

Widok z balkonu. Nie wszystko idzie jak z płatka

data aktualizacji: 2021.06.04 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Mieszkańcom marzy się kawka na balkonie, weekendowe grillowanie, czy zwyczajnie – przestrzeń do suszenia prania. Zazdrośnie spoglądają na bloki wyposażone w balkony. (fot.arch)

- Gdy wraz z sąsiadami zobaczyliśmy balkony przy ulicy Reymonta szczerze zapragnęliśmy zmodernizować nasze mieszkania. Nie zdawaliśmy sobie wcześniej sprawy, że możemy uczynić je jeszcze funkcjonalniejszymi i atrakcyjniejszymi. Wspólnota ZGM nas zainspirowała - opowiada Michał Urbański.

I tu zaczynają się schody.

- Gdy wraz z sąsiadami zobaczyliśmy balkony przy ulicy Reymonta róg Sobieskiego szczerze zapragnęliśmy zmodernizować nasze mieszkania. Nie zdawaliśmy sobie wcześniej sprawy, że możemy uczynić je jeszcze funkcjonalniejszymi i atrakcyjniejszymi. Wspólnota ZGM nas zainspirowała - opowiada Michał Urbański.

Widok, który zainspirował skierniewiczian to efekt inwestycji spółki komunalnej. W 2021 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej oficjalnie sfinalizował inwestycję „dostawienia” do budynku 40 konstrukcji.

Mieszkający w starym bloku przy ul. Olszewskiej czują klucie w sercu na myśl o wszystkich tych,

k którzy mogą wypić poranną kawę na balkonie. Być może dlatego niezbyt ciepło nazywają barierkę będącą namiastką balkonu – że niby jej atrakcyjność ujawnia się w przypadku kłopotów gastrycznych. Mieszkańcy budynku rozpoczęli starania, by dostawić do bloku balkony, konkretnie – 80 takich konstrukcji. Administrator wspólnoty studzi zapędy. Jan Grębski wylicza – potrzeba przynajmniej 1,5 mln zł, by zrealizować te marzenia.

- To frustrujące gdy człowiek, któremu płacimy za dbanie o nasze interesy, odmawia pomocy przy ich realizacji – denerwuje się Michał Urbański.

- Tak długo jak nie mówimy o samowoli, my nie mamy w sprawie nic do powiedzenia. Faktem jest, że inwestycja wymaga zgody wszystkich właścicieli mieszkań w bloku, w którym obywatele śnią o balkonach. Niezbędnym okaże się analiza w zakresie projektowym. To na początek – mówi Marek Kłopotcki, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Skierniewice.

Mirosław Kubik, naczelnik wydziału architektury i budownictwa miejskiego ratusza tłumaczy – w przypadku planów mieszkańców dwóch bloków – nr 2 i 6 przy ulicy Olszewskiej, potrzeba uchwały wspólnoty. Gdyby osobom, którym marzą się balkony nie udało się w drodze głosowania doprowadzić do korzystnego rozstrzygnięcia, pozostaje droga sądowa. Urzędnik podkreśla – marzenie skierniewiczian nie są nierealne.

Potrzeba dobrego projektanta, wykonawcy i oczywiście funduszy (pomijając zgodę wspólnoty). Trzy miesiące, jeśli dobrze zaplanować inwestycję i można kawę na balkonie pić.

- Usłyszeliśmy od administratora, że nasz projekt poddał konsultacji i wyszło, że nie ma akceptacji. Większość nie zgodziło się na modernizację – żali się pan Michał.

Rzecz w tym, że wspólnota przy ul. Olszewskiej to dwa budynki. Większy (55 mieszkań) w części jest uzbrojony w balkony. Mniejszy (25 lokali) ma, jak mało elegancko, acz zgodnie o barierkach mówią właściciele – „rzygowniki”.

- Pierwszy problem – zasadniczy, który widzę w tym projekcie to koszt jego realizacji. Zakładając, że mamy stworzyć 80 nowych konstrukcji, a każda z nich to 15 tys zł. Wydatek jest ogromny. W mniejszym budynku mieszkają ludzie młodzi, w większym żyje wielu emerytów. Oczywiście można podzielić wspólnotę, ale to również koszt, który ponieść przyjdzie wszystkim – zwolennikom balkonów i tych, którym te się po nocach nie śnią. Mówimy o kwocie do 2 tys zł na lokal. Jest jeszcze jedna kwestia – inwestycją nie są zainteresowani właściciele, którzy mają balkony. Usłyszałem nawet, że zgodzą się na modernizację o ile... wybudujemy w ich klatkach windy. Trzeba też pamiętać, że problemem może być rozliczenie inwestycji, bo część mieszkań ma tzw. "rzygowniki", w części lokali dostawienie balkonów oznacza stworzenie wyjścia, wstawienie nowej stolarki – wylicza Jan Grębski, administrator wspólnoty. – Jeśli wspólnota podejmie uchwałę w sprawie, ja ją zrealizuję, dziś nie bardzo widzę możliwość wyjścia z impasu – dodaje.

Czy warto walczyć? Balkon podnosi wartość nieruchomości. Późniejsza sprzedaż czy wynajem pozwoli wystawić je za wyższą cenę. Jeśli jesteś zdeterminowany, masz odłożone oszczędności i zależy ci, by w wiosenno-letnie dni wyjść z domu na kawałek własnej przestrzeni pod chmurką, walcz o marzenia, z sąsiadami nie zawsze jednak wygrasz.

W praktyce spraw dostawienia pojedynczego balkonu w ogromnej większości przypadków rozbija się na braku zgody wspólnoty mieszkaniowej. Przyczyna to nie tylko niechęć, ale też nieostrość przepisów. Balkony to powierzchnie, które z jednej strony klasyfikuje się jako przynależne do mieszkań, z drugiej jednak strony są one przymocowane do elewacji, a więc części wspólnej.

Marzenia na wokandzie sądu

Organista z sąsiadem z góry nie bawili się w formalności, wbili druty w blok przy ulicy Zawadzkiego (dziś Olszewskiej), konstrukcję zalali betonem, zamontowali balustrady, ustawili doniczki z kwiatami. Samowole oparli się o sąd apelacyjny, który nakazał rozbiórkę. Na wokandzie Sądu Okręgowego w Łodzi finał znalazła również skarga kierowcy, który wjechał w balkon bloku przy ulicy Rawskiej w Skierniewicach. Dowodził później, że to konstrukcja balkonu doprowadziła go do ruiny (skasował pożyczone Iveco). Domagał się odszkodowania od wspólnoty oraz właściciela mieszkania, do którego niemal nie wjechał, próbując ominąć próg zwalniający pod blokiem.

Ryzykownie się miały sprawy w 2019 roku gdy inspektorzy nadzoru budowlanego przyjrzeni się „przeróbkom” balkonów w blokach Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Mocowanie utrudniało prace ekipie docieplającej budynki, więc ta podcięła balustrady na 120 balkonach. Afera z balkonami dotyczy co najmniej dwóch budynków wskazanych przez spółdzielców. Zarządzający spółdzielnią zapewniał, że konstrukcje są stabilne, nadzór budowlany argumenty na szczęście przyjął.

Historia skierniewickich balkonów dobrze się kończy (choć nie bez przebojów) przynajmniej raz – w 2021 roku, kiedy to Zakład Gospodarki Mieszkaniowej oficjalnie sfinalizował inwestycję „dostawienia” do budynku 40 konstrukcji.