

KOMUNIKAT POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO DLA POWIATU OPOLSKIEGO W OPOLU

W związku z powtarzającymi się interwencjami związanymi z niewłaściwym użytkowaniem butli gazowych LPG w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyposażonych w instalację gazu ziemnego, zlokalizowanych na terenie powiatu opolskiego przypomina się o zakazie stosowania w jednym budynku gazu płynnego LPG (propan-butan) i gazu z sieci gazowej (gaz ziemny).

Zgodnie z treścią § 157 pkt 5 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie instalacje gazowe zasilane gazem płynnym mogą być wykonywane tylko w budynkach niskich, przy czym zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej. Wskazać w tym miejscu należy również § 8 cytowanego rozporządzenia, w którym zawarto definicję budynku niskiego tj.: budynku do 12 m wysokości włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalnego o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.

W wyżej przytoczonej sytuacji, gdy korzystanie z butli gazowych w lokalach mieszkalnych może zagrażać bezpieczeństwu, zastosowanie znajdują regulacje ustawy z 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej oraz – wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego we wspomnianej ustawie – rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Zgodnie z art. 1 powyższej ustawy ochrona przeciwpożarowa polega na realizacji przedsięwzięć mających na celu ochronę życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem poprzez: 1) zapobieganie powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia; 2) zapewnienie sił i środków do zwalczania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia; 3) prowadzenie działań ratowniczych. Natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ilekroć w ustawie jest mowa o zapobieżeniu powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia - rozumie się przez to: a) zapewnienie koniecznych warunków ochrony technicznej nieruchomościom i ruchomościom, b) tworzenie warunków organizacyjnych i formalnoprawnych zapewniających ochronę ludzi i mienia, a także przeciwdziałających powstawaniu lub minimalizujących skutki pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia. Z kolei art. 3 ustawy nakłada na osoby fizyczne i osoby prawne korzystające z budynku lub obiektu, obowiązek ich zabezpieczenia przed zagrożeniem pożarowym, a także formułuje podstawę odpowiedzialności rzeczonych podmiotów, a wraz z nimi również właściciela, zarządcy lub użytkownika obiektu, za naruszenie przepisów przeciwpożarowych. Szczegółowy zakres obowiązków związanych z ochroną przeciwpożarową zawiera wspomniane Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 7 czerwca 2010 r. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 wspomnianego aktu prawnego, 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 w tym użytkowanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta bądź niepoddawanych okresowym kontrolom, o zakresie i częstotliwości wynikających z przepisów prawa budowlanego, jeżeli może się to przyczynić do powstania pożaru, wybuchu lub rozprzestrzenienia ognia. Zabronione jest również przechowywanie pełnych, niepełnych i opróżnionych butli przeznaczonych do gazów palnych na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz piwnicach.

Jedynym podmiotem, który w sposób władczy ma możliwość wyegzekwowania nakazu usunięcia butli gazowej z lokalu mieszkalnego jest powiatowy (miejski) Komendant Straży Pożarnej w drodze decyzji wydanej na podstawie art. 26 ust. 1 Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o Państwowej Straży Pożarnej.

Zgodnie z art. 26 powyższej ustawy Komendant powiatowy (miejski) Państwowej Straży Pożarnej, w razie stwierdzenia naruszenia przepisów przeciwpożarowych, uprawniony jest w drodze decyzji administracyjnej do: 1) nakazania usunięcia stwierdzonych uchybień w ustalonym terminie; 2) wstrzymania robót (prac), zakazania używania maszyn, urządzeń lub środków transportowych oraz eksploatacji pomieszczeń, obiektów lub ich części, jeżeli stwierdzone uchybienia mogą powodować zagrożenie życia ludzi lub bezpośrednie niebezpieczeństwo powstania pożaru. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, podlegają natychmiastowemu wykonaniu

Zarządca nieruchomości ma natomiast obowiązek, wynikający z treści art. 186 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku do wykonywania powierzonych mu czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Jednym z ustawowych obowiązków zarządcy nieruchomości jest natomiast podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności polegających na zapewnieniu bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości. W przypadku, więc ustalenia, że osoba zajmująca lokal mieszkalny korzysta z płynnego źródła gazu, zarządca nieruchomości powinien przede wszystkim podjąć czynności zmierzające do wyjaśnienia okoliczności związanych z takim korzystaniem, a zwłaszcza sposobem wykorzystania wspomnianego źródła energii oraz wykorzystywanymi urządzeniami. Dopiero, bowiem ustalenie, że doszło do naruszenia przepisów przeciwpożarowych daje możliwość podjęcia efektywnych działań zmierzających do wyegzekwowania od lokatora lub właściciela obowiązku usunięcia wspomnianych urządzeń z lokalu.

W związku z powyższym, pomimo iż zakaz jednoczesnego korzystania z gazu płynnego LPG oraz gazu ziemnego sieciowego został zawarty w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a więc w akcie wykonawczym ustawy prawo budowlane, należy wskazać w tym miejscu, iż cytowane rozporządzenie zgodnie z § 2 przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2. W oparciu o powyższe wskazać, iż prawodawca nie przyznał odpowiednich kompetencji organom nadzoru budowlanego do wyegzekwowania przestrzegania normy prawnej zawartej w § 157 pkt 5 i 6 warunków technicznych w przypadku istniejących obiektów budowlanych, natomiast przekazał odpowiednie kompetencje Państwowej Straży Pożarnej w sytuacjach mogących powodować zagrożenie życia ludzi lub bezpośrednie niebezpieczeństwo powstania pożaru na mocy art. 26 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. O PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
dla powiatu opolskiego

Monika Drożyńska -Delinowska