

PROTOKÓŁ NR 1/2026
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 14 stycznia 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Protokół CEEB okresowej kontroli przewodów kominowych.
2. Stanowisko w sprawie drugiej wersji projektu wykonawczego wentylacji mechanicznej.
3. Stanowisko w sprawie wniosku o zgodę na rozkucie szachtu.
4. Wniosek do PINB o wydanie nakazu wyczyszczenia szachtu z oleju.

Ad 1.

W dniu 30.12.2025 roku została wykonana okresowa kontrola przewodów kominowych całego budynku. W zgodnym z wymogami GUNB protokole CEEB (Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków) nr 3392181/2025 po raz kolejny zostały stwierdzone następujące nieprawidłowości: *„W lokalu gastronomicznym Viet-Thai w budynku Sztabowa 78A występuje problem z przenikaniem tłuszczu z przewodów wentylacyjnych. Znaczna część tłuszczu wycieka również z wentylatora dachowego stwarzając przy tym ryzyko pożarowe”*.

Te nieprawidłowości są identyczne z wykazanymi w poprzednim protokole CEEB okresowej kontroli przewodów kominowych sprzed roku.

Protokół CEEB jest jedyną prawnie uznawaną formą potwierdzenia wykonania okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych.

Ad 2.

W protokole posiedzenia nr 31/2025 z dnia 15 grudnia 2025 r. Zarząd przedstawił powody odmowy akceptacji projektu modernizacji wentylacji mechanicznej (przedłożonego przez właściciela lokalu) do czasu usunięcia wad, całościowego rozwiązania problemu oraz do czasu przedstawienia prawa do dysponowania komórkami lokatorskimi na cele budowlane.

W dniu 30.12.2025 r. właściciel lokalu użytkowego przekazał do Spółdzielni drugą wersję projektu wykonawczego wentylacji mechanicznej.

Przedłożony na jeden dzień przed upływem terminu wykonania nakazanych przez PINB robót naprawczych, tj. w dniu 30.12.2025 r. w wersji papierowej „Projekt wykonawczy modernizacji instalacji wentylacji mechanicznej z okapu kuchennego”, pomimo iż został poprawiony w zakresie jednej uwagi Spółdzielni, to jednak nadal nie zawiera kompletnego rozwiązania problemu, posiada błędy i niedoróbki oraz kardynalne braki formalne.

Zarządowi bardzo zależy na skutecznym i bezzwłocznym zlikwidowaniu zagrożeń powodowanych przez wentylację mechaniczną z lokalu gastronomicznego, jednak Zarząd nie może przystać na półśrodki i akceptowanie projektu pozostawiającego bez rozwiązania istotne problemy i zagrożenia dla budynku mieszkalnego.

Po zapoznaniu się z przesłanym projektem Zarząd uznał, że zaakceptowanie tego projektu uniemożliwiają następujące okoliczności:

- 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 kontakty do właścicieli komórek, Inwestor nie dostarczył zgód właścicieli na dysponowanie tymi nieruchomościami na cele

budowlane. Bez tych zgód nie ma żadnej możliwości prowadzenia robót budowlanych według założeń z projektu wykonawczego.

- 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 zawiera wstępną ofertę na wykonanie projektu i wycenę systemu mocowań kanału przez firmę Niczuk.
- 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. Projekt powinien rozwiązać to przejście zachowując wszystkie wymagania techniczne.
- Projekt nie zawiera rozwiązania wyjścia przewodu z szachtu przez ścianę konstrukcyjną budynku na zewnątrz i połączenia z elementami wentylacji istniejącymi ponad dachem. Projekt nie precyzuje też, czy projektowany przewód jest współosiowy z istniejącym obecnie wylotem z szachu ponad dach oraz czy lokalizacja tego otworu w stosunku do szachtu została w ogóle ustalona.
- 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 Zarządu te elementy instalacji wymagają przynajmniej renowacji a częściowo wymiany ze względu na zużycie techniczne i zły stan techniczny.

Zarząd ma również szereg innych zastrzeżeń łatwych do usunięcia.

Między innymi po uwadze dotyczącej braku w projekcie rozwiązania sposobu montażu kanału zlokalizowanego początkowo przy szachcie WLZ, projektant przesunął kanał o 2 metry w rzucie w drugi przeciwległy koniec szachtu (do komórek lokatorskich) zupełnie ignorując lokalizację górnego wylotu z szachtu istniejącego już w ścianie konstrukcyjnej ponad dachem. Projektant zignorował również konieczne prawdopodobnie odsadzki kanału spowodowane tym przesunięciem.

Problematyczny jest też wstępnie zaproponowany w ofercie system mocowania kanału. Poważną przeszkodą może też być odległość pomiędzy stropem piwnicy i posadzką najniższej zaplanowanej do wykorzystania na cele budowlane komórki lokatorskiej, która przekracza maksymalny dopuszczalny rozstaw zaproponowanych wstępnie mocowań. Większość tych problemów można łatwo zidentyfikować i rozwiązać po zapoznaniu się z projektem technicznym budynku oraz po wykonaniu brakującego rysunku „trasa kanału/przekrój pionowy szachtu”.

W związku z przedstawionymi powyżej uwagami Zarząd nie może zaakceptować przedłożonego projektu wykonawczego modernizacji wentylacji mechanicznej do czasu usunięcia wad i niedoróbek projektu. Zarząd nie może wyrazić zgody na udostępnienie szachtu do czasu przedstawienia prawa do dysponowania komórkami lokatorskimi.

Ad 3.

Inwestor wystąpił o zgodę na rozkucie szachtu w celu, jak to napisał, określenia warunków BHP oraz sprawdzenia skuteczności środków czyszczących do usuwania zanieczyszczeń olejem. Pomimo iż Zarządowi bardzo zależy na skutecznym i szybkim zlikwidowaniu zagrożeń powodowanych przez wentylację mechaniczną z lokalu gastronomicznego, to jednak może wyrazić zgodę na rozkucie szachtu wyłącznie w celu określonym we wniosku, jednocześnie uzależniając ją od przedstawienia szczegółowego harmonogramu wykonania

tych czynności. Szacht nie może pozostawać rozkuty, bowiem groziłoby to życiu i zdrowiu ludzi oraz zagrażałoby budynkowi.

Do szachtu są tłoczone spaliny gazowe i opary z kuchni restauracyjnej. Okap w lokalu gastronomicznym pracuje nad gazowymi urządzeniami grzewczymi, które są źródłami zanieczyszczeń powietrza parą wodną, dymem, ciepłem i zapachami. Tłuste cząstki z oparów znajdują się w przewodach wentylacyjnych, co stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe. Nieszczelność kanałów oraz wycieki oleistej substancji potęgują ryzyko pożaru. W przypadku zapłonu istnieje wysokie ryzyko rozprzestrzeniania się ognia w niedostępnym miejscu i na znacznej wysokości ponad 20 metrów. Rozkuty szyb istotnie zagrażałby także ludziom, bowiem takie gorące opary z nad kuchni mogą zagrażać zatruciem i poparzeniem.

Zatem przed wyrażeniem zgody na rozkucie szybu Inwestor musiałaby przedstawić szczegółowy harmonogram oraz oświadczenie o zaprzestaniu działalności przez restaurację na czas wykonywania zamierzonych czynności przygotowawczych. Zarząd zastrzega, że nie wyrazi zgody na żadne prowizoryczne okresowe zamykanie rozkucia szachtu w celu uruchamiania wentylacji/restauracji. Zdrowie i życie mieszkańców oraz bezpieczeństwo budynku są najważniejsze.

Ad 4.

W związku z tym, że Inwestor nie przedstawił oficjalnie żadnej propozycji/koncepcji usunięcia oleju osadzonego na ścianach szachtu, Zarząd postanowił wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia z wnioskiem o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja Viet-Thai, decyzji nakazującej usunięcie zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia zanieczyszczenia olejem ścian wewnątrz szachtu zlokalizowanego za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A wykorzystywanego jako kanał wentylacyjny z restauracji.

Zarząd podkreśla, że samo wykonanie prac określonych już w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1461/2025 nie spowoduje rozwiązania problemu, bo osadzony na ścianach szachtu olej nadal będzie zagrażać bezpieczeństwu pożarowemu budynku mieszkalnego.

Zagrożenie pożarowe spowodowane przez olej osadzony na ścianach szachtu potwierdzają dwie opinie techniczne, instalacyjno-budowlana i w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- „Opinia techniczna bezpieczeństwa użytkowania wentylacji mechanicznej restauracji Viet–Thai w zakresie możliwych zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu” oraz
- „Opinia techniczna dotycząca ochrony przeciwpożarowej w zakresie wentylacji z lokalu gastronomicznego przy ul. Sztabowej 78A we Wrocławiu”.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/1/2026 z dnia 14 stycznia 2026 r. w sprawie wystąpienia do PINB z wnioskiem o wydanie Inwestorowi decyzji nakazującej usunięcie oleju ze ścian szachtu, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/1/2026

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 14 stycznia 2026 r.

w sprawie: wniosku do PINB o nakazanie właścicielowi lokalu użytkowego usunięcia oleju ze ścian szachtu.

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

§ 1.

W związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 roku Zarząd wystąpi w imieniu Spółdzielni na podstawie art. 66 Prawa Budowlanego o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja „Viet-Thai”, decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia, tj. usunięcie zanieczyszczenia olejem ścian wewnątrz szachtu zlokalizowanego za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej przy ul. Sztabowej 78A wykorzystywanego jako kanał wentylacyjny z restauracji.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

