



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

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

L. dz. 659/07/2020

Warszawa, dnia 24 lipca 2020 roku

### Właściciele lokali w budynkach wielorodzinnych i MDM

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Debina” uprzejmie informuje, że planując prace remontowe kieruje się wytycznymi pozyskanymi bezpośrednio od Architektów poszczególnych rodzajów zabudowy.

Wynika to z faktu, że **prawa autorskie** do projektów wszystkich typów budynków na terenie Osiedla posiadają Architekci, którzy je projektowali.

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.

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”.

Przy tej okazji chcielibyśmy Państwa poinformować że:

1. płytki na tarasach i balkonach będą zbliżone do tych które były pierwotnie położone,
2. architekt nie wyraził zgody na wymianę balustrad balkonów i tarasów na szklane,
3. architekt wyraził zgodę na zmianę zdegradowanych przegród z luksferów na tarasach na przegrody ażurowe analogiczne do już zamontowanych,
4. architekt wyraził zgodę na zmianę zdegradowanych przegród z luksferów na balkonach na przegrody z matowego szkła.

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

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.

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 **ladu przestrzennego** (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 w zakładce „WYTYCZNE”. 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.

Z poważaniem,

  
Katarzyna Lewandowska  
NADZÓR TECHNICZNY

  
Członek Zarządu  
Anna Cieślowska

  
Prezes Zarządu  
Katarzyna Szymańska