprawnie działających urządzeń wentylacyjnych, szczelności.</p>	Osoba posiadająca kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim lub osoba posiadająca uprawnienia budowlane w tym zakresie.	RAZ NA ROK
<p>✓ Usuwanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych w przypadku palenisk opalanych paliwem stałym.</p>	Czeladnik lub mistrz w rzemiośle kominarskim	RAZ NA 3 MIESIĄCE
<p>✓ Usuwanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych w przypadku palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym.</p>	Czeladnik lub mistrz w rzemiośle kominarskim	RAZ NA 6 MIESIĘCY
<p>✓ Usuwanie zanieczyszczeń z przewodów wentylacyjnych.</p>	Czeladnik lub mistrz w rzemiośle kominarskim	RAZ NA ROK
<p><b>Kontrola budynku</b> Ocena sprawności, bezpieczeństwa, stanu technicznego budynku w zakresie jego przydatności do dalszego użytkowania, a także jego estetyki i otoczenia. <i>Kontroli powinny podlegać m.in. następujące elementy budynku: zewnętrzna warstwa fakturowa ścian oraz jej elementy (attyki, filary, gzymsy), balustrady loggii i balkonów, urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, elementy odwodnienia budynku oraz obróbki blacharskie, pokrycia dachowe, instalacja (CO, ciepłej wody użytkowej, przeciwpożarowa, kanalizacyjna), przyłącza instalacyjne, a także estetyka budynku i jego otoczenia.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W zakresie elementów konstrukcyjnobudowlanych obiektu – osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej</li> <li>• W zakresie estetyki budynku – osoba posiadająca uprawnienia w specjalności architektonicznej</li> <li>• Instalacji – osoba posiadająca uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności</li> </ul>	RAZ NA 5 LAT
<p><b>Kontrola kotłów</b> ✓ Opalanych nieodnawialny paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW</p>		RAZ NA 2 LATA
<p>✓ Opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW</p>		RAZ NA 4 LATA
<p>✓ Po upływie 15 lat użytkowania kotła kontroli podlegają instalacje grzewcze z kotłami starszymi niż 15 lat o wydajności powyżej 20 kW. Jest to ocena efektywności instalacji grzewczych z uwzględnieniem wymagań grzewczych budynku.</p>		JEDNORAZOWA

#### **UWAGA!**

Podana została minimalna częstotliwość kontroli, mogą się one odbywać częściej, np. jeśli dom uległ działaniu czynników zewnętrznych, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie oraz innych skutkujących uszkodzeniem budynku.

W razie wątpliwości, komu należy zlecić wykonanie kontroli, można zwrócić się do właściwej izby samorządu zawodowego lub dostawcy medium, z którym właściciel domu ma podpisaną umowę np. zakładu energetycznego lub gazowni.