

PROTOKÓŁ NR 31/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 15 grudnia 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie projektu modernizacji wentylacji mechanicznej.

Ad 1.

Zgodnie z protokołem nr 33/2024 Zarząd wystąpił do PINB z wnioskiem o wydanie zakazu eksploatacji szachtu ceglano- żelbetowego jako kanału wentylacyjnego przez restaurację Viet-Thai oraz nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej restauracji Viet-Thai lub nakazu wykonania nowej wentylacji mechanicznej przedmiotowego lokalu użytkowego spełniającej wszelkie wymagania obowiązującego prawa i norm.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu wydał Decyzję nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku, która w całości potwierdziła zarzuty stawiane przez Spółdzielnię i nakazała właścicielowi usunięcie wad wentylacji.

Zgodnie z protokołem nr 18/2025 Zarząd odwołał się od tej decyzji, bo zabrakło w niej nałożenia na właściciela lokalu użytkowego między innymi obowiązku usunięcia zanieczyszczenia olejem ścian wewnątrz szachtu za szybem windy.

W odpowiedzi na to odwołanie Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję Nr 903/2025 z dnia 01.09.2025 r. utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku uznając, że decyzja ta jest prawidłowa i formalne zarzuty Spółdzielni zostaną zaspokojone procesem naprawczym przebiegającym zgodnie z tą decyzją PINB, a usunięcie oleju nie leży w gestii organu i Spółdzielnia sama może usunąć olej z szachtu oraz odciążyć kosztami właściciela lokalu użytkowego, bo to mieści się w zakresie obowiązków zarządcy nieruchomości. W efekcie tej decyzji WINB właściciel lokalu użytkowego został zobowiązany do usunięcia wad wentylacji w terminie do 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 11.12.2025 r., czyli pod koniec terminu wyznaczonego na usunięcie wad wentylacji, właściciel lokalu użytkowego przesłał do Spółdzielni drogą elektroniczną prośbę o wyrażenie zgody na wykonanie prac opisanych w załączonym piśmie i projekcie wykonawczym. W swoim piśmie właściciel buńczucznie wezwał Spółdzielnię do podjęcia współpracy w celu zrealizowania nakazu PINB.

Zarząd po zapoznaniu się z przesłanymi dokumentami stwierdził, że projekt wykonawczy wentylacji mechanicznej nie zawiera całego niezbędnego rozwiązania problemu, posiada błędy i niedoróbki oraz kardynalne braki formalne. Najważniejsze powody braku akceptacji projektu są następujące:

- Przyjęty sposób wykonania robót zakłada montaż kanału wentylacyjnego w szachcie za szybem dźwigu ze zlokalizowanych na półpiętrach komórek lokatorskich, po rozkuciu ścian oddzielających komórki od szachtu. Wszystkie te komórki stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i łącznie z nimi stanowią odrębną własność właścicieli mieszkań. Pomimo iż Spółdzielnia udostępniła inwestorowi kontakty do właścicieli komórek, nie dostarczył on zgód na dysponowanie tymi nieruchomościami na cele budowlane.
- Projekt nie zawiera pełnej specyfikacji rozwiązania systemowego kanału wywiewnego, nie zawiera również specyfikacji mocowania przewodu na trasie o wysokości 24 metry wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego. Zamiast tego inwestor przedstawił

Spółdzielni uzyskaną od firmy Niczuk wstępną ofertę na wykonanie projektu systemu mocowań kanału.

- Projekt nie zawiera rozwiązania przejścia przewodu z piwnicy do szachtu oraz rozwiązania kolizji z istniejącymi wewnętrznymi liniami zasilającymi klatkę schodową, wszystkie mieszkania i maszynownię dźwigu osobowego (WLZ), a także kolizji z instalacjami niskoprądowymi. Wszystkie te instalacje znajdują się dokładnie w miejscu wejścia przewodu wentylacyjnego do szachtu. Przez dotychczas wykonany wlot do szachtu powstały w tym miejscu niebezpieczne kolizje. Projekt powinien rozwiązać to przejście zachowując wszystkie wymagania techniczne. Może się okazać konieczne rozwiązanie kolizji z innymi instalacjami poprzez dostosowanie położenia, izolację przewodu i/lub dodatkowe doszczelnienia.
- Projekt nie zawiera rozwiązania wyjścia przewodu z szachtu przez ścianę konstrukcyjną budynku na zewnątrz budynku i połączenia z elementami wentylacji ponad dachem. Projekt nie precyzuje też, czy projektowany przewód jest współosiowy z istniejącym obecnie wylotem z szachtu ponad dach oraz czy lokalizacja tego otworu w stosunku do szachtu została w ogóle ustalona. Projekt nie precyzuje, czy otwór wylotowy z szachtu istniejący obecnie w ścianie konstrukcyjnej pozostanie bez zmian.
- Projekt nie określa jawnie czy elementy instalacji istniejące ponad dachem mają pozostać w obecnym stanie technicznym, czy mają być zabudowane nowe elementy. Projekt nie określa przydatności tych elementów instalacji. Zdaniem Spółdzielni te elementy instalacji wymagają przynajmniej renowacji a częściowo wymiany ze względu na zużycie techniczne i zły stan techniczny.

W związku z przedstawionymi powyżej uwagami Zarząd odmówi akceptacji przedłożonego projektu wykonawczego modernizacji wentylacji mechanicznej do czasu usunięcia wad i niedoróbek projektu oraz do czasu przedstawienia prawa do dysponowania komórkami lokatorskimi na cele budowlane.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

