

Hańsk 28.05.2026 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Hańsku
22-235 Hańsk Pierwszy

LDZ. 14/O5/2026

Państwowy inspektorat Nadzoru
Budowlanego we Włodawie
ul. Aleja Józefa Piłsudskiego 64
22 – 200 Włodawa

Zwracam się do Państwa jako organu nadzorującego budowy o rozstrzygnięcie sporu, związanego z budową altany na działce 293 / 7 w miejscowości Hańsk, nr inw. I – 17 – 87 o powierzchni 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, z informacji uzyskanych od inwestora nie potrzebne są żadne zgody i tzw. zgłoszenie w wydziale budownictwa.

Moim zdaniem jako prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej w Hańsku jest to **samowola budowlana**.

Załącznik:

1. Zdjęcia z wykonanych robót.