



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7
tel. (022) 6499799 6499889 6499835
www.smdebina.pl, smdebina@smdebina.pl

L. dz. 654/07/2020

Warszawa, dnia 24 lipca 2020 roku

Właściciele segmentów

Szanowni Państwo,

Mając na względzie **walory estetyczne** naszego Osiedla zwracamy się z uprzejmą prośbą o stosowanie się do **wytycznych remontowych** przygotowanych przez Spółdzielnię w zakresie wykonywanych prac remontowych. **Utrzymanie jednolitości wystroju zewnętrznego** naszych nieruchomości leży w naszym wspólnym dobrze pojętym interesie.

Istotną kwestią jest fakt, że **remont** naszych nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 8 Ustawy Prawo budowlane to nic innego jak „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na **odtworzeniu stanu pierwotnego**, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”.

W dotychczas przekazanych nam wytycznych od projektantów poszczególnych rodzajów zabudowy podstawą jest **spójność i jednolitość zabudowy**. W tym zakresie ważna jest **kolorystyka, technologia i zastosowane materiały**.

Chcielibyśmy ponownie Państwu przypomnieć, że do dnia dzisiejszego **prawa autorskie** do projektów wszystkich typów budynków na terenie Osiedla mają Architekci, którzy projektowali nasze Osiedle. Generalną zasadę określa przepis Art. 49 ust. 2 Ustawy o prawach autorskich i prawach pokrewnych, który stanowi, że nabywca autorskich praw majątkowych „nie może, bez zgody twórcy, czynić zmian w utworze, chyba że są one powodowane oczywistą koniecznością, a twórca nie miałby słusznej podstawy im się sprzeciwić. W zakresie przesłanek „oczywistej konieczności” i braku „słusznej podstawy” dla sprzeciwu twórcy mamy dość obszerną literaturę oraz orzecznictwo sądów. Dlatego też np. zmiana koloru elewacji wydaje się nie spełniać przesłanki „oczywistej konieczności” i może dawać „słuszną podstawę” twórcy do sprzeciwu.

Ponadto chcielibyśmy podkreślić, że oczywiście nasz rejon nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale przy tworzeniu takiego dokumentu zgodnie z **Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** uwzględnia się zwłaszcza:

- ✓ wymagania **ład przestrzenny** (to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy **harmonijną całość**), w tym urbanistyki i architektury
- ✓ walory architektoniczne i krajobrazowe
- ✓ itd.

Baza istotnych informacji jest na bieżąco aktualizowana na naszej stronie internetowej. Jeśli jednak nie znajdziecie Państwo tam odpowiedzi na nurtujące was kwestie zachęcamy do kontaktu z biurem Spółdzielni.

Wytyczne do realizacji zmian w wyglądzie zewnętrznym Państwa nieruchomości zostaną przez nas przygotowane w ścisłej współpracy z projektantami, których prawa autorskie do projektu nie uległy zmianie.


Katarzyna Lewandowska
NADZÓR TECHNICZNY


Członek Zarządu
Anna Cieślowska

Z poważaniem,


Prezes Zarządu
Katarzyna Szymańska