

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr...../.....  
Zarządu Spółki  
Zasobów Lokalowych sp. z o.o.  
z dnia ..20.marca..2014v.

USTALENIE STATUSU TECHNICZNEGO  
WYJŚĆ AWARYJNYCH BUDOWLI OCHRONNYCH  
DLA POTRZEB INWENTARYZACJI BUDYNKÓW  
KOMUNALNYCH  
ORAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
I WSPÓŁWŁASNOŚCI Z UDZIAŁEM MIASTA  
POZNANIA

WRZESIEŃ 2008 ROK



## I. PODSTAWA OPRACOWANIA

### 1.1. Przepisy prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2005 r., nr 163 poz. 1364 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

### 1.2. Podstawy merytoryczne

- „Zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem miasta Poznania”, opracowane we wrześniu 2005 r. i wprowadzone do obligatoryjnego stosowania przy inwentaryzacji powierzchni użytkowych budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem Miasta Poznania,
- korespondencja Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa Urzędu Miasta Poznania sygn. ZKB.II/5328-16/058 z dnia 21.04.2005 r.
- korespondencja Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa Urzędu Miasta Poznania sygn. ZKB.II/5328-36/08 z dnia 30.07.2008 r.

## 2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest umożliwienie stosowania jednolitych zasad przy wykonywaniu inwentaryzacji budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem Miasta Poznania, w których znajdują się schrony.

Zakresem swoim opracowanie obejmuje:

- niezbędne definicje,
- tryb postępowania przy wykonywaniu operatów z inwentaryzacji budynków, w których znajdują się schrony, ze szczególnym uwzględnieniem sposobu technicznego wydzielania wyjść awaryjnych budowli ochronnych.

## 3. DEFINICJE OKREŚLEŃ UŻYTYCH W OPRACOWANIU

- Obiekt budowlany budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- obiekt małej architektury.

Budynek - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.

Budowla - każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury taki jak: ... budowla ochronna ... .

*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz. 1364 z późn. zm.)*

Schrony i ukrycia przeciwlotnicze projektuje się i przygotowuje jako obiekty wolnostojące bądź jako **integralną część nowowznoszonych, rozbudowywanych i przebudowywanych obiektów budowlanych.**

Budowle ochronne dla ludności oraz przeznaczone na ukrycie w nich i zabezpieczenie przed zniszczeniem ruchomych dóbr kultury, szczególnie ważnej dokumentacji, cennej aparatury oraz zasobów zapasów i leków powinny zapewniać ochronę przed określonym oddziaływaniem rażących czynników współczesnych środków bojowych oraz wtórnymi skutkami ich użycia, a także skutkami skażenia środowiska substancjami promieniotwórczymi i chemicznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi.

W czasie pokoju budowle ochronne mogą być wykorzystywane przez właścicieli lub użytkowników, w uzgodnieniu z właściwymi terenowo jednostkami ds. ochrony cywilnej, na potrzeby handlowe, usługowe, magazynowe, kulturalne, szkoleniowe, sportowe i inne. Czasowi użytkownicy budowli ochronnych na żądanie właściwych terenowo jednostek ds. ochrony cywilnej doprowadzają je, w określonym umową czasie, do stanu zgodnego z ich przeznaczeniem.

#### 4. OPIS BUDOWLI OCHRONNEJ

##### 4.1. Podstawowe parametry schronów.

Budowle ochronne, w zależności od odporności ich konstrukcji na obciążenie wyjątkowe spowodowane gruzem walących się budynków i od stopnia osłabienia oddziaływania promieniowania jonizującego dzieli się na:

- schrony - odporne na zagruzowanie,
- ukrycia - zapewniające ochronę przed promieniowaniem jonizującym.

**Według obecnie stosowanego nazewnictwa wcześniejsze schrony i ukrycia typu I (tj. budowle o wytrzymałości na zagruzowanie nie mniejsze niż 0,02 MPa) należy zakwalifikować jako schrony.**

Takie parametry posiadają budowle ochronne zlokalizowane w podpiwniczeniach budynków komunalnych Miasta Poznania. Niewielkie różnice istnieją w przypadku klasyfikacji budowli ochronnych ze względu na współczynnik przenikania promieniowania. Różnice te możemy jednak z pełną odpowiedzialnością pominąć przy naszych rozważaniach, gdyż nie mają one wpływu na ustalenie sposobu inwentaryzacji powierzchni tych budowli.

##### 4.2. Grupy pomieszczeń w schronach.

W każdym schronie można wydzielić dwie zasadnicze grupy pomieszczeń:

###### a) Zasadnicze:

- komory schronowe,
- pomieszczenia dla formacji OC,
- korytarze komunikacyjne, w których możliwe jest rozmieszczenie osób chronionych.

Suma powierzchni pomieszczeń zasadniczych tworzy **powierzchnię podstawową**.

b) Pomocnicze:

- elementy wejścia i wyjścia ze schronu (w tym awaryjne),
- pomieszczenia punktu zabiegów sanitarnych,
- korytarze i klatki schodowe,
- komory filtrowentylacyjne: wentylatornia, komory filtropochłaniaczy, komory rozprężne,
- czerpnie powietrza,
- węzły sanitarne (sanitariaty – wc),
- pomieszczenia odpadków i opakowań,
- pomieszczenia na zbiorniki wody,
- punkt żywnościowy (magazyn),
- pomieszczenia urządzeń elektroenergetycznych,
- magazyn sprężonego powietrza,
- przedsionki izolacyjne,
- inne pomieszczenia.

Suma powierzchni pomieszczeń pomocniczych stanowi **powierzchnię pomocniczą**.

**Dla celów ewidencyjnych za powierzchnię całkowitą budowli ochronnej należy uznać sumę powierzchni podstawowej (powierzchnię pomieszczeń zasadniczych) i pomocniczej (powierzchnię pomieszczeń pomocniczych).**

**Dla celów inwentaryzacyjnych za powierzchnię użytkową budowli ochronnej należy uznać sumę powierzchni pomieszczeń zasadniczych i pomocniczych (powierzchnię komór filtrowentylacyjnych i sanitariatów), którą należy uznać za część nieruchomości wspólnej.**

*koresp. WZKiB UMP sygn. ZKB.II/5328-36/08 z dnia 30.07.2008 r.*

#### 4.3. Wyjście awaryjne, jego właściwości i zadania

**Wyjście awaryjne** stanowi integralną część schronu, jego powierzchnia zaliczana jest do powierzchni pomocniczej schronu. Wyjście awaryjne ze schronu zlokalizowanego pod budynkiem stanowi tunel podziemny (odpowiednio zdylatowany w stosunku do schronu)

o wymiarach w świetle min. 0,80 m x 1,50 m, załamany w planie, zakończony pionowym szybem wylazowym. Dopuszcza się łączenie tunelowych wyjść awaryjnych z kilku sąsiadujących schronów do jednego szybu pionowego.

**Tunel wylazowy** jest niezbędnym elementem wyjścia awaryjnego ze schronu. Odległość szybu wylazowego od budynku jest uzależniona od wielu czynników. Podstawowym kryterium jest jednak charakter otaczającej zabudowy. Wysokość tej zabudowy to element mający decydujący wpływ na strefę zagruzowania. **Charakterystyczną cechą tunelu jest konieczność jego dylatacji od budynku** wynikająca zarówno ze sztuki budowlanej łączenia dwóch budowli o tak zasadniczo różnych parametrach (gabaryty, naciski na grunt, obciążenia termiczne, materiały i przeznaczenie) jak i funkcjonowania w warunkach ekstremalnych działań wojennych (dopuszcza się możliwość przemieszczenia tunelu w stosunku do schronu, aż o 20 cm).

Z punktu widzenia konstrukcyjnego tunel może funkcjonować w terenie samodzielnie.

Schron mieszczący się w gabarytach budynku, jak i wyjście awaryjne stanowią technologicznie integralną całość.

W przypadku budynków komunalnych właścicielem budowli ochronnej jest Miasto Poznań.

W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych, z zastrzeżeniem treści pkt. 5 – Uwaga nr 2, właścicielem budowli ochronnej jest wspólnota mieszkaniowa.

**Z uwagi na konstrukcję budowli ochronnej istnieje możliwość, aby tunel wylazowy wyjścia awaryjnego znajdował się na innej nieruchomości niż budynek, którego część powierzchni użytkowej stanowi schron.**

**Granicą tego podziału jest szczelina dylatacyjna między zewnętrznymi ścianami budynku, a tunelem wylazowym. Jest to bardzo ważne dla tych budynków, które zostały wydzielone po obrysie budynku.**

#### 4.4. Niezbędne warunki wydzieleń.

Na terenie Poznania funkcjonują dwa sposoby wydzielania budynku dla potrzeb sprzedaży lokali:

- 1- po obrysie budynku ( w granicach ścian zewnętrznych budynku),
- 2- budynek łącznie z otaczającą go powierzchnią gruntu, niezbędną dla jego prawidłowego funkcjonowania, tj. dojścia do budynku, śmietniki, tereny na których położone są przyłącza mediów.

W przypadku stosowania procedury jak w pierwszym przypadku - po obrysie budynku, powstaje sytuacja, kiedy położenie dwóch technologicznie zespolonych części budowli ochronnej znajduje się na dwóch różnych nieruchomościach. Możliwe jest to tylko w przypadku spełnienia określonych niżej warunków.

##### Warunek 1

Budowla ochronna ma do spełnienia określone zadanie. Schron jak i tunel wylazowy wyjścia awaryjnego stanowią jedną całość pod względem określonego zadania i ta funkcjonalność musi być zagwarantowana.

##### Warunek 2

Tunel wylazowy wyjścia awaryjnego, z uwagi na zadania, jakie ma spełnić, musi mieć określony przepisami nienaruszalny obszar wokół niego (z uwagi na możliwość jego zagruzowania), który nie podlega zabudowie. Teren ten musi być wyznaczony i ujawniony jako warunek przy korzystaniu z nieruchomości, na której się znajduje.

## 5. TRYB POSTĘPOWANIA PRZY INWENTARYZACJI BUDYNKÓW

5.1. Na podstawie informacji uzyskanych od zarządcy budynku zlecający inwentaryzację informuje biegłego o występowaniu budowli ochronnej w budynku i zapewnia niezbędną dokumentację (jeśli jest) oraz możliwość wizji terenowej. Tymczasowy sposób zagospodarowania schronów nie powinien zniekształcać zasięgu zaprojektowanego kształtu budowli ochronnej.

5.2. Inwentaryzację budynku wykonuje się wg „Zasad wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem Miasta Poznania”, opracowanych we wrześniu 2005 r., z uwzględnieniem ustaleń dotyczących budowli ochronnych, zawartych w niniejszym opracowaniu.

5.3. Tunel wyłazowy wyjścia awaryjnego należy zinwentaryzować i podać jego gabaryty (długość, szerokość i wysokość) w oddzielnym punkcie operatu z inwentaryzacji budynku, zaznaczając, czy znajduje się on w granicach inwentaryzowanej nieruchomości.

5.4. W przypadku wydzielania budynku wraz z powierzchnią niezbędną dla jego prawidłowego funkcjonowania, powierzchnię tunelu wyłazowego wyjścia awaryjnego traktować należy jako powierzchnię części wspólnej i tak wykazać w operacie z inwentaryzacji, podając w uwagach – tunel wyłazowy schronu.

5.5. Na planie sytuacyjnym należy wykazać tunel wyłazowy wyjścia awaryjnego – dokładny jego przebieg w kolorze czerwonym, linią przerywaną.

### **Uwaga:**

1. W przypadku zakończonych regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, przeprowadzonych w oparciu o wykonaną na podstawie poprzednio obowiązujących „Zasad ...” inwentaryzację budynku, kwalifikacja powierzchni budowli ochronnych pozostaje bez zmian.
2. W przypadku niezakończonych regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w przypadku przebudowy, adaptacji lub remontu lokali, inwentaryzację należy przeprowadzić w sposób uwzględniający zasady niniejszego opracowania.



## 6. WNIOSKI

Przyjęte zasady inwentaryzacji budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności z udziałem Miasta Poznania zmierzają do jak najlepszych rozstrzygnięć w tym zakresie poprzez zinwentaryzowanie budowli ochronnych, ich wydzielenie, jednoznaczne określenie ich właściciela, dając tym możliwość prawidłowej gospodarki powierzchnią pod względem funkcjonalnym i ekonomicznym.

