

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Hańsku
ul. Włodawska 7a

Hańsk 18.05.2026

LDZ. 12/05/2026

Monika Radecka
ul. Szkolna 2 / 2
22-235 Hańsk Pierwszy

Zawiadomienie.

Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej w Hańsku prosi Panią Monikę Radecką zamieszkałą w Hańsku przy ul. Szkolnej 2 / 2 22-235 Hańsk Pierwszy do;

- * dostarczenia do biura spółdzielni wszelkich zgód, pozwoleń, zgłoszeń na budowę tarasu, altany na trwale związanego z gruntem na części wspólnej działki 293 / 7, nr inw. I -17-87 o pow.1074 m² wpisanej w księdze wieczystej o nr 22867 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych we Włodawie.

Uzasadnienie.

1. Budowa tarasu, altany na części wspólnej gruntu przez mieszkańca bloku (zarówno w spółdzielni, jak i we wspólnocie) jest traktowana jako **ingerencja w nieruchomość wspólną** i wymaga formalnej zgody zarządu oraz dopełnienia wymogów prawa budowlanego. Spółdzielnia lub wspólnota musi podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej i ustanowienia tzw. wyłącznego korzystania (quoad usum) dla twojego lokalu. Bez zgody spółdzielni lub wspólnoty jest to samowola budowlana.
2. Budowa altany, tarasu naziemnego trwale związanego z gruntem (np. na bloczkach betonowych, wylewce) na tym terenie wymaga zgody spółdzielni / wspólnoty, zmienia przeznaczenie części wspólnej.
3. Grunt wokół bloku jest zazwyczaj współwłasnością wszystkich właścicieli lokali. Nawet jeśli masz prawo do wyłącznego korzystania z ogródka (tzw. umowa quoad usum), budowa trwałego tarasu lub altany to ingerencja w nieruchomość wspólną.
4. Naruszenie opaski odwadniającej w budynku. Opaska (często połączona z drenażem opaskowym to kluczowy element chroniący fundamenty przed wilgocią i zalaniem. Z prawnego i technicznego punktu widzenia jest to traktowane jako ingerencja w obiekt budowlany i jego otoczenia
5. Prace można rozpocząć dopiero po uzyskaniu ostatecznych zgód spółdzielni / wspólnoty oraz dopełnieniu procedur w urzędzie miasta lub starostwie powiatowym.

SM Hańsk