

## **Samowola-remont a przebudowa.**

W ustawie Prawo budowlane (w art. 3) znajdziemy odrębne definicje remontu domu oraz przebudowy i rozbudowy, które to pojęcia często są mylone przez inwestorów. Rozróżnienie tych prac budowlanych jest ważne, ponieważ każda z nich wymaga dopełnienia innych formalności administracyjnych.

Jakie prace obejmuje remont domu?

Remont domu oznacza wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Dopuszczalne jest stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.

Remontem będzie zatem naprawa zużytych lub zniszczonych elementów budynku bądź ich wymiana (na przykład wymiana pokrycia dachu lub instalacji). Remont obiektów oraz urządzeń budowlanych wymaga zgłoszenia robót. Wyjątkiem jest remont obiektów wpisanych do rejestru zabytków, który wymaga uzyskania pozwolenia na budowę i zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ponadto wszelkie prace budowlane prowadzone w zabytku powinny być prowadzone przez osoby z kwalifikacjami oraz praktyką w konserwacji zabytków.

Bieżąca konserwacja nie została zdefiniowana w ustawie. Można przyjąć, że obejmuje drobne prace, takie jak malowanie, wymiana okładzin ściennych i podłogowych oraz urządzeń sanitarnych.

Czym jest przebudowa domu?

Przebudowa domu to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu, poza charakterystycznymi parametrami, takimi jak powierzchnia zabudowy, kubatura, długość, szerokość, wysokość, liczba kondygnacji.

Przebudową będzie na przykład zmiana konstrukcji dachu czy układu funkcjonalnego budynku polegająca na wybiciu nowych otworów okiennych lub drzwiowych albo wykonaniu lukarny na poddaszu. Aby przebudować dom, musimy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

Dobudowanie do budynku ganku czy schodów zewnętrznych, które często towarzyszy przebudowie wnętrza domu, należy już uznać za rozbudowę wymagającą decyzji o pozwoleniu na budowę i – inaczej niż przebudowa – zgłoszenia zakończenia robót.

Czym grozi remont domu bez zgłoszenia?

Jeśli przystąpimy do prac remontowych w ogóle bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo sprzeciwu, zostaniemy sprawcami samowoli budowlanej. Podobnie jest z przebudową bez pozwolenia.

Kiedy urząd nie zgodzi się na remont domu?

Nie zawsze można być pewnym, że starostwo wyda milczącą zgodę na remont domu. Może bowiem na podstawie art. 30 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego wydać decyzję o sprzeciwie do zgłoszenia, jeżeli:

- inwestor zgłosił roboty budowlane lub budowę obiektu, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę;

- roboty budowlane lub budowa objęte zgłoszeniem naruszają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy (na przykład dotyczące warunków technicznych).

Urzednicy mogą też na podstawie art. 30 ust. 7 nałożyć w drodze decyzji obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę. Dotyczy to sytuacji, w których mogłoby wystąpić:

- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- pogorszenie stanu środowiska lub zabytków;
- pogorszenie warunków zdrowotno- sanitarnych;
- wprowadzenie, utrwalenie lub zwiększenie ograniczeń albo uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- naruszenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Czy legalizacja remontu jest kłopotliwa?

Remont i przebudowę domu można jednak dość łatwo zalegalizować (pod warunkiem że są zgodne z przepisami), przedstawiając inwentaryzację wykonanych robót i ewentualnie ich ekspertyzę techniczną. Nie ma tu żadnej opłaty legalizacyjnej.

Kiedy legalizacja samowoli jest trudniejsza?

Gdy wybudujemy jakiś obiekt budowlany bez wymaganego zgłoszenia i dowie się o tym nadzór budowlany, legalizacja wymaga dostarczenia do nadzoru dokumentów wymaganych przy zgłoszeniu, projektu zagospodarowania działki oraz zaświadczenia o zgodności budowy z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy oraz wniesienia opłaty legalizacyjnej. Jej wysokość zależy od rodzaju obiektu – na przykład 5 tys. zł za oczyszczalnię przydomową lub ogrodzenie od strony ulicy, a 2,5 tys. zł za pochylnię dla osoby niepełnosprawnej albo miejsce postojowe dla samochodu.

Najtrudniej zalegalizować budowę czy rozbudowę bez wymaganego pozwolenia. Trzeba nie tylko dostarczyć projekt budowlany i zaświadczenie o zgodności budowy z przepisami lokalnymi, lecz także wnieść bardzo wysoką opłatę – za samowolną budowę (lub samą rozbudowę) domu jednorodzinnego aż 50 tys. zł.