

ŚLĄSKI KONGRES WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

10 maja 2024
PreZero Arena Gliwice

ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

 WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

Przechowywanie rzeczy w garażu i częściach wspólnych a przepisy pożarowe

Mateusz Górski
sekretarz redakcji miesięcznika „Wspólnota Mieszkaniowa”

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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.





art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali

Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.



19

18





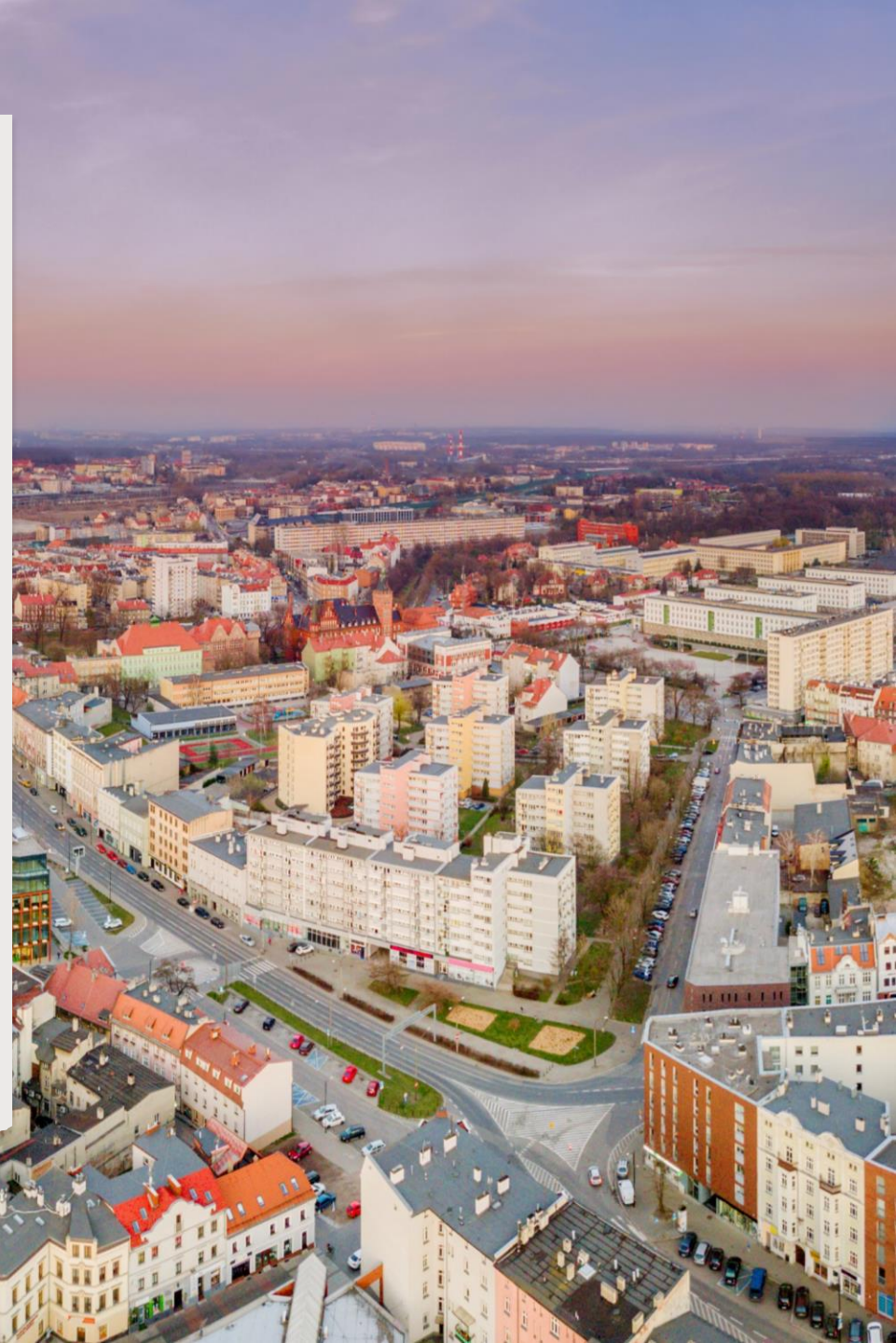
Trzy najpopularniejsze warianty zagracania garaży:

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

**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:

składowanie 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.



Zgodnie z informacjami podanymi w karcie charakterystyki olejów samochodowych temperatura zapłonu oleju wynosi około 210 st. C. Zgodnie z kartą charakterystyki płynów do chodnic płyn nie charakteryzuje się temperaturą zapłonu. Podobnie jest w przypadku zimowych lub letnich płynów do spryskiwaczy.

Zgodnie z § 8.1., ust. 2. pkt. 1 i 4. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 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.) przechowywanie cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 373,15 K (100 st. C) w garażach o powierzchni powyżej 100 mkw. jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy są niezbędne przy eksploatacji pojazdu i są przechowywane w jednostkowych opakowaniach stosowanych w handlu detalicznym. W garażach o powierzchni poniżej 100 mkw. dopuszczalne jest przechowywanie do 20 dm sześć. cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 294,15 K (21 st. C) lub do 60 dm sześć. cieczy o temperaturze zapłonu 294,15÷373,15 K (21÷100 st. C).

rozd. 2 § 236 ust. 1

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”.

rozd. 2 § 237

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.

rozd. 2 § 242

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.

rozporządzenie 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)



„Nullum crimen sine lege”
(z łac. Nie ma przestępstwa bez ustawy)





Dwa najpopularniejsze warianty zagracania części wspólnych:

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

An aerial photograph of a city, likely Wrocław, Poland, taken during sunset. The sky is a mix of purple, pink, and blue. The city below is densely packed with buildings, many with red-tiled roofs. A large black rectangular box with a white, torn-paper-like edge at the bottom is overlaid on the left side of the image. Inside this box, white text is displayed.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Mateusz Górski

sekretarz redakcji „Wspólnoty
Mieszkaniowej”

22 242 80 30

m.gorski@municipium.com.pl

[www.linkedin.com/in/mateusz-gorski-
nieruchomosci](https://www.linkedin.com/in/mateusz-gorski-nieruchomosci)