

PROTOKÓŁ NR 19/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 17 lipca 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Sprawa dewastacji elewacji przy lokalu użytkowym.

Ad 1.

Z końcem kwietnia bieżącego roku całkowicie przestał funkcjonować sklep spożywczy „Delikatesy Centrum” i zostały zdjęte szyldy reklamowe tego sklepu. Okazało się wówczas, że w trakcie eksploatacji lokalu użytkowego należącego do spółki Gumiś doszło do demontażu okładzin drewnianych szyldów stanowiących część elewacji budynku.

Zdemontowane szyldy były elementem architektonicznym ujętym w pierwotnej dokumentacji projektowej – konkretnie w rysunkach elewacji wchodzących w skład Projektu Budowlanego oraz w rysunkach konstrukcyjnych. Szyldy te pierwotnie zostały wykonane jako okładziny drewniane na konstrukcji stalowej zakotwionej w ścianie i w konstrukcji stalowej witryn sklepowych. Takie szyldy istnieją jeszcze w swojej pierwotnej postaci w restauracji Viet Thai. Chociaż częściowo zostały one zakryte dekoracjami orientalnymi, to można jeszcze zobaczyć, jak wyglądała ich oryginalna konstrukcja i wymiary.

Zarząd interweniował w tej sprawie do WZN załączając odpowiednie rysunki z projektu elewacji obejmujące te szyldy oraz fotografie z różnych etapów zmian i niszczenia szyldów przy lokalu pana Nawrota. Zarząd prosił WZN o zobowiązanie pana Nawrota do odtworzenia szyldów w pierwotnym układzie i rozmiarach oraz do przywrócenia jednolitej kolorystyki elewacji. Zarząd poinformował, że jeśli właściciel lokalu użytkowego nadal zamierza zmieniać elewację, musi najpierw wykonać projekt zamienny elewacji i uzgodnić go zarówno ze spółdzielnią jak i z architektem budynku, a dopiero później może przeprowadzić wymagane procedury administracyjno-budowlane.

W maju właściciel lokalu użytkowego wystąpił do Zarządcy o zgodę na wymianę okien. Jednak propozycja właściciela wprowadzała daleko idące zmiany elewacji, wykraczające poza dopuszczalne prawem ingerencje w elewację. Zaproponowane okna nie mogły zostać wbudowane zamiast istniejących witryn, bo to wymagałoby likwidacji stalowej konstrukcji nośnej szyldów.

Na dodatek do istniejących już kilku kolorów stolarki właściciel chciał dołożyć kolejny kolor niezharmonizowany ze zmienioną już przypadkową (pstrokatą) kolorystyką elewacji.

Po przekazaniu za pośrednictwem WZN właścicielowi lokalu zastrzeżeń do jego zamiarów, właściciel postanowił usunąć przeszkodę i zaczął wycinać stalową konstrukcję nośną szyldów.

W tej sytuacji Zarząd zażądał zaprzestania dewastowania elewacji i zagroził, że złoży do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia skargę oraz wnioski o nałożenie na właściciela obowiązku przywrócenia stanu uprzedniego, jeśli odcięte konstrukcje wsporcze szyldów nie zostaną odtworzone.

Właściciel lokalu został poinformowany, że zgodnie z prawem budowlanym remont elewacji może być objęty różnymi procedurami w zależności od rodzaju zmian. Na ogół remont elewacji wymaga jedynie zgłoszenia, czyli poinformowania odpowiedniego organu administracji architektoniczno-budowlanej o planowanych pracach – w przypadku prostych prac, takich jak malowanie elewacji, czy wymiana elementów niezmiennych jej wyglądu.

W przypadku większych zmian elewacji, takich jak zmiana koloru elewacji, zmiana materiałów wykończeniowych, dodawanie nowych lub usuwanie istniejących elementów dekoracyjnych czy zmiana konstrukcji elewacji, może być wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę i wówczas trzeba to uzgodnić z organem architektoniczno-budowlanym.

Zarząd poinformował, że do czasu załatwienia tej sprawy nie wyraża zgody na żadne zmiany elewacji budynku w obszarze lokalu użytkowego, w tym również na zmiany okien, bowiem istniejące okna stalowe są zintegrowane z konstrukcją nośną szyldów reklamowych, więc każda ich wymiana wymaga zaprojektowania zamiennej konstrukcji nośnej dla tych szyldów.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

