

Niniejsza ulotka adresowana jest do właścicieli wynajmowanych lokali i wyjaśnia niektóre główne wymagania wynikające z Przepisów Bezpieczeństwa Gazowego (Instalacja i Użytkowanie) 1998r. Zawiera również wskazówki jak się do tych przepisów zastosować (zobacz pomarańczowe klatki obok). Ulotka ta zainteresuje również lokatorów zapoznając ich z obowiązkami właścicieli mieszkań.

Co roku około 30 osób umiera w rezultacie zacczadzenia tlenkiem węgla z urządzeń gazowych i kanałów spalinowych, które nie zostały właściwie zainstalowane lub konserwowane. Poza tym wielu innych ludzi choruje.

Przepisy Bezpieczeństwa Gazowego (Instalacji i Użytkowania) z 1998 roku specyficznie dotyczą instalacji, konserwacji i użytkowania urządzeń i instalacji gazowych oraz kanałów spalinowych w lokalach mieszkalnych i niektórych pomieszczeniach komercyjnych. Nakładają one na pewnych właścicieli* obowiązek dopilnowania aby udostępnione lokatorom urządzenia gazowe, instalacje i kanały spalinowe były bezpieczne.

Obowiązek zapewnienia lokatorom bezpieczeństwa jest przyczynkiem do bardziej ogólnych obowiązków właścicieli mieszkań wynikających z Ustawy o Zdrowiu i Bezpieczeństwie w Pracy z roku 1974 oraz z Przepisów dotyczących Nadzoru Zdrowia i Bezpieczeństwa w Pracy z roku 1999.

*Szczegóły dotyczące tych właścicieli można znaleźć w Wytocznych Postępowania odnośnie Przepisów, wydanych przez HSE (Egzekutywę ds. Zdrowia i Bezpieczeństwa) – zobacz: Dodatkowa lektura.

Jakiego rodzaju nieruchomości objęte są tym obowiązkiem?

Na ogół dotyczy to urządzeń i kanałów spalinowych udostępnionych lokatorom w 'stosownych pomieszczeniach', to jest zajmowanych w celach mieszkalnych na podstawie albo koncesji, umowy dzierżawy na ustalony termin, albo dzierżawy określonej w Przepisach. Zasadniczo dotyczy to każdej dzierżawy na okres poniżej siedmiu lat.

Jakie są moje obowiązki jako właściciela mieszkania?

Powinieneś:

- dopilnować aby instalacje gazowe i kanały spalinowe były utrzymane w bezpiecznym stanie. Urządzenia gazowe powinny być konserwowane zgodnie z zaleceniami producenta. Jeśli takich nie ma, to zaleca się coroczną konserwację chyba że instalator (zarejestrowany w CORGI) postanowi inaczej;
- dopilnować aby każde urządzenie gazowe/kanał spalinowy poddać corocznej kontroli bezpieczeństwa. Przed rozpoczęciem każdego nowego okresu dzierżawy należy przeprowadzić te kontrole w ciągu roku przed rozpoczęciem terminu dzierżawy, chyba że dane urządzenie było zainstalowane krócej niż dwanaście miesięcy. W takim przypadku, urządzenie powinno być sprawdzone w ciągu 12 miesięcy od daty instalacji;
- każdą instalację, konserwację i kontrolę bezpieczeństwa zlecać instalatorowi gazowemu zarejestrowanemu w CORGI;
- zachować zaświadczenie kontroli bezpieczeństwa przez co najmniej dwa lata;
- wydać kopię ostatniego zaświadczenia kontroli bezpieczeństwa istniejącym lokatorom w ciągu 28 dni od daty przeprowadzenia kontroli, lub każdemu nowemu lokatorowi, zanim się wprowadzi (w pewnych wypadkach istnieje opcja wywieszenia takiego zaświadczenia).

Przepisy precyzują kwestie związane z bezpieczeństwem gazowym. Nie powinieneś zakładać, że coroczna inspekcja odpowiada wymogom kontroli bezpieczeństwa, ani też, że kontrola bezpieczeństwa, sama w sobie, zastąpi skuteczną konserwację. Jeśli trzeba, poradź się zarejestrowanego w CORGI instalatora.

Jaki sprzęt gazowy jest objęty przepisami?

Sprawdzanie bezpieczeństwa i wymóg konserwacji na ogół odnosi się do każdego urządzenia gazowego lub kanału spalinowego w 'stosownych pomieszczeniach' ale:

- nie dotyczy to urządzeń będących własnością lokatora;
- nie dotyczy to kanałów spalinowych/kominów podłączonych **wyłącznie** do urządzeń będących własnością lokatora;
- **dotyczy** jednak każdego urządzenia i kanału spalinowego podłączonego do 'stosownych pomieszczeń' (takiego jak kotły centralnego ogrzewania nie zainstalowane w mieszkaniu lokatora, ale służące do jego ogrzewania).

Kontrola bezpieczeństwa nie dotyczy takich urządzeń gazowych (np piecyków gazowych udostępnianych klientom w nie mieszkalnych częściach barów), które są używane wyłącznie w części nieruchomości wykorzystanej dla celów **nie mieszkaniowych**.

Twój obowiązek przeprowadzania konserwacji i kontroli bezpieczeństwa dotyczy zarówno urządzeń nieruchomych jak i przenośnych, takich jak grzejniki szafkowe na gaz płynny (LPG).

Czy mogę przekazać swe obowiązki lokatorowi?

Nie, chociaż właściciel nieruchomości może zawrzeć umowę z lokatorem w **nie mieszkalnej** części, na przykład sklepach, barach itd. Lokator jest zobowiązany do nie używania urządzenia, które uważa za niebezpieczne.

Co będzie jeśli zatrudnię agenta zarządzającego?

Właściciel mieszkania ponosi całkowitą odpowiedzialność za podporządkowanie się przepisom. Umowa dotycząca zarządzania powinna jasno wskazywać na to, kto ma dopilnować konserwacji i kontroli bezpieczeństwa oraz przechowywać odpowiednie zaświadczenia.

A jeśli nieruchomość jest podnajmowana?

W takich sytuacjach 'pierwotny' właściciel może zachować obowiązki które nakładają się na obowiązki podnajemcy. W takich przypadkach wymagana jest ścisła współpraca i wyraźny podział obowiązków aby prawne zobowiązania zostały w pełni spełnione i aby warunki umowy należycie gwarantowały bezpieczeństwo lokatora.

Co należy zrobić aby uzyskać dostęp do nieruchomości?

Umowa zawarta z lokatorem powinna zezwalać na dostęp do lokalu w celu przeprowadzenia prac związanych z konserwacją i kontrolą bezpieczeństwa.

Musisz podjąć 'wszelkie rozsądne kroki' w celu przeprowadzenia tych prac i może zaistnieć potrzeba wręczenia lokatorowi pisemnego zawiadomienia z wyjaśnieniem dlaczego konieczny jest dostęp do posiadłości. Zachowaj dokumenty dotyczące podejmowanych działań na wypadek, gdyby lokator odmówił Ci wstępu i trzeba by wykazać jakie kroki zostały podjęte. Jeśli lokator, po wielokrotnych prośbach, w dalszym ciągu odmawia dostępu, będziesz musiał rozważyć skierowanie sprawy do sądu powołując się na warunki umowy zawartej z lokatorem. Jednak nie należy używać siły w celu uzyskania dostępu do posiadłości.

Jak sprawdzić czy instalator gazowy jest zarejestrowany w CORGI?

Instalator powinien pokazać ważną legitymację CORGI ze zdjęciem. Na legitymacji jest zdjęcie instalatora, jego numer rejestracyjny, nazwa firmy i termin upływu ważności legitymacji. Po drugiej stronie wymienione są roboty gazowe jakich instalator jest w stanie się podjąć. Poza tym możesz zatelefonować do CORGI w godzinach urzędowych pod numer 01256 372300 albo skorzystać z witryny CORGI: www.corgi-gas.com.

A jeśli kontrola bezpieczeństwa jakiegoś urządzenia wykaze usterki?

Dokument kontroli bezpieczeństwa będzie zawierać szczegóły wykrytych usterek i ich naprawy. Musisz dopilnować by wszelkie usterki wpływające na bezpieczeństwo zostały naprawione (przez instalatora zarejestrowanego w CORGI) zanim sprzęt zostanie ponownie użyty. Zaleca się zachowanie kopii dokumentów potwierdzających naprawę defektów zauważonych w czasie kontroli bezpieczeństwa.

Używanie lub zezwolenie na użycie urządzenia gazowego o którym wiadomo, że jest niebezpieczne, jest przestępstwem. W żadnych okolicznościach nie wolno ponownie włączyć niebezpiecznego urządzenia które zostało izolowane, albo odłączone z powodu zagrożenia bezpieczeństwa, dopóki usterka nie zostanie naprawiona.

Co się stanie jeśli nie będę konserwować urządzeń gazowych lokatora?

Grozi to utratą życia. Co więcej, narażasz się na dochodzenie sądowe w wyniku którego możesz zapłacić maksymalną grzywnę w wysokości £5000 za każde wykroczenie. Jeśli sprawa zostanie następnie skierowana do Sądu Koronnego maksymalną karą może być nieograniczona grzywna i możliwość pozbawienia wolności.

Co robić kiedy ulatnia się gaz?

Jeśli poczujesz zapach gazu, lub przypuszczasz, że gaz się ulatnia, powinieneś natychmiast zrobić co następuje:

- Otwórz wszystkie drzwi i okna.
- Zamknij dopływ gazu zaworem przy gazomierzu (jeśli wiesz gdzie się znajduje). Jeśli gaz w dalszym ciągu się ulatnia zatelefonuj do **Transco** pod **Bezpłatny Numer Pogotowia Gazowego 0800 111 999**.
- Jeśli przypuszczasz, że ulatnia się tlenek węgla, działaj zgodnie z powyższą procedurą chyba, że jesteś w stanie wskazać usterkę w konkretnym urządzeniu. W takim razie powinieneś wezwać instalatora zarejestrowanego w CORGI aby usterkę zbadał i naprawił.

Jeśli dostarczasz lokatorowi gaz płynny (LPG) w posiadłości **innej niż budynek**, np. przyczepie turystycznej mieszkalnej lub domku kempingowym, powinieneś omówić z dostawcą gazu płynnego szczegóły postępowania w razie stanu zagrożenia i ustalić jakie należy podjąć działania w razie ulatniania się gazu lub emisji tlenu węgla z urządzenia na gaz płynny.

Dodatkowa lektura

Bardziej szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w następującej publikacji HSE (Egzekutywy ds. Bezpieczeństwa i Zdrowia): *Safety in the installation and use of gas systems and appliances. Gas Safety (Installation and Use) Regulations 1998. Approved Code of Practice and Guidance L56* (Second edition). HSE Books 1998 ISBN 0 7176 1635 5.

Dalsze informacje

Więcej porad właściciele nieruchomości mogą zasięgnąć w Small Landlords Association, tel.: 020 7828 2445.

Publikacje HSE, płatne i bezpłatne można zamówić pisząc na adres: HSE Books, PO Box 1999, Sudbury, Suffolk CO10 2WA

Tel.: 01787 881165 fax: 01787 313995

Witryna: www.hsebooks.co.uk

(Płatne publikacje HSE można również nabyć w księgarniach, a bezpłatne ulotki można ściągnąć z witryny HSE: www.hse.gov.uk.)

Informacje dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa otrzymasz telefonując do Infolinii HSE, tel.: 08701 545500 fax: 02920 859260

e-mail: hseinformationservices@natbrit.com

albo pisząc do: HSE Information Services, Caerphilly Business Park, Caerphilly CF83 3GG

Witryna HSE poświęcona Bezpieczeństwu Gazowemu: www.hse.gov.uk/gas/index.htm

Porady HSE dotyczące bezpieczeństwa gazowego

0800 300 363

Niniejszy poradnik został wydany przez Egzekutywę ds. Zdrowia i Bezpieczeństwa (Health and Safety Executive). Stosowanie się do wskazówek nie jest obowiązkowe i można postępować inaczej. Jednak, jeśli się do nich zastosujesz będziesz w zgodzie z prawem. Inspektorzy badający warunki zdrowia i bezpieczeństwa dążą do zapewnienia przestrzegania prawa i mogą dać niniejszy poradnik za przykład właściwego postępowania.

© Crown copyright. Publikacja ta może być powielana, ale nie w celu reklamy, indosu lub handlu. Pierwsze wydanie 10/02. Jako źródło proszę cytować HSE.

INDG285(rev1) 10/02 C3000

Druk i wydanie Egzekutywa ds. Zdrowia i Bezpieczeństwa (the Health and Safety Executive)

Poprawiona
edycja 2002



Właściciele wynajmowanych lokali

Przewodnik
dotyczący obowiązków właścicieli
Przepisy
Bezpieczeństwo Gazowe
(Instalacja i Użytkowanie) 1998r.

Ulotka adresowana jest do właścicieli lokali a wyjaśnia niektóre główne wymagania wynikające z przepisów.



HSE infolinia: porady dotyczące bezpieczeństwa gazowego

0800 300 363