

Szanowni Państwo,  
Wrocław, 21.04.2026 r.

jako współwłaścicielka lokalu nr 137/13 oraz była członkini Zarządu naszej Wspólnoty chciałabym zwrócić Państwa uwagę na kwestie związane ze sposobem funkcjonowania Zarządu, które od dłuższego czasu budzą mój niepokój.

Opisane poniżej sytuacje nie mają charakteru jednostkowego — są to powtarzające się schematy działania, które obserwowałam zarówno w trakcie pełnienia funkcji w Zarządzie, jak i po mojej rezygnacji.

Moja decyzja o rezygnacji była związana m.in. z brakiem realnego wpływu na podejmowane decyzje oraz ograniczoną możliwością współpracy w ramach Zarządu. W praktyce wiele decyzji podejmowanych było jednostronnie, bez odpowiedniej analizy, konsultacji oraz bez zachowania wymaganych procedur.

Poniżej przedstawiam najważniejsze obszary budzące wątpliwości:

### **1. Sposób podejmowania decyzji (przykład)**

W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu decyzje powinny być podejmowane w formie uchwał właścicieli. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których stanowisko Zarządu przedstawiane jest jako ostateczne, bez zastosowania tej procedury.

Przykładem jest sprawa zadaszenia balkonu. Po zgłoszeniu wniosku przekazana została informacja, że „Zarząd nie wyraża zgody na montaż”, bez wskazania podstawy prawnej oraz bez skierowania sprawy do głosowania właścicieli.

Na tym etapie sprawa została de facto zakończona decyzją Zarządu.

Dopiero po zwróceniu uwagi na obowiązujący tryb postępowania sprawa została skierowana do dalszego procedowania, co pokazuje, że pierwotne stanowisko nie było oparte na właściwej procedurze.

### **2. Brak przejrzystości w rozliczeniach**

Sposób realizacji napraw balkonów oraz ich rozliczenia nie został jasno określony. Brakuje uchwał regulujących te kwestie, a właściciele nie otrzymują jednoznacznych informacji, na jakiej podstawie naliczane są koszty.

### **3. Zlecanie prac**

Zdarza się, że prace zlecane są wybranym wykonawcom bez przedstawienia alternatywnych ofert, co utrudnia ocenę zasadności ponoszonych wydatków.

### **4. Zarządzanie zielenią**

Działania w tym zakresie przez dłuższy czas prowadzone były bez spójnego planu zagospodarowania oraz bez konsultacji ze specjalistą.

W praktyce obejmowały one m.in. nasadzenia realizowane w sposób doraźny, bez uzgodnienia z mieszkańcami i bez całościowej koncepcji utrzymania terenów zielonych.

### **5. Wykorzystywanie części wspólnych**

W przeszłości miały miejsce sytuacje wykorzystywania części wspólnych (np. pomieszczeń gospodarczych) do celów prywatnych, bez formalnej zgody właścicieli.

## **6. Dostęp do informacji i dokumentacji**

Dostęp do informacji dotyczących funkcjonowania wspólnoty, w tym decyzji oraz przebiegu głosowań, nie zawsze jest zapewniany w sposób przejrzysty i spójny.

## **7. Sposób współpracy w ramach Zarządu**

Z moich doświadczeń wynika, że współpraca w ramach Zarządu była ograniczona, a kluczowe decyzje podejmowane były w wąskim gronie, bez szerszej dyskusji i bez uwzględniania stanowisk wszystkich jego członków.

## **8. Wątpliwości dotyczące rzetelności sprawozdań**

Pojawiają się również wątpliwości związane z rzetelnością przedstawianych danych finansowych, w tym sprawozdania za 2025 r.

Z uzyskanych informacji wynika, że w trakcie analiz ujawniono nieprawidłowości w jednej z pozycji dotyczącej kosztów ekspertyzy balkonów (klatka 135), o której mieszkańcy nie zostali wcześniej poinformowani.

Dodatkowo nie przekazano informacji o samej ekspertyzie ani o powodach nieuwzględnienia jej zaleceń, co utrudnia ocenę podejmowanych decyzji oraz budzi wątpliwości co do przejrzystości działań Zarządu.

Celem tej wiadomości jest zwrócenie uwagi na powyższe kwestie oraz rozpoczęcie rozmowy na temat funkcjonowania naszej Wspólnoty.

Uważam, że przy takiej skali (78 lokali) zarządzanie powinno opierać się na przejrzystości, jasnych zasadach oraz współpracy wszystkich właścicieli.

Jeżeli Państwo również dostrzegają podobne problemy lub chcieliby się włączyć w dalszą dyskusję, to jest na to teraz odpowiedni moment. Warto zbadać temat.

Z poważaniem,

Urszula Koper

współwłaścicielka lokalu 137/13

