



# URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

## Przechowywanie rzeczy w garażu i częściach wspólnych a przepisy pożarowe

Mateusz Górski

sekretarz redakcji miesięcznika „Wspólnota Mieszkaniowa”

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

# URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

## art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

# URSYNOWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

 WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

### art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznaidującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

# URSYNOWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

### art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali

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

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY



Warszawa  
Ursynów

# URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY



fot. Elżbieta Sobólska



Warszawa  
Ursynów

# URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY



fot. Elżbieta Sobólska

# URSYNOWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

### Trzy najpopularniejsze warianty zagracania garaży:

1. Wspólnota mieszkaniowa posiada podjęty w formie uchwały regulamin korzystania z hali garażowej
2. Zagracane są przestrzenie stanowiące drogi i przejścia ewakuacyjne
3. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada podjętego w formie uchwały regulaminu korzystania z hali garażowej, a zagracane są drogi i przestrzenie nie stanowiące przejść ewakuacyjnych

### Dwa najpopularniejsze warianty zagracania części wspólnych:

1. Wspólnota mieszkaniowa posiada podjęty w formie uchwały regulamin porządku domowego, a zagracane są przestrzenie stanowiące drogi i przejścia ewakuacyjne
2. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada podjętego w formie uchwały regulaminu porządku domowego, a zagracane są przestrzenie nie stanowiące dróg i przejść ewakuacyjnych

## URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

**Rozdz. 2 § 4 ust. 1 pkt. 11 rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r., nr 109 poz. 719 ze zm.)**

W obiektach oraz na terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie następujących czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji:

zabrania się składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych.



# URSYNOWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

**Rozdz. 2 § 236 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690)**

Z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna być zapewniona możliwość ewakuacji w bezpieczne miejsce na zewnątrz budynku lub do sąsiedniej strefy pożarowej, bezpośrednio albo drogami komunikacji ogólnej, zwanymi dalej „drogami ewakuacyjnymi”.

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

 WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

# URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

**Rozdz. 2 § 237 ust. 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690)**

Szerokość przejścia ewakuacyjnego w pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem § 261, należy obliczać proporcjonalnie do liczby osób, do których ewakuacji ono służy, przyjmując co najmniej 0,6 m na 100 osób, lecz nie mniej niż 0,9 m, a w przypadku przejścia służącego do ewakuacji do 3 osób — nie mniej niż 0,8 m.

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## URSYNOWSKI KONGRES

### WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

 WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## Rozdz. 2 § 242 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690)

1. Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych należy obliczać proporcjonalnie do liczby osób mogących przebywać jednocześnie na danej kondygnacji budynku, przyjmując co najmniej 0,6 m na 100 osób, lecz nie mniej niż 1,4 m.
2. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości poziomej drogi ewakuacyjnej do 1,2 m, jeżeli jest ona przeznaczona do ewakuacji nie więcej niż 20 osób.
3. Wysokość drogi ewakuacyjnej powinna wynosić co najmniej 2,2 m, natomiast wysokość lokalnego obniżenia 2 m, przy czym długość obniżonego odcinka drogi nie może być większa niż 1,5 m na każdym odcinku drogi ewakuacyjnej o długości 10 m.
4. Skrzydła drzwi stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną nie mogą, po ich całkowitym otwarciu, zmniejszać wymaganej szerokości tej drogi. Wymagania nie stosuje się do drzwi wyposażonych w urządzenia samoczynnie je zamykające.



Warszawa  
Ursynów

## URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

# DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Mateusz Górski

sekretarz redakcji „Wspólnoty Mieszkaniowej”

22 242 80 30

[m.gorski@municipium.com.pl](mailto:m.gorski@municipium.com.pl)

ORGANIZATORZY

 MUNICIPALUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY