

Szanowni Państwo,  
Wrocław, 21.04.2026 r.

jako współwłaścicielka lokalu nr 137/13 zwracam się z wnioskiem o udzielenie informacji oraz wyjaśnień dotyczących sposobu funkcjonowania Zarządu oraz podejmowanych decyzji.

W szczególności proszę o odniesienie się do następujących kwestii:

- wskazanie zasad podejmowania decyzji w sprawach przekraczających zwykły zarząd oraz potwierdzenie, w jakich przypadkach były one poddawane pod głosowanie właścicieli,
- przedstawienie zasad rozliczania napraw balkonów oraz podstaw naliczania kosztów dla właścicieli,
- wyjaśnienie sposobu wyboru wykonawców prac realizowanych na rzecz Wspólnoty,
- potwierdzenie zasad dostępu właścicieli do dokumentacji Wspólnoty, w tym dokumentów dotyczących głosowań,
- wyjaśnienie, czy podejmowane były decyzje dotyczące niearchiwizowania dokumentacji oraz na jakiej podstawie,
- odniesienie się do wskazanych nieprawidłowości w sprawozdaniu za 2025 r., w szczególności w zakresie punktu „1d”.

Powyższe pytania wynikają z obserwacji funkcjonowania Zarządu oraz doświadczeń zarówno z okresu mojej pracy w jego składzie, jak i po jej zakończeniu.

W tym kontekście chciałabym wskazać najważniejsze obszary budzące wątpliwości:

### **1. Brak właściwego trybu podejmowania decyzji**

W sprawach przekraczających zwykły zarząd decyzje powinny być podejmowane w formie uchwał właścicieli. W praktyce zdarza się jednak, że stanowisko Zarządu przedstawiane jest jako ostateczne, bez zastosowania tej procedury.

Przykładem jest moja sprawa dotycząca zadania balkonu. W odpowiedzi otrzymałam informację:

„Zarząd nie wyraża zgody na montaż (...) nie ma zgody Zarządu na taki montaż.”

Stanowisko to zostało przekazane bez podstawy prawnej i bez skierowania sprawy do głosowania właścicieli. Dopiero po mojej interwencji sprawa została skierowana do procedowania w formie uchwały.

### **2. Brak transparentności w rozliczeniach**

Naprawy balkonów oraz sposób ich rozliczania nie zostały jasno określone. Brak uchwał regulujących te kwestie oraz brak przejrzystych zasad powodują wątpliwości co do zasadności naliczanych kosztów.

### **3. Nieprzejrzyste zlecenie prac**

Prace powierzane są wybranym wykonawcom bez przedstawienia konkurencyjnych ofert, co ogranicza możliwość oceny gospodarności działań Zarządu.

Jednocześnie zaznaczam, że powyższe uwagi wynikają również z moich doświadczeń jako byłej członkini Zarządu. Moja rezygnacja była związana z brakiem realnego wpływu na podejmowane decyzje oraz ograniczoną możliwością współpracy w ramach tego organu.

Na zakończenie proszę o wyjaśnienie kwestii dotyczącej sprawozdania za 2025 r., w szczególności:

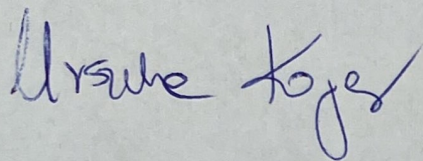
- przyczyn błędnie wskazanej kwoty w punkcie „1d”,
- braku informacji dla właścicieli o wykonanej ekspertyzie balkonów,
- powodów nieuwzględnienia zaleceń wynikających z tej ekspertyzy.

W związku z powyższym proszę o pisemne odniesienie się do wskazanych kwestii.

Z poważaniem,

Urszula Koper

współwłaścicielka lokalu 137/13

Handwritten signature of Urszula Koper in blue ink.