

PROTOKÓŁ NR 5/2026
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 4 lutego 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Odwołanie od decyzji PINB o odmowie wydania nakazu wyczyszczenia szachtu.

Ad 1.

Zgodnie z postanowieniem z Protokołu nr 1/2026 Spółdzielnia wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z wnioskiem o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja Viet-Thai, decyzji nakazującej usunięcie zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia zanieczyszczenia olejem ze ścian wewnątrz szachtu zlokalizowanego za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A.

W dniu 28.01.2026 r. Spółdzielnia otrzymała odpowiedź na powyższy wniosek, w której PINB poinformował, że PINB wbrew Spółdzielni wniosek ten zakwalifikował jako skargę informując jednocześnie, że uznał ją za bezzasadną oraz że nie może się nią zająć. W uzasadnieniu PINB wyjaśnił, że nie może podjąć działań, bo **nie doszło do naruszenia przepisów Prawa budowlanego znajdujących się w kompetencjach PINB**. W dalszej części pisma PINB przedstawił następujące dodatkowe wyjaśnienia:

- Właściciel lokalu użytkowego nie uchyła się od ciążącego na nim obowiązku w zakresie przeprowadzania cyklicznych kontroli oraz systematycznego czyszczenia użytkowanej instalacji wentylacyjnej.
- W połowie kwietnia 2025 r. wykonano kompleksowe czyszczenie i przegląd instalacji wentylacyjnej w pomieszczeniach lokalu i częściach ogólnodostępnych.
- Nie jest rolą organu nadzoru budowlanego pośredniczenie oraz prowadzenie mediacji, celem rozwiązania długotrwałego i narastającego sporu pomiędzy inwestorem, a Prezesem Zarządu SM „Słoneczna”.
- Instalacja wentylacyjna nie jest bezobsługowa, a tym samym wymaga systematycznego czyszczenia w ramach bieżącej konserwacji i codziennej eksploatacji okapu mechanicznego wyciągowego wraz z pozostałymi elementami tej wentylacji, bez konieczności wydawania nakazu w tym przedmiocie.
- Sporny szacht stanowi część wspólną nieruchomości – wobec czego SM „Słoneczna” może w każdym czasie zlecić jego czyszczenie we własnym zakresie, a kwestie ewentualnego ustalenia „sprawców” zanieczyszczeń części wspólnej oraz rozliczeń na tym tle stanowią materię cywilną, do rozpatrzenia której, w przypadku sporu, właściwy jest sąd powszechny.

Zarząd uważa oddalenie wniosku Spółdzielni za całkowicie bezzasadne z następujących powodów.

- PINB nie podając podstawy prawnej do przekwalifikowania wniosku na skargę uniknął wydania decyzji w tej sprawie, co skutkuje brakiem możliwości odwołania i narusza prawo do dwuinstancyjnego postępowania.
- PINB nie miał podstawy do stwierdzenia, że „inwestor nie uchyła się od ciążącego na nim obowiązku w zakresie przeprowadzania cyklicznych kontroli oraz systematycznego czyszczenia użytkowanej instalacji wentylacyjnej”. Jest wręcz przeciwnie. Eksploatowany od wielu lat szacht za szybem dźwigu osobowego nigdy nie był czyszczony i obecnie jest wewnątrz pokryty olejem zagrażającym pożarem, co potwierdzają ekspertyzy załączone do postępowania.

- Przytoczone przez PINB argumenty o czyszczeniu wentylacji są całkowicie chybione, bo w żadnym stopniu nie dotyczą szachtu za szybem dźwigu osobowego, o co występowała Spółdzielnia. W szachcie nie ma żadnych przewodów wentylacyjnych. Czyszczenie wentylacji dotyczyło wyłącznie blaszanych przewodów wykonanych na ścianach poza szachtem. Szacht będący przedmiotem wniosku Spółdzielni jest całkowicie niedostępny, a jego ściany od początku używania jako kanału wentylacyjnego są pokryte osadzonym olejem. Nigdy nawet nie nastąpiła żadna próba czyszczenia wnętrza szachtu.
- Zdumienie budzi niemerytoryczny i nieobiektywny argument PINB sprowadzający do „*sporu pomiędzy inwestorem, a Prezesem*” dążenia Spółdzielni do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom wielorodzinnego budynku mieszkalnego, któremu zagraża urągająca wszelkim wymogom i przepisom prawa wentylacja wykonana przez inwestora. Argument ten opiera się na pomówieniach przekazywanych do PINB przez właściciela lokalu użytkowego.
- Stwierdzenie PINB „*instalacja wentylacyjna objęta przedmiotem postępowania nie jest „bezobsługowa”, a tym samym wymaga systematycznego czyszczenia*” świadczy o tym, że PINB błędnie odnosi się do blaszanych przewodów wentylacyjnych na ścianach i na dachu, a Spółdzielnia wystąpiła o czyszczenie szachtu za szybem dźwigu osobowego. Szacht ceglano-żelbetowy za szybem dźwigu osobowego wykorzystany obecnie na cele wentylacji jest całkowicie niedostępny. Realizacja jakichkolwiek czynności związanych z czyszczeniem wymaga wykonania robót budowlanych polegających na rozkuciu ścian i wykonywaniu robót na wysokości ponad 20 metrów nad poziomem posadzki piwnicy.

W tej sytuacji Zarząd postanowił odwołać się od przedmiotowej decyzji PINB korzystając z pomocy prawnej kancelarii współpracującej z WZN. Zarząd podjął Uchwałę nr 1/5/2026 z dnia 4 lutego 2026 r., 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 1/5/2026

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 4 lutego 2026 r.

w sprawie: odwołania od odmowy wydania nakazu przez PINB.

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

§ 1.

W związku z pismem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia znak: PINB.WPA.051.27.2026.BK z dnia 28.01.2026 r. Zarząd postanowił korzystając z pomocy prawnej kancelarii współpracującej z WZN złożyć odwołanie od odmowy wydania przez PINB nakazu usunięcia oleju ze ścian szachtu za szybem dźwigu osobowego przy ul. Sztabowej 78A.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

