

PROTOKÓŁ NR 18/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 11 lipca 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotycząca wentylacji mechanicznej z restauracji Viet-Thai.

Ad 1.

W dniu dzisiejszym (11.07.2025 r.) do Spółdzielni wpłynęła Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku w sprawie znak: PINB.WIK.5133.344.2024.GF dotyczącej wentylacji mechanicznej z restauracji Viet-Thai.

O wydanie tej decyzji wystąpił Zarząd SM „Słoneczna” w dniu 10.01.2025 r. w związku z zagrożeniami dla budynku powodowanymi przez tę wentylację. Zarząd złożył do PINB wniosek o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego:

1. zakazu eksploatacji szachtu, istniejącego za szybem dźwigu osobowego, jako kanału wentylacyjnego przez restaurację Viet Thai,
2. nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej stwierdzonych w dwóch opiniach technicznych lub nakazu wykonania prawidłowej wentylacji mechanicznej.

Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu nr 1461 /2025 z dnia 8 lipca 2025 roku w całości potwierdziła zarzuty stawiane przez Zarząd SM „Słoneczna” i nakazała właścicielowi lokalu użytkowego między innymi:

1. wbudowanie w szachcie ceglano-żelbetowym na całej jego wysokość (wynoszącej około 24 m) - systemowych przewodów wentylacyjnych zapewniających sprawne, skuteczne i bezpieczne odprowadzanie oparów z okapu kuchennego wyciągowego ponad dach budynku,
2. wyposażenie przewodów wentylacyjnych w otwory rewizyjne spełniające wymagania Polskiej Normy umożliwiające oczyszczenie wnętrza tych przewodów, a także innych urządzeń i elementów instalacji lub zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, które zapewnią czyszczenie przewodów (celem doprowadzenia wykonanej instalacji do zgodności z § 153 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
3. zapewnienie szczelności kanałów wentylacyjnych z kształtek blaszanych stanowiących element instalacji wyciągowej łączącej okap mechaniczny z szachtem znajdującym się za szybem dźwigu osobowego (szczególnie w miejscu złącz kanałów, gdzie występują wycieki zużytego oleju z oparów kuchennych w postaci tłustej mazi),
4. zapewnienie sprawności technicznej i użytkowej urządzenia przeciwpożarowego jakim zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej jest kłapa przeciwpożarowa odcinająca (celem doprowadzenia wykonanej instalacji do zgodności z § 268 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Po zapoznaniu się z tą decyzją PINB Zarząd SM „Słoneczna” postanowił odwołać się od tej decyzji, bo zabrakło w niej nałożenia na właściciela lokalu użytkowego:

- obowiązku usunięcia zanieczyszczeń olejem osadzonym wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego specjalistycznymi środkami absorbującymi olej oraz odpowiednimi technikami czyszczenia, tak aby całkowicie zneutralizować i usunąć olej osadzony

wewnątrz szachtu z jego ścian, powierzchni poziomych i pozostałych elementów istniejących w szachcie,

- obowiązku uzyskania dokumentów niezbędnych do zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego (z gabinetu okulistycznego na restaurację), PINB całkowicie pominął to, że zmiana funkcji lokalu z gabinetu okulistycznego na restaurację obejmuje o wiele więcej zagadnień niż tylko usprawnienie wentylacji (nie załatwione pozostają wszystkie problemy sanitarno- higieniczne i technologiczne restauracji i techniczne aspekty przebudowy lokalu),
- obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę tej (wadliwej) wentylacji, więc nadal jest to samowola budowlana,
- obowiązku uzyskania formalnej zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną (szachtem za szybem windy).

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/18/2025 z dnia 11.07.2025 r. w sprawie odwołania od decyzji PINB nr 1461/2025, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/18/2025

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 11 lipca 2025 r.

w sprawie odwołania od decyzji PINB nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku.

Działając w ramach posiadanych kompetencji, określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu, Zarząd postanawia, co następuje.

§ 1.

W związku wydaniem przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu Decyzji nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku w sprawie dotyczącej wentylacji mechanicznej z restauracji Viet-Thai Zarząd postanowił odwołać się od tej decyzji wnosząc o nałożenie na właściciela lokalu użytkowego:

- obowiązku usunięcia zanieczyszczeń olejem osadzonym wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego oraz na dachu budynku,
- obowiązku formalnej zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego (z gabinetu okulistycznego na restaurację),
- obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wentylacji,
- obowiązku uzyskania formalnej zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną (szachtem za szybem windy).

§ 2.

Zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 6 Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy Sztabowej 78-80A z dnia 20.01.2021 r. Zarząd postanowił powierzyć WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości Sp. z o.o. – Zarządcy nieruchomości realizację niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

