

PROTOKÓŁ NR 11/2026
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 19 marca 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Stanowisko w sprawie zmiany terminu wykonania nakazanych robót naprawczych wentylacji mechanicznej.

Ad 1.

W dniu 17.03.2026 r. Spółdzielnia otrzymała Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 557/2026, w którym PINB napisał, że po rozpoznaniu wniosku właściciela lokalu użytkowego usytuowanego w parterze budynku przy ul. Sztabowej 78A we Wrocławiu (od strony frontowej), w którym prowadzona jest aktualnie działalność gastronomiczna (restauracji „Viet-Thai”), postanowił zmienić termin decyzji DWINB nr 903/2025 z 1.09.2025 r. utrzymującej w mocy decyzję PINB nr 1461/2025 z 08.07.2025 r. w zakresie obowiązku doprowadzenia inwestycji związanej z wykonaniem systemu instalacji wentylacji mechanicznej z okapu wyciągowego kuchennego na potrzeby ww. lokalu – do stanu zgodnego z prawem (w tym przepisami techniczno-budowlanymi), poprzez wykonanie robót budowlanych określonych w jej sentencji, – wyznaczając nowy termin wykonania obowiązku do 30 czerwca 2026 roku.

W związku z tym postanowieniem Zarząd zdecydował, że prześle do PINB swoje stanowisko w sprawie przesunięcia terminu wykonania robót naprawczych i jednocześnie wystąpi do PINB z prośbą o wsparcie w sprawie uzyskania od inwestora kompletnych rozwiązań niestwarzających dalszego zagrożenia.

Spółdzielni zależy na jak najszybszym i skutecznym usunięciu wszystkich zagrożeń wynikających z wadliwej wentylacji mechanicznej lokalu gastronomicznego, w szczególności Spółdzielni zależy na usunięciu: zagrożenia pożarowego, zagrożenia sanitarnego, zagrożenia dla instalacji WLZ oraz zagrożenia dla klatki schodowej i dróg ewakuacyjnych. Dlatego Spółdzielnia wymaga od Inwestora przedstawienia rozwiązań technicznych, które będą kompletne i usuną wszystkie zagrożenia dla ludzi i budynku.

Swoje stanowisko Zarząd zawarł w piśmie l.dz.: SM/2026/03.6 z dnia 19.03.2026 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/2026/03.6

Wrocław, dnia 19.03.2026 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia

ul. Hubska 8-16
50-502 Wrocław

Dotyczy: Postanowienia nr 557/2026 z dnia 17.03.2026 r. – **prośba Spółdzielni o wsparcie** w zapewnieniu pełnego usunięcia zagrożeń dla bezpieczeństwa budynku przy ul. Sztabowej 78–80A.

Szanowni Państwo.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” potwierdza otrzymanie Postanowienia nr 557/2026 z dnia 17.03.2026 r. przedłużającego do dnia 30.06.2026 r. termin wykonania obowiązków wynikających z decyzji PINB nr 1461/2025 z dnia 08.07.2025 r., utrzymanej w mocy decyzją DWINB nr 903/2025 z dnia 01.09.2025 r. **Spółdzielnia rozumie, że pierwotny termin wykonania robót okazał się nierealny i że przedłużenie terminu było konieczne.** Jednocześnie Spółdzielnia pragnie przekazać informacje istotne dla dalszego prowadzenia tego postępowania oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców budynku.

Spółdzielnia ponownie zapewnia, że popiera wykonanie nakazanych robót, ale **uprzejmie prosi PINB o wsparcie** w sprawie uzyskania od inwestora kompletnych rozwiązań niestwarzających dalszego zagrożenia. Spółdzielni zależy na jak najszybszym i skutecznym usunięciu wszystkich zagrożeń wynikających z wadliwej wentylacji mechanicznej lokalu gastronomicznego, w szczególności Spółdzielni zależy na usunięciu: zagrożenia pożarowego, zagrożenia sanitarnego, zagrożenia dla instalacji WLZ oraz zagrożenia dla klatki schodowej i dróg ewakuacyjnych. Dlatego Spółdzielnia nie może wyrazić zgody na prowadzenie robót w nieruchomości wspólnej, dopóki przedstawione przez inwestora rozwiązania techniczne będą niekompletne lub nie usuną wszystkich zagrożeń dla ludzi i budynku.

Spółdzielnia informowała już o braku współpracy inwestora i braku uzupełnienia projektu wykonawczego. Pomimo wielokrotnych wezwań Spółdzielni (m.in. pismo z 14.01.2026 r. oraz pismo z 11.03.2026 r.) inwestor:

- nie przedstawił uzupełnionego projektu wykonawczego,
- nie rozwiązał kolizji przewodu wentylacyjnego z WLZ przy wejściu przewodu z piwnicy do szachtu,
- nie odniósł się do wezwania do usunięcia oleju ze ścian szachtu i nie przedstawił technologii czyszczenia szachtu,
- nie przedstawił zgód właścicieli komórek lokatorskich na dysponowanie nimi na cele budowlane.

W konsekwencji Spółdzielnia nie ma możliwości udostępnienia nieruchomości wspólnej do prowadzenia robót.

Spółdzielnia podkreśla, że **kluczową kwestią jest konieczność usunięcia oleju ze ścian szachtu przed montażem kanału systemowego.** Spółdzielnia ponownie przypomina, że:

- szacht za szybem dźwigu osobowego jest całkowicie niedostępny,
- nie posiada żadnych otworów rewizyjnych ani wylotu ponad dach,
- ma ponad 20 m wysokości,
- jest ograniczony przez konstrukcję budynku, szyb dźwigu i szacht WLZ, a od góry przez płytę nośną maszynowni dźwigu osobowego,
- ściany szachtu są pokryte warstwą oleju i tłuszczu, co potwierdzają obie opinie techniczne złożone do akt.

Po zamontowaniu systemowego kanału wentylacyjnego:

- większość powierzchni ścian szachtu zostanie trwale zasłonięta, a jeśli kanał zostanie zamontowany przy komórkach lokatorskich, to zasłoni on w całości wszystkie ściany szachtu,
- wszystkie rozkucia zostaną zamurowane,
- istniejący obecnie wylot powietrza zostanie zasłonięty kanałem,
- praca ludzi w zamkniętej przestrzeni bez przewietrzania będzie niemożliwa.

W konsekwencji usunięcie oleju po montażu kanału będzie technicznie niemożliwe, a zagrożenie pożarowe pozostanie w budynku na stałe.

PINB w piśmie PINB.WPA.051.27.2026.BK z dnia 28.01.2026 r. wskazał: „będziemy przeprowadzać kontrolę wykonania naszej decyzji i jeżeli w toku czynności kontrolnych stwierdzimy, że stan faktyczny, w stosunku do stanu faktycznego na dzień wydania decyzji, uległ zmianie z urzędu rozważymy wszczęcie postępowania w opisywanej przez Państwa sprawie w oparciu o przepisy rozdziału 6. ustawy Prawo budowlane”.

Spółdzielnia zwraca uwagę, że po wykonaniu kanału systemowego będzie to już fizycznie niewykonalne. Dlatego usunięcie oleju musi zostać wykonane przed montażem kanału systemowego.

Spółdzielnia zwraca się do PINB z uprzejmą prośbą o wsparcie poprzez:

- uwzględnienie powyższych informacji przy dalszym prowadzeniu postępowania,
- zwrócenie inwestorowi uwagi na konieczność usunięcia oleju przed montażem kanału,
- ocenę podczas kontroli po 30.06.2026 r., czy przedstawione przez inwestora rozwiązania techniczne rzeczywiście usuwają wszystkie zagrożenia,
- wsparcie w doprowadzeniu do wykonania robót w sposób bezpieczny i zgodny z zasadami wiedzy technicznej.

Spółdzielnia deklaruje pełną współpracę z organem nadzoru budowlanego i gotowość do udostępnienia wszelkich informacji niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

Z poważaniem