

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA USŁUGI

1. Zakres i przedmiot:

Usługa polegająca na okresowej kontroli instalacji gazowej zasilanej gazem ziemnym wysokometanowym oraz wykonanie robót konserwacyjnych zgodnie z art. 62 ust.1 pkt.1 lit.c Ustawy Prawo budowlane w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych będących własnością Gminy Łądek Zdrój zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju.

2. Podstawa prawna:

Art.62 ust. pkt.1 lit.c Ustawy z dnia 7.07.1994r Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, Nr 170, poz. 1217.z późn. zm). Polska Norma PN-M-34507.

3. Wymagania kwalifikacyjne:

- Świadectwo kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i na stanowisku dozoru instalacji gazowych,
- Komisja powinna składać się z minimum 2 osób w tym jedna osoba powinna spełniać wymagania kwalifikacyjne „E” i „D”,o których mowa wyżej.

4. Wymagania w zakresie dokumentacji:

- Sporządzenie protokołów z okresowej kontroli odrębnie dla budynku (na odcinku instalacji od zaworu głównego do gazomierzy) wg załącznika nr 3.
- Sporządzenie protokołów z okresowej kontroli odrębnie dla lokali (na odcinku instalacji od gazomierza do aparatów gazowych łącznie z odprowadzeniem spalin), wg załącznika nr 4.
- Sporządzenie wykazu lokali z odciętym dopływem gazu bądź zdjętym gazomierzem – **lokali niezagazowanych**. Należy wówczas w protokole opisać: „**instalacja do lokalu niezagazowana – zdjęty gazomierz**” lub w przypadku braku instalacji lub zdemontowanej częściowo instalacji gazowej do lokalu sporządza się wykaz z adnotacją: „**brak instalacji gazowej w lokalu nr.... ul....**”.
- Sporządzenie zbiorczego zestawienia koniecznych robót remontowych (konserwacji, napraw bieżących i głównych) na każdy z budynków osobno w formie załącznika – tabeli, jak również zbiorczego zestawienia lokali z „odciętą” instalacją gazową – lokali niezagazowanych.
- Sporządzenie zbiorczego zestawienia poszczególnych lokali w budynkach, w których nastąpiło zamknięcie dopływu gazu w formie załącznika – tabeli.
- Sporządzenie szczegółowego zbiorczego zestawienia poszczególnych lokali w budynkach, w których nie została dokonana okresowa kontrola wraz z uzasadnieniem.
- Sporządzenie wykazu budynków wyposażonych w instalację gazową w których w poszczególnych lokalach użytkownicy stosują gaz płynny z butli propan-butan.

5. Okresowa kontrola instalacja gazowej obejmuje między innymi:

- zespół przewodów wraz z ich uzbrojeniem od kurka głównego na przewodzie doprowadzającym gaz do budynku do kurków umieszczonych przed gazomierzami w lokalach łącznie z tymi kurkami (przewody gazowe w piwnicach wraz z przejściem przewodów gazowych przez ścianę zewnętrzną budynku, piony gazowe, przewody gazowe w lokalach, prawidłowość doboru średnic przewodów instalacji gazowych, itp.),
- gazomierze oraz przewody łączące gazomierze z aparatami gazowymi,
- sprawność działania i szczelność aparatów gazowych (kuchnie i kuchenki gazowe, piekarniki, gazowe podgrzewacze wody przepływowej, kotły gazowe itp.),
- sprawdzenie czy aparaty gazowe zamontowane w lokalach podlegające okresowym przeglądom posiadają dokumentację w tym zakresie,
- sprawdzenie czy lokator posiada zezwolenie lub zgłoszenie na użytkowanie instalacji i aparatów gazowych (w przypadku instalacji wykonanych z rur z miedzi oraz przyłączonych aparatów gazowych),
- sprawność działania i szczelność armatury,
- usytuowania instalacji i urządzeń gazowych względem odbiorników energetycznych, okien i.t.p.
- przewody spalinowe łączące aparat gazowy z przewodem kominowym (w zakresie przekroju, przyłączenia, prawidłowości zastosowanego materiału),
- sprawdzenie przewodów kominowych spalinowych (w zakresie zabezpieczenia przewodów kominowych przed przenikaniem spalin mokrych),
- sprawdzenie czy jest w lokalu instalacja i przewody kominowe wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej (wymuszonej),
- sprawdzenie kubatury pomieszczeń z aparatami gazowymi,
- sprawdzenie czy w budynkach z instalacją gazową na gaz wysokometanowy w lokalach z niezagazowaną instalacją gazową lub bez instalacji gazowej nie stosuje się gazu płynnego propan-butan z butli gazowych

- pomieszczenia, w których znajdują się zawory odcinające, gazomierze oraz aparaty gazowe (w tym: pomieszczenie wraz z kurkiem głównym i zbiorczym gazomierzem, pralnie lokatorskie itp.),
- wykonanie robót konserwacyjnych obejmujących wykonanie takich prac jak, dokręcanie poluzowanych obejm uchwyty skręcanych rur, uchwyty gazomierzy, regulacja, oczyszczenie, smarowanie gazowych zaworów stożkowych, dokręcanie śrubunków, elastycznych przyłączy kuchenek gazowych.
- zawiadomić właściwe organy o zamknięciu dopływu gazu do budynków lub lokali.

W budynkach nie posiadających instalacji gazowej kontroli nie przeprowadza się.

W budynkach wyposażonych w instalację gazową kontrolą należy objąć wszystkie lokale znajdujące się w tym budynku.

W lokalach:

- z odciętym dopływem gazu
- bez instalacji gazowej
- z uszkodzoną instalacją gazową

kontrola obejmuje sprawdzenie czy w lokalu użytkowany są aparaty gazowe zasilane z butli gazowych na gaz propan – butan. Wykonujący kontrolę winien wydać pisemne zalecenia lokatorowi i kopię tych zaleceń zarządcy budynków zgodnie z § 157 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Kurek główny może być usytuowany w pomieszczeniu wlotu gazu w piwnicy budynku albo wnęce lub szafce gazowej na zewnętrznej ścianie budynku.

Kontrola urządzeń zamontowanych przed kurkiem głównym (urządzenia redukcyjne), a także zakładanie i zdejmowanie gazomierzy oraz wymiana uszczelek przy gazomierzach należą do obowiązków dostawcy gazu.

Każda instalacja gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 75 z 2002 r., poz. 690) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przywołanych do obowiązkowego stosowania w w/w Rozporządzeniu Polskich Normach.

Użytkowanie instalacji gazowych powinno przebiegać zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74, poz. 836).

Szczegółowy zakres kontroli okresowej instalacji gazowej nie opisany w niniejszej specyfikacji powinien być zgodny z Polską Normą PN-M-34507.

Kontrola urządzeń zamontowanych przed kurkiem głównym a także zakładanie i zdejmowanie gazomierzy oraz wymiana uszczelek przy gazomierzach należą do obowiązków dostawcy gazu.

Kontroli instalacji gazowych dokonuje komisja w składzie, co najmniej 2 osób z których jedna osoba posiada ważne zaświadczenia kwalifikacyjne.

Niezależnie od dokumentacji wymaganej ustaleniami przepisów z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić protokół.

Przed przystąpieniem do kontroli komisja powinna zaznajomić się z dokumentacją projektową powykonawczą instalacji oraz dokumentacją napraw (wymian) tej instalacji oraz protokołami z ostatniej kontroli.

W trakcie kontroli pomieszczenia na kurek główny należy przede wszystkim sprawdzić za pomocą urządzenia do wykrywania nieszczelności instalacji gazowych posiadającego świadectwo dopuszczenia do eksploatacji, czy w pomieszczeniu tym (szafce) nie występuje ulatnianie się gazu.

Poza tym należy sprawdzić:

- czy jest bezpośredni dostęp do pomieszczenia (szafki) i czy klucz znajduje się w wyznaczonym miejscu i jest dostępny o każdej porze dla osób upoważnionych,
- czy wentylacja jest zgodna z przepisami,
- szczelność przejść instalacji gazowej przez przegrody zewnętrzne budynku (ściany fundamentowe),
- czy w pomieszczeniu znajdują się inne przedmioty (dopuszcza się umieszczenie w pomieszczeniu tylko wodomierza),
- czy instalacja elektryczna spełnia warunek elektroenergetycznego urządzenia przeciwwybuchowego,
- czy przewody gazowe wraz z zamontowanym uzbrojeniem są w odpowiednim stanie technicznym (stan zamocowania, powłoki antykorozyjnej, zawilgocenie itp.).

W trakcie kontroli instalacji gazowych w piwnicach, pionów gazowych i instalacji w lokalach należy sprawdzić:

- szczelność instalacji i aparatów gazowych,
- stan powłok ochronnych,
- stan zamocowania przewodów i przejść przez przegrody budowlane, sposób prowadzenia przewodów z uwzględnieniem przewodów innych instalacji, stan aparatów gazowych,
- stan i prawidłowość ułożenia przewodów spalinowych,

- czy nie wprowadzono samowolnych zmian w instalacji i urządzeniach gazowych oraz w sposobie użytkowania pomieszczeń,
- czy w budynku z instalacją gazową nie stosuje się gazu płynnego w poszczególnych lokalach.

Szczelność instalacji gazowych sprawdza się urządzeniem do wykrywania nieszczelności instalacji gazowych posiadającego świadectwo dopuszczenia do eksploatacji.

Oprócz sprawdzania szczelności instalacji w poszczególnych lokalach, jeśli sprawdzenie wykrywaczem gazu nie ujawniło nieszczelności, zaleca się dodatkowe sprawdzenie przy otwartym kurku przed gazomierzem i otwartych kurkach przed aparatami gazowymi oraz zamkniętych kurkach przed palnikami - przez obserwację wskazań gazomierza w ciągu pół godziny.

W przypadku stwierdzenia obecności gazu w pomieszczeniu na kurek główny, lub w innych pomieszczeniach piwnicznych, należy natychmiast zamknąć kurek główny na dopływie, otworzyć okna i drzwi piwniczne, nie dopuścić do włączenia kontaktów elektrycznych i niezwłocznie zawiadomić pogotowie techniczne dostawcy gazu.

Po stwierdzeniu nieszczelności instalacji gazowej w lokalu eliminującej instalację z użytku należy zamknąć kurek główny odcinający dopływ gazu do lokalu (przed gazomierzem), pomieszczenie przewietrzyć i chronić przed włączeniem obwodów elektrycznych lub otwartym płomieniem oraz wydać pisemne zalecenie użytkownikowi lokalu za potwierdzeniem odbioru o zakazie użytkowania.

Do wykrywania nieszczelności przewodów i aparatury nie wolno stosować płomienia. Przy przeprowadzaniu kontroli nie wolno stosować otwartego płomienia, ognia (palić papierosów) oraz używać lamp i urządzeń do wykrywania nieszczelności w wykonaniu nie przeciwwybuchowym. W razie stwierdzenia ulatniania się gazu nie wolno włączać kontaktów i wyłączników elektrycznych. Każda brygada powinna być wyposażona w odpowiednie narzędzia, sprzęt ochrony osobistej oraz wykrywacze gazu odpowiednie do rodzaju użytkowanego gazu. Z kontroli sporządza się protokoły.

Kontrola powinna być przeprowadzona w sposób zapewniający uzyskanie wszelkich informacji służących do prawidłowego określenia sprawności instalacji gazowej i możliwości jej bezpiecznego użytkowania przez czas wskazany w Ustawie Prawo budowlane – 1 rok.

W przypadkach:

- gdy występują nieprawidłowości w zakresie nieprawidłowej eksploatacji instalacji, aparatów gazowych, lub dokonanych zmian w instalacji gazowej, odprowadzania spalin wraz z przewodami kominowymi aparatami gazowymi jak i w odprowadzaniu spalin z aparatów gazowych obciążających użytkownika lokalu zgodnie z **Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz.836)** oraz Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), ([Zmiany](#): Dz. U. z 2006 r. [Nr 86, poz. 602](#), [Nr 94, poz. 657](#), [Nr 167, poz. 1193](#) i [Nr 249, poz. 1833](#)) protokoły powinien być podpisany czytelnie przez użytkownika lokalu, który posiada tytuł prawny do lokalu oraz wydanie stosowne zalecenia użytkownikowi tego lokalu- lokatorowi lub właścicielowi lokalu za potwierdzeniem odbioru.
- gdy występuje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa wykonujący okresową kontrolę zobowiązany jest zamknąć dopływ gazu na gazomierzu z pisemnym powiadomieniem użytkownika –lokatora lub właściciela lokalu oraz niezwłocznie powiadomić kopią pisma dostawcę gazu i zarządzającego budynkiem o powyższym fakcie z podaniem numeru gazomierza i stanu zużycia gazu na gazomierzu w dniu zamknięcia dopływu gazu do gazomierza.

Przeprowadzenie okresowej kontroli instalacji gazowej w lokalach powinno być potwierdzone czytelnym podpisem i datą przez najemcę lokalu lub użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu.

Dodatkowe wymagania:

Zleceniobiorca zobowiązany jest do skutecznego powiadomienia lokatorów o terminie przeglądu:

- przekazanie lokatorom pisemnej informacji o terminie i zakresie przeglądu,
- wywieszenie informacji pisemnej w formie ogłoszenia na klatkach schodowych – na co najmniej 7 dni przed przystąpieniem do przeglądu,
- w przypadku braku możliwości wejścia do mieszkań należy sukcesywnie powiadamiać Zamawiającego, w celu powiadomienia lokatorów o kontroli, możliwość ponownego wejścia do poszczególnych mieszkań należy ustalić nie później niż na 7 dni przed upływem kolejnego terminu wykonania kontroli,
- wykaz lokali nie udostępnionych, lub w których po trzykrotnym wezwaniu nie zastano lokatorów należy przekazać informację z wykazem do Zarządu Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju. W stosunku do tych lokali termin wykonania usługi może zostać przedłużony o następne 14 dni.

Wyciąg z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), ([Zmiany](#): Dz. U. z 2006 r. [Nr 86, poz. 602](#), [Nr 94, poz. 657](#), [Nr 167, poz. 1193](#) i [Nr 249, poz. 1833](#))

- **Wymiana odbiorników gazu lub ich naprawa obciąża najemcę lub właściciela lokalu zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001 o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego art. 6b ust. 2 pkt. 4 i pkt. 7 Dz. U.05.31.266 ze zmianami.**
- **Wymiana rury spalinowej do gazowego podgrzewacza c.w.u i kotła gazowego na atestowaną obciąża najemcę lub właściciela lokalu,**
- **Wymiana elastycznego złącza do odbiorników gazu obciąża najemcę lub właściciela lokalu.**
- **Remont /wymiana instalacji za gazomierzem do kurków odcinających przed odbiornikami włącznie obciąża właściciela nieruchomości.**

Warunki niniejsze opracowano na podstawie przepisów:

Ustawy z dnia 7.07.1994r Prawo budowlane (Dz. U.z 2010.Nr 243.poz. 1623)

Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.(Dz. U. z Dz. U.99.74.836 ze zm.),

Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 128, poz. 905 ze zm.)

Instalacje gazowe na paliwa gazowe z komentarzem - autor dr inż. Ryszard Zajda wydanie IV CEBO-PROFIL Sp.z o.o
Warszawa 2003r.

Opracowanie maj 2011r