

PROTOKÓŁ NR 9/2026
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 11 marca 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Odrzucenie przez PINB odwołania Spółdzielni w sprawie nakazu usunięcia oleju ze ścian szachtu.
2. Wezwanie właściciela lokalu użytkowego do usunięcia oleju ze ścian szachtu.

Ad 1.

W dniu 25.02.2026 r. Spółdzielnia otrzymała z PINB pismo znak RPW/3105/2026 stanowiące odpowiedź na złożone przez kancelarię prawną odwołanie od odmowy przez PINB wydania właścicielowi lokalu użytkowego, w którym funkcjonuje restauracja Viet-Thai, decyzji nakazującej usunięcie zanieczyszczenia olejem ścian wewnątrz szachtu zlokalizowanego za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A wykorzystywanego jako kanał wentylacyjny z restauracji. PINB lakonicznie stwierdził w swoim piśmie, że podtrzymuje stanowisko wyrażone w odpowiedzi na wniosek Spółdzielni o wydanie nakazu usunięcia oleju ze ścian szachtu.

W uzasadnieniu PINB stwierdził, że: *„Dopiero w przypadku, gdy zaistnieją podstawy do wszczęcia postępowania (skarga jest zasadna) – podejmujemy z urzędu postępowanie administracyjne, określamy jego przedmiot, ustalamy krąg stron. [...] Postępowania w tych sprawach wszczyna się wyłącznie z urzędu.”*

W związku ze stanowiskiem PINB Zarząd postanowił pisemnie wezwać Inwestora do usunięcia oleju osadzonego na ścianach szachtu za szybem dźwigu w klatce 78A.

Ad 2.

W związku z okolicznościami przedstawionymi w punkcie 1 niniejszego protokołu Zarząd postanowił wystosować do Inwestora wezwanie do usunięcia oleju osadzonego na ścianach szachtu za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A oraz do wykonania tych prac przed montażem systemowego kanału wentylacyjnego, który powinien zostać wykonany zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1461/2025 z dnia 08.07.2025 r.

Zarząd wysłał w tej sprawie do Inwestora pismo l.dz.: SM/2026/03.3 z dnia 11.03.2026 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/2026/03.3

Wrocław, dnia 11.03.2026 r.

Pan
Jan Olczak
ul. Pionierska 64
53-213 Wrocław

Dotyczy: obowiązku usunięcia oleju osadzonego na ścianach szachtu za szybem dźwigu osobowego przed wykonaniem systemowego kanału wentylacyjnego.

W związku z prowadzonym przez Pana procesem przygotowania robót naprawczych wynikających z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1461/2025 z dnia 08.07.2025 r., utrzymanej w mocy decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 903/2025 z dnia 01.09.2025 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna”

wzywa Pana do usunięcia oleju osadzonego na ścianach szachtu za szybem dźwigu osobowego oraz do wykonania tych prac przed montażem systemowego kanału wentylacyjnego.

Uzasadnienie techniczne i prawne.

1. Szacht za szybem dźwigu jest obecnie całkowicie niedostępny: nie posiada żadnych otworów rewizyjnych, nie posiada wylotu ponad dach, kończy się ślepo pod płytą maszynowni dźwigu, ma wysokość ponad 20 metrów, jest ograniczony z trzech stron przez konstrukcję budynku, szyb dźwigu i szacht WLZ. Wszelkie prace wewnątrz szachtu wymagają rozkuć ścian oraz prac wysokościowych.
2. Olej osadzony na ścianach szachtu stanowi realne zagrożenie pożarowe. Zagrożenie to zostało jednoznacznie potwierdzone w dwóch opiniach technicznych:
 - opinii przeciwpożarowej (mgr inż. Damian Popczyk – rzeczoznawca ds. zabezpieczeń ppoż.).
 - opinii instalacyjno-budowlanej (mgr inż. Ewa Tekieli i mgr inż. Grzegorz Wieczorek),W obu dokumentach wskazano, że:
 - tłuszcz i olej osadzony w szachcie może ulec zapłonowi,
 - ogień może rozprzestrzenić się w niedostępnym miejscu na wysokości ponad 20 m,
 - zagrożone są instalacje WLZ oraz klatka schodowa.
3. Po zamontowaniu systemowego kanału wentylacyjnego usunięcie oleju stanie się technicznie niemożliwe. Po wbudowaniu kanału systemowego:
 - duża część ścian szachtu zostanie trwale zasłonięta przez ten kanał,
 - jedyną metodą czyszczenia byłoby wówczas zdemontowanie nowego kanału na czas usuwania oleju, co jest technicznie i ekonomicznie nieracjonalne,
 - wszystkie rozkucia zostaną zamurowane, a istniejący obecnie wylot powietrza zostanie zasłonięty kanałem systemowym,
 - nie będzie możliwości pracy ludzi w zamkniętej przestrzeni bez przewietrzania.W konsekwencji brak usunięcia oleju przed montażem kanału grozi trwałym pozostawieniem zagrożenia pożarowego w budynku.
4. Obowiązek usunięcia oleju spoczywa na Panu jako inwestorze robót zgodnie z:
art. 5 ust. 2, art. 61, art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, decyzją PINB nr 1461/2025, decyzją WINB nr 903/2025 oraz opiniami technicznymi załączonymi do wniosku Spółdzielni do PINB.

To Pan jako inwestor robót i właściciel lokalu, którego wentylacja doprowadziła do zanieczyszczenia szachtu, jest zobowiązany do:

- usunięcia skutków nieprawidłowej eksploatacji,
- doprowadzenia instalacji i elementów budynku do stanu niezagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia.

5. W związku z powyższym Spółdzielnia wzywa Pana do:

- a) Przedstawienia zakresu robót lub uzupełnionego projektu wykonawczego robót, jednoznacznie określającego technologię usunięcia oleju ze ścian szachtu oraz kolejność robót: najpierw czyszczenie szachtu, następnie montaż kanału systemowego.
- b) Przedstawienia harmonogramu wykonania czyszczenia szachtu przed montażem kanału.
- c) Przedstawienia zgód właścicieli komórek lokatorskich, jeżeli nadal zamierza Pan wykorzystywać te pomieszczenia jako dostęp do szachtu.

6. Zastrzeżenie. Spółdzielnia informuje, że nie wyrazi zgody na prowadzenie robót w nieruchomości wspólnej i nie udostępni szachtu za szybem dźwigu, dopóki:

- nie zostanie zapewnione usunięcie wszystkich zagrożeń bezpieczeństwa,
- nie zostaną przedstawione zgody właścicieli komórek lokatorskich na dysponowanie nimi na cele budowlane.

7. Spółdzielnia prosi Pana o przedstawienie wymaganych dokumentów i informacji w trybie pilnym.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SŁONECZNA”
Marek Kwiatkowski

