

PROTOKÓŁ NR 8/2026
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 3 marca 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Stanowisko w sprawie pisma PINB i udostępnienia nieruchomości.

Ad 1.

W dniu 23.02.2026 r. Spółdzielnia otrzymała pismo od właściciela lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja Viet-Thai. W piśmie tym właściciel lokalu (dalej Inwestor) poinformował, że uzyskał od PINB pismo znak: RPW/1606/2026 z dnia 29.01.2026 r. oceniające żądania Spółdzielni dotyczące przedstawionego projektu i w związku z tym wnosi „o udostępnienie elementów budynku tj. wyciągu wentylacyjnego oraz dojść do jego zewnętrznej ściany i wejścia na dach budynku w terminie 04 marca.”. Jednocześnie Inwestor wystąpił o wskazanie właścicieli czterech komórek lokatorskich zlokalizowanych na półpiętrach klatki schodowej oraz komórki na poziomie terenu przy bramie wejściowej do klatki 78A.

Po zapoznaniu się z otrzymanym pismem PINB Zarząd postanowił wyjaśnić właścicielowi lokalu, co wynika z tego pisma oraz szczegółowo odnieść się do wniosku o udostępnienie nieruchomości. Zarząd przygotował w tej sprawie do Inwestora pismo l.dz.: SM/2026/03.1 z dnia 03.03.2026 r., które stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

I.dz.: SM/2026/03.1

Wrocław, dnia 03.03.2026 r.

Pan

Jan Olczak

ul. Pionierska 64

53-213 Wrocław

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 23 lutego 2026 r., dotyczące realizacji decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1461/2025 z dnia 8 lipca 2025 r., utrzymanej w mocy decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 903/2025 z dnia 1 września 2025 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” przedstawia poniższe stanowisko.

Ad 1. Pismo PINB i „ocena żądań Spółdzielni”

W załączeniu do swojego pisma przekazał Pan kopię pisma PINB z dnia 29.01.2026 r., wskazując, że zawiera ono „ocenę m.in. żądań Spółdzielni w zakresie korekt i wymagań dotyczących projektu modernizacji wentylacji mechanicznej (...) oraz dotychczasowego postępowania Spółdzielni w zakresie udostępnienia elementów budynku”.

Spółdzielnia zwraca uwagę, że:

1. PINB wprost stwierdził, że Prawo budowlane nie przyznaje temu organowi kompetencji do zatwierdzania/akceptacji projektu wykonawczego modernizacji wentylacji mechanicznej, sporządzonego w związku z realizacją nakazu wydanego na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Oznacza to jedynie, że organ nadzoru budowlanego nie zatwierdza projektu wykonawczego w trybie administracyjnym – nie oznacza natomiast, że właściciel nieruchomości wspólnej nie może żądać przedstawienia kompletnego rozwiązania technicznego jako warunku wyrażenia zgody na ingerencję w tę nieruchomość.
2. PINB wskazał, że decyzja nakazowa precyzyjnie określa zakres robót niezbędnych do doprowadzenia instalacji do stanu zgodnego z prawem oraz że wybór konkretnych rozwiązań technicznych należy do osoby pełniącej samodzielną funkcję techniczną w budownictwie. Spółdzielnia w pełni to respektuje – nie ingeruje w uprawnienia ani w samodzielność projektanta. Jednocześnie, jako współwłaściciel i zarządca nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia ma prawo i obowiązek znać sposób, w jaki planuje Pan ingerować w elementy tej nieruchomości (w szczególności w szacht za szybem dźwigu osobowego), oraz wymagać, aby przyjęte rozwiązania usuwały wszystkie istniejące zagrożenia dla ludzi i budynku, a nie tworzyły nowych.
3. PINB stwierdził, że osoba opracowująca projekt wykonawczy posiada wymagane uprawnienia i złożyła stosowne oświadczenie. Nie zwalnia to jednak inwestora z obowiązku przedstawienia właścicielowi nieruchomości wspólnej projektu w takiej formie i kompletności, aby możliwe było:
 - ocenie czy ingerencja w nieruchomość wspólną jest technicznie dopuszczalna i bezpieczna,
 - zapewnienie ochrony innych instalacji i elementów budynku (m.in. WLZ, instalacji niskoprądowych, konstrukcji ścian),
 - dochowanie należytej staranności w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i eksploatacyjnego.
4. W piśmie PINB znalazło się również stwierdzenie, że „nie jest rolą organu nadzoru budowlanego pośredniczenie oraz prowadzenie mediacji, celem rozwiązania długotrwałego i narastającego sporu pomiędzy inwestorem, a Prezesem Zarządu SM „Słoneczna”. Spółdzielnia zwraca uwagę, że **przedstawianie przez Pana tej sytuacji jako „sporu osobistego” jest nieuprawnione**. Działania Spółdzielni wynikają z ustawowego obowiązku dbania o bezpieczeństwo użytkowników budynku

i ochronę nieruchomości wspólnej, a nie z jakiegokolwiek konfliktu osobistego. **Problemem jest wyłącznie nieprawidłowo wykonana wentylacja mechaniczna**, która doprowadziła do osadzania się oleju na ścianach wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego, co stanowi realne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i budynku.

5. W zakresie przedłużenia terminu wykonania decyzji PINB słusznie wskazał, że organem właściwym jest DWINB. Jest to relacja pomiędzy Panem a organem nadzoru budowlanego – ale jednocześnie Spółdzielnia nie może ignorować istniejącego zagrożenia bezpieczeństwa, które powinno zostać usunięte w możliwie najkrótszym czasie.
6. W zakresie wydania decyzji o niezbędności wejścia na teren nieruchomości PINB wskazał, że organem właściwym jest organ administracji architektoniczno- budowlanej (Prezydent Wrocławia). Spółdzielnia przyjmuje to do wiadomości. Jednocześnie przypominamy, że:
 - w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (np. szacht za szybem dźwigu osobowego) Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wejście i prowadzenie robót, o ile znany jest zakres i sposób ingerencji oraz zapewnione jest bezpieczeństwo budynku i użytkowników,
 - w odniesieniu do komórek lokatorskich stanowiących odrębną własność właścicieli lokali mieszkalnych, Spółdzielnia nie jest uprawniona do dysponowania tymi pomieszczeniami na cele budowlane.

Podsumowując Spółdzielnia zwraca uwagę, że pismo PINB z dnia 29.01.2026 r. nie uchyla ani nie ogranicza uprawnień Spółdzielni jako zarządcy i współwłaściciela nieruchomości wspólnej do żądania od Pana przedstawienia kompletnego projektu wykonawczego oraz do uzależnienia zgody na ingerencję w nieruchomość wspólną od spełnienia warunków zapewniających bezpieczeństwo budynku i jego mieszkańców.

Ad 2. Wniosek o udostępnienie elementów budynku i terminy robót

W piśmie z dnia 23 lutego 2026 r. zwrócił się Pan o:

- „udostępnienie elementów budynku tj. wyciągu wentylacyjnego oraz dojść do jego zewnętrznej ściany i wejścia na dach budynku w terminie 04 marca” oraz
- zapewnienie dostępu „w dniach 16 do 20 marca”, przy przewidywanym czasie realizacji robót cztery dni.

Odnosząc się do tego, Spółdzielnia wyjaśnia:

1. Pismo PINB z dnia 29.01.2026 r. nie wpływa na obowiązywanie stanowiska Spółdzielni przedstawionego Panu w piśmie l.dz.: SM/2026/01.3 z dnia 14.01.2026 r. Spółdzielnia nadal oczekuje przedstawienia uzupełnionego projektu wykonawczego, który:
 - zawiera kompletne rozwiązanie systemowego kanału wywiewnego,
 - określa sposób mocowania przewodu na całej trasie w szachcie za szybem dźwigu osobowego,
 - rozwiązuje przejście przewodu z piwnicy do szachtu oraz kolizje z WLZ i instalacjami niskoprądowymi,
 - rozwiązuje wyjście przewodu z szachtu przez ścianę konstrukcyjną na zewnątrz i połączenie z elementami ponad dachem,
 - jednoznacznie określa zakres robót i stan docelowy elementów instalacji ponad dachem,
 - uwzględnia wymagania wynikające z dokumentacji technicznej budynku i jego stanu istniejącego (w tym lokalizację istniejącego wylotu ponad dachem i konieczne odsadzki projektowanego systemowego kanału wentylacyjnego).
2. Spółdzielnia nie może udostępnić Panu szachtu za szybem dźwigu osobowego (nieruchomość wspólna) do wykonania robót, dopóki:
 - nie zostanie przedstawiony projekt wykonawczy uzupełniony zgodnie z wymaganiami zawartymi w piśmie Spółdzielni z dnia 14.01.2026 r.,
 - przyjęte rozwiązania techniczne nie usuną istniejących zagrożeń i nie spowodują nowych,
 - nie zostaną przedstawione zgody właścicieli nieruchomości sąsiednich (komórek lokatorskich) na dysponowanie tymi pomieszczeniami na cele budowlane, o ile Pana koncepcja nadal zakłada prowadzenie robót z tych pomieszczeń.

3. Niejasne jest Pana sformułowanie „proszę o udostępnienie elementów budynku tj. wyciągu wentylacyjnego oraz dojść do jego zewnętrznej ściany i wejścia na dach budynku”. Dlatego Spółdzielnia rozróżnia:
- **dostęp do szachtu za szybem dźwigu osobowego** – jak wskazano wyżej, wymaga on uprzedniego przedstawienia kompletnego projektu wykonawczego oraz zgód właścicieli komórek lokatorskich,
 - **dostęp do instalacji wentylacyjnej na dachu budynku** (kanały, wentylator wyciągowy, nasada kominowa) – Spółdzielnia co do zasady może udostępnić Panu te elementy w celu wykonania robót wynikających z decyzji organu nadzoru budowlanego, pod warunkiem:
 - złożenia przez Pana oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia niedawno wyremontowanego pokrycia dachu powstałe w związku z prowadzeniem robót albo przedstawienia oświadczenia wykonawcy robót o przejęciu tej odpowiedzialności,
 - zapewnienia, że po zakończeniu robót wszystkie naruszone elementy zostaną przywrócone do stanu co najmniej nie gorszego niż obecny.

W celu ustalenia szczegółów organizacyjnych dotyczących dostępu do dachu Spółdzielnia prosi o bezpośredni kontakt z Zarządcą nieruchomości.

Ad 3. Wskazanie właścicieli/użytkowników komórek lokatorskich

Zwrócił się Pan o wskazanie właścicieli/użytkowników kilku następujących komórek. Spółdzielnia przypomina, że komórki lokatorskie stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i łącznie z nimi stanowią odrębną własność właścicieli tych lokali. Spółdzielnia nie jest uprawniona do dysponowania tymi pomieszczeniami na cele budowlane ani do udostępniania Panu danych osobowych właścicieli ponad zakres dopuszczalny przez przepisy o ochronie danych osobowych.

W granicach dopuszczalnych prawem Spółdzielnia przekazuje Panu następującą informację:

1. pomiędzy piętrem 4 a piętrem 5 – komórka przynależy do lokalu mieszkalnego nr 9,
2. pomiędzy piętrem 3 a piętrem 4 – komórka przynależy do lokalu mieszkalnego nr 10 (informacja ta była Panu już udzielona w 2025 r.),
3. pomiędzy piętrem 2 a piętrem 3 – komórka przynależy do lokalu mieszkalnego nr 7,
4. pomiędzy parterem a piętrem 1 – komórka przynależy do lokalu mieszkalnego nr 5,
5. na poziomie 0 – komórka przynależy do lokalu mieszkalnego Sztabowa 80/8.

Informacja ta umożliwi Panu kontakt z właścicielami komórek, np. poprzez wrzucenie do ich skrzynek pocztowych pism zawierających Pana dane kontaktowe i propozycję uzgodnienia dostępu do komórek na cele budowlane lub poprzez bezpośredni kontakt z właścicielem. W razie potrzeby Spółdzielnia może – w granicach dopuszczalnych przepisami o ochronie danych osobowych – wesprzeć Pana poprzez przekazanie właścicielom komórek informacji o Pana wniosku oraz Pana numeru telefonu z prośbą o bezpośredni kontakt z Panem.

Jednocześnie przypominamy, że uzyskanie zgód właścicieli komórek lokatorskich na dysponowanie tymi pomieszczeniami na cele budowlane należy wyłącznie do Pana jako inwestora. Spółdzielnia nie może Pana w tym zakresie zastąpić ani udzielić zgody w imieniu właścicieli.

Mając na uwadze powyższe, Spółdzielnia ponownie deklaruje gotowość do współpracy w zakresie niezbędnym do wykonania robót nakazanych decyzją organu nadzoru budowlanego, przy zachowaniu:

- bezpieczeństwa mieszkańców i budynku,
- poszanowania prawa własności właścicieli lokali i pomieszczeń przynależnych,
- zgodności z przepisami Prawa budowlanego oraz innymi obowiązującymi przepisami.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SŁONECZNA”
Marek Kwiatkowski