

Remont mieszkania. Jakie prace trzeba zgłosić zgodnie z przepisami?

Planując remont w lokalu mieszkalnym, należy mieć na uwadze, że niektóre prace wymagają poinformowania o nich Urzędu Miasta (Wydział Budownictwa), a także uzyskania zgody Spółdzielni. Szczególnie, jeśli dotyczą części wspólnych i konstrukcji budynku. Drobne prace zazwyczaj można przeprowadzić bez żadnych zgłoszeń i zezwoleń, choć i tu należy zapoznać się z regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.

Remont remontowi nierówny. Dlatego na etapie jego planowania właściciel lokalu mieszkalnego powinien zadbać o uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń, które są wymagane w przypadku określonych prac. W tym celu **konieczne jest określenie, czy mają one charakter bieżącej konserwacji, remontu czy przebudowy.** Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane nie musimy informować o pracach tylko w przypadku bieżącej konserwacji.

Wielu właścicieli lokali mieszkalnych niesłusznie uważa, że we własnej nieruchomości mogą przeprowadzać prace remontowe, jakie tylko im przyjdą do głowy. Niestety prawo budowlane stanowi całkiem coś innego. Okazuje się, że **bez dopełnienia jakichkolwiek formalności możliwe jest wykonanie w lokalu mieszkalnym prac polegających wyłącznie na bieżącej konserwacji.** Pod tym pojęciem kryją się wszelkie proste czynności, które każdy właściciel lokalu mieszkalnego powinien wykonać w celu zapobieżenia pogarszaniu się stanu technicznego obiektu, a co za tym idzie, zapewnienia jego bezpiecznego i zgodnego z przeznaczeniem użytkowania.

W praktyce zgłoszenia czy pozwolenia na budowę nie wymagają takie czynności, jak przeprowadzenie modernizacji łazienki czy kuchni, malowanie ścian, wymiana glazury itp. **Na własną rękę można przeprowadzać wszelkie prace remontowe wewnątrz lokalu mieszkalnego, jeśli nie ingerują w strukturę części wspólnych budynku.** Czyli malowanie, tapetowanie, wymiana parapetów wewnętrznych, wymiana podłóg, wykładanie powierzchni glazurą i terakotą, gładzie gipsowe, wylewki poziomujące itp. Nie ma też konieczności zgłaszania prac instalacyjnych polegających na wymianie sanitariatów, kuchenek gazowych itp. Należy jednak pamiętać, że wszystko, co przekracza zakres konserwacji, wymaga już co najmniej zgłoszenia. **Wszelkie prace, które wiążą się z przebudową części wspólnych wymagają zgłoszenia bądź uzyskania pozwolenia na budowę, czyli wymiana okien (jeżeli zmieniamy ich wielkość), wstawienie okna dachowego, wyburzenie otworu drzwiowego w wewnętrznej ścianie nośnej, wyburzenie ściany nośnej, budowa kominka, ingerencja w instalację gazową lub centralnego ogrzewania, montaż klimatyzatora z jednostką zewnętrzną, montaż elektrycznej instalacji trójfazowej, malowanie oraz tynkowanie elewacji budynku, łączenie przestrzenne pomieszczeń lokalu mieszkalnego, zabudowy i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku.**

Nieprzestrzeganie powyższych przepisów może być zakwalifikowane jako samowola budowlana podlegająca karze grzywny oraz konieczności przywrócenia do stanu poprzedniego.