

## OCENA PRAWNA

Podstawowym przepisem w którym zawarte są zagadnienia ochrony przeciwpożarowej jest Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229), Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138 z 2003r.). Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 121, poz. 1139) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690).

Ochrona przeciwpożarowa - realizowanie przedsięwzięć mających na celu ochronę życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem przez:

- zapobieganiu powstaniu i rozprzestrzenianiu się pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia,
- zapewnienie sił i środków do zwalczania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia,
- prowadzenie działań ratowniczych.

Właściciel, zarządca lub użytkownik budynku, obiektu lub terenu zapewniając jego ochronę przeciwpożarową, obowiązany jest w szczególności:

- przestrzegać przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
- wyposażyć budynek, obiekt lub teren w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
- zapewnić konserwację i naprawy sprzętu oraz urządzeń przeciwpożarowych zgodnie z zasadami i wymaganiami gwarantującymi sprawne i niezawodne ich funkcjonowanie,
- zapewnić osobom przebywającym w budynku, obiekcie lub na terenie bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
- przygotować budynek, obiekt lub teren do prowadzenia akcji ratowniczej,
- zaznajomić pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
- ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

Kolejnym ważnym aktem prawnym jest ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

## Rozdział 2

### Czynności zabronione i obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej

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

- 1) 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;

Właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) utrzymują urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej;
- 2) wyposażają obiekty, zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych, w przeciwpożarowe wyłączniki prądu;
- 3) umieszczają w widocznych miejscach instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych;

4) Materiały niebezpieczne pożarowo nie powinny być przechowywane w pomieszczeniach piwnicznych, na poddaszach i **strykach**, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach i loggiach.

Ponadto można posiłkować się kodeksem wykroczeń:

#### **Art. 82.**

§ 1. Kto dokonuje czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, polegających na:

- 1) niedozwolonym używaniu otwartego ognia, paleniu tytoniu i stosowaniu innych czynników mogących zainicjować zapłon materiałów palnych,
- 2) wykonywaniu prac niebezpiecznych pod względem pożarowym bez ich wymaganego zabezpieczenia,
- 3) używaniu instalacji, urządzeń i narzędzi niepoddanych wymaganej kontroli lub niesprawnych technicznie albo użytkowaniu ich w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub warunkami określonymi przez producenta, jeżeli może się to przyczynić do powstania pożaru, wybuchu lub rozprzestrzeniania ognia,
- 4) napełnianiu gazem płynnym butli na stacjach paliw, stacjach gazu płynnego i w innych obiektach nieprzeznaczonych do tego celu,
- 5) **nieprzestrzeganiu zasad bezpieczeństwa przy używaniu lub przechowywaniu materiałów niebezpiecznych pożarowo**, w tym gazu płynnego w butlach,
- 6) garażowaniu pojazdu silnikowego w obiektach i pomieszczeniach nieprzeznaczonych

do tego celu z nieopróżnionym zbiornikiem paliwa i nieodłączonym na stałe zasilaniem akumulatorowym,

7) **składowaniu materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczaniu przedmiotów na tych drogach** w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości,

8) **składowaniu materiałów palnych na nieużytkowych poddaszach** lub na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach,

9) składowaniu materiałów palnych pod ścianami obiektu bądź przy granicy działki, w sposób naruszający zasady bezpieczeństwa pożarowego,

10) uniemożliwianiu lub ograniczaniu dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, gaśnic, urządzeń uruchamiających instalacje gaśnicze i sterujących takimi instalacjami oraz innymi instalacjami wpływającymi na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego, kurków głównej instalacji gazowej, a także wyjść ewakuacyjnych oraz okien dla ekip ratowniczych,

11) uniemożliwianiu lub ograniczaniu dostępu do źródeł wody do celów przeciwpożarowych, podlega karze aresztu, grzywny albo karze nagany.

§ 2. Kto, będąc obowiązany na podstawie przepisów o ochronie przeciwpożarowej do zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu lub terenu, nie dopełnia obowiązków polegających na:

1) zapewnieniu osobom przebywającym w obiekcie lub na terenie odpowiednich warunków ewakuacji,

2) wyposażaniu obiektu lub terenu w urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,

3) utrzymywaniu urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej,

4) umieszczeniu w widocznych miejscach instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych oraz wymaganych informacji,

5) oznakowaniu obiektu odpowiednimi znakami bezpieczeństwa,

6) utrzymywaniu dróg pożarowych w stanie umożliwiającym wykorzystanie tych dróg przez pojazdy jednostek ochrony przeciwpożarowej,

7) zapewnieniu usuwania zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych,

8) zachowaniu pasa ochronnego o szerokości minimum 2 m i nawierzchni z materiałów niepalnych lub gruntowej oczyszczonej, wokół placów składowych, składowisk przy obiektach oraz przy obiektach tymczasowych o konstrukcji palnej,

9) przestrzeganiu zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego podczas zbioru, transportu lub składowania palnych płodów rolnych,

10) zapobieganiu powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożarów w lesie poprzez wykonywanie wymaganych zabiegów ochronnych,

podlega karze aresztu, grzywny albo karze nagany.

### **Art. 83.**

§ 1. Kto nieostrożnie obchodzi się z materiałami wybuchowymi, łatwo zapalnymi lub substancjami promieniotwórczymi albo wykracza przeciwko przepisom o wyrobie, sprzedaży, przechowywaniu, używaniu lub przewożeniu takich materiałów, podlega karze aresztu, grzywny albo karze nagany.

**§ 2. W razie popełnienia wykroczenia można orzec przepadek przedmiotów stanowiących przedmiot wykroczenia.**

Kwestia mienia składowanego przez mieszkańców, dotyczy bezumownego składowania-magazynowania własnego mienia w części wspólnego korzystania. TBS nie ponosi odpowiedzialności za składowane mienie. Jako właściciel ma on obowiązek dopilnowania składowania z przepisami wewnętrznych regulaminów, gdzie wskazane byłoby wprowadzenie zapisów o przeznaczeniu powierzchni na ściśle określone przeznaczenie oraz na konieczność bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych i p/poż.

Kolejnym krokiem jest wprowadzenie zapisu o braku odpowiedzialności za zniszczenie lub kradzież przetrzymywanego mienia, które pozostawione bez umowy z naruszeniem regulaminu można by potraktować jako mienie porzucone.

Przykładowe rozwiązanie podano poniżej, gdzie najemca miejsca postojowego nie usunął pozostawionego mienia, które pracownicy Spółki usunęli do altany śmietnikowej. Najemca ostrzegł Spółkę o powiadomieniu organów ścigania o zaborze jego mienia. Oczywiście nie potrafił udowodnić, że takie mienie znajdowało się na miejscu postojowym, oraz, że to Spółka je zagarnęła. W odpowiedzi na Jego wezwanie udzieliliśmy Mu następującej odpowiedzi, którą można wykorzystać w Państwa przypadku.

*Szanowny Panie,*

*W odpowiedzi na Pańskie pisma dotyczące odszkodowania za usunięcie mienia ruchomego z miejsca postojowego nr ..... wyjaśniam, że zgodnie z pkt 4 i 5 Regulaminu korzystania z garaży i miejsc postojowych w zasobach TBS Warszawa Północ sp. z o.o., stanowiącego załącznik do umowy najmu, której przedmiotem jest miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym przy ul. Strzeleckiej 27/29, Najemca nie ma prawa przechowywać na wynajmowanym miejscu i w jego sąsiedztwie jakichkolwiek artykułów lub materiałów, pod rygorem ich usunięcia przez pracowników Spółki bez potrzeby wcześniejszego informowania najemcy (w załączeniu Regulamin).*

*Do chwili obecnej nie wystąpił Pan do Spółki o wyrażenie zgody na rozszerzenie zakresu umowy najmu, w związku z czym, stosownie do jej postanowień, jest Pan uprawniony do korzystania z zajmowanego miejsca postojowego wyłącznie w zakresie parkowania tam samochodu osobowego zgłoszonego do umowy najmu.*

*Spółka przyznaje oczywiście, że wobec wpływających do niej sygnałów o składowaniu przez Najemców na miejscach postojowych m.in. szafeczek, wanien, sanek, paczek z ubraniami czy terakotą, makulatury, pustych opakowań plastikowych, zmuszona była podjąć stosowne działania, do czego jest zobowiązana choćby z mocy art. 82 kodeksu wykroczeń. Przed przystąpieniem do tych czynności Spółka kilkakrotnie wzywała najemców do usunięcia przedmiotów składowanych na miejscach postojowych (ogłoszenia umieszczane na ścianach i słupach wewnętrznych garaży), informując o ciążyącym na Spółce obowiązku poszanowania przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz o treści powołanego wyżej art. 82 kodeksu wykroczeń.*

Z poważaniem dyrektor Wojciech Jan Konieczny