

# Czyszczenie przewodów kominowych w budynkach użyteczności publicznej

Zgodnie z Art.62 ust.1 pkt 1 lit „c” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290) z późn. zmianami w przypadku przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wymagana jest kontrola okresowa, co najmniej raz w roku, polegająca na sprawdzeniu ich stanu technicznego.

Zgodnie z § 34 ust.1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719) w obiektach lub ich częściach, w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, usuwa się zanieczyszczenia z przewodów dymowych i spalinowych w okresach ich użytkowania:

- co najmniej raz na 3 m-ce - dla palenisk opalanych paliwem stałym,
- co najmniej raz na 6 m-cy - dla palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym

Zgodnie z § 34 ust.2 w/w Rozporządzenia zanieczyszczenia z przewodów wentylacyjnych usuwa się co najmniej raz w roku, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowych.

## Roszczenia gminy wobec osób eksmitowanych , z tytułu odszkodowania za nie dostarczenie lokalu socjalnego

Gdy gmina nie dostarcza lokalu socjalnego eksmitowanemu, właściciel mieszkania może żądać odszkodowania za to, że nie może swobodnie korzystać ze swojego lokalu. I gmina musi zapłacić, ale coraz częściej kieruje roszczenia (tzw. regres) do eksmitowanych.

## Pojecie "pomieszczenia kryzysowego"

Zgodnie z art.47 Ustawa o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r. (tj. wDz.U. z 2015 r. poz. 163 z późn.zmianami) mówi się jedynie o prawie osoby dotkniętej sytuacja kryzysową do **schronienia na okres do 3 miesięcy**.

Interwencją kryzysową obejmuje się osoby i rodziny bez względu na posiadany dochód.

Zgodnie z art.48 ustawy o pomocy społecznej udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i **innych miejscach do tego przeznaczonych**.

# Pojęcie "mieszkania/lokalu chronionego"

Zgodnie z art.2 pkt 4 Ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z dnia 8 grudnia 2006 r. (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 833 z późn.zm.) przez pojęcie

**mieszkania chronionego** należy rozumieć **mieszkanie**, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 163 i 693 z późn.zm.).

Ustawa o pomocy społecznej definiuje mieszkanie chronione jako formę pomocy społecznej przygotowującej osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności:

- osobie z zaburzeniami psychicznymi,
- osobie opuszczającej pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, - młodzieżowy ośrodek wychowawczy,
- zakład dla nieletnich, a także
- cudzoziemcowi, który uzyskał w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach, może być przyznany pobyt w mieszkaniu chronionym.

Mieszkanie chronione może być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego.

Rodzaj i zakres wsparcia świadczonego w mieszkaniach chronionych, warunki kierowania i pobytu w mieszkaniach chronionych określa Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych

z dnia 14 marca 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 305).

## Odszkodowanie od gminy za brak lokalu socjalnego.

Sąd w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia wobec osób, których wyrok dotyczy. Jeżeli jego decyzja będzie pozytywna, to gmina właściwa ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu powinna taki lokal zapewnić. Sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Gminy najczęściej nie dysponują odpowiednią liczbą lokali socjalnych, aby zapewnić prawidłową realizację wyroków eksmisyjnych. „Dzicy” lokatorzy zobowiązani są w tym czasie uiszczać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie byliby zobowiązani uiszczać, gdyby dotychczasowy stosunek prawny łączący ich z właścicielem nie wygasł. Gdyby odszkodowanie nie pokrywało właścicielowi wszystkich strat może on wystąpić do zajmującego lokal o odszkodowanie uzupełniające. Wyrok eksmisyjny najczęściej jest właśnie pokłosiem niezapłaconych należności czynszowych, więc i tym razem szanse na odzyskanie jakichkolwiek środków od zajmujących lokal osób będą tylko teoretyczne. Cały czas musi on tolerować

obecność niechcianych lokatorów na swojej nieruchomości, a często także dokonywać opłat za mieszkanie i media we własnym zakresie.

Aby zrekompensować właścicielowi taką sytuację do ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzono przepis pozwalający domagać się od gminy, która nie dostarczyła osobie uprawnionej lokalu socjalnego odszkodowania. Podstawą roszczenia jest art. 417 k.c. stanowiący iż za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Nie ma tu konieczności wykazania winy w działaniu lub zaniechaniu, ponieważ samoistną podstawą roszczenia będzie fakt nieprzydzielenia lokalu socjalnego. Tak jak przy ogólnych zasadach odszkodowawczych naprawienie szkody obejmie zarówno poniesione straty jak i zysk, który właściciel mógłby osiągnąć, gdyby nie wyrządzono mu szkody.

Takie podejście do odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest powszechnie akceptowane w orzecznictwie. Przesłanką stwierdzenia odpowiedzialności jest niewykonanie przez gminę swojego obowiązku i bez znaczenia pozostaje jakie są rzeczywiste przyczyny takiego stanu rzeczy. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 16 maja 2012 r. (sygn. III CZP 12/12) przyznał właścicielowi lokalu prawo domagania się jako części składowej odszkodowania opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Idąc dalej wydaje się, że nie powodowałyby też większych problemów otrzymanie rekompensaty za pogorszenie się standardu użytkowego lokalu.

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela nieruchomości za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej nie jest odpowiedzialnością subsydiarną. Odszkodowanie należne od gminy jest rekompensatą za jej zaniedbania, a nie za zaniedbania lokatora. Nie uchyla i nie ogranicza jego obowiązku odszkodowawczego. Odpowiedzialność gminy jest też całkowicie niezależna od tego, czy i w jakim zakresie swoją odpowiedzialność realizuje lokator. Wysokość odszkodowania od gminy wyznacza tylko różnica między tym czynszem, jaki właściciel mógłby otrzymać, gdyby gmina wywiązała się z obowiązku, co umożliwiłoby właścicielowi wynajęcie jego lokalu po cenach wolnorynkowych, a odszkodowaniem, które płacić musi lokator. Tu znowu właściciele znajdują sojusznika w SN. W wyroku z 23 kwietnia 2009 r. (sygn. IV CPN 98/08) SN stwierdził, że orzeczenie sądowe przesądzające o przysługiwaniu uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia eksmitowanych z dotychczasowego lokalu z obowiązku uiszczenia określonych należności z tytułu zajmowania tego lokalu, aż do chwili zaoferowania przez konkretną gminę lokalu socjalnego.

From:

<http://www.wiki.leba.eu/> - **Wiki Łeba**

Permanent link:

[http://www.wiki.leba.eu/gospodarka/gospodarka\\_mieszkaniowa](http://www.wiki.leba.eu/gospodarka/gospodarka_mieszkaniowa)

Last update: **2017/04/25 10:58**

