

Opinia w sprawie możliwości wykonania niektórych robót budowlanych w budynkach jednorodzinnych które nie wymagają dokonania zgłoszenia ani też uzyskania pozwolenia na budowę.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane określa szereg rodzajów robót budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę oraz nie wymagają zgłoszenia tych robót organowi administracji architektoniczno- budowlanej. Zakres robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę ani też zgłoszenia określony został w przepisie art. 29 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane, m.in. wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zarówno wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę oraz wybudowanych na podstawie zgłoszenia, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych tych budynków.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu nie wymaga również decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane, m.in. wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji z wyłączeniem instalacji gazowych, które wymagają zgłoszenia.

Jak z powyższego wynika jest możliwe wykonanie w ramach przebudowy budynku dodatkowych pomieszczeń w tym pokoi mieszkalnych, łazienek czy też aneksów do przygotowania posiłków.

Jednakże zaznaczyć trzeba, że każde z wykonanych robót budowlanych muszą odpowiadać wymaganiom określonym w warunkach technicznych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w obowiązujących normach.

Nadto zaznaczyć również należy, że zgodnie z przepisem art. 29 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wyżej określone roboty budowlane wykonywane w budynku jednorodzinym wpisanym do rejestru zabytków, wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast

wykonywane w budynku jednorodzinnym znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają dokonania zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Ocenić należy, że przebudowa budynku jednorodzinnego poprzez urządzenie dodatkowych pokoi czy łazienek nie powoduje, że stają się one budynkami wielorodzinnymi. W każdym bowiem budynku jednorodzinnym może znajdować się więcej pokoi niż w stanie pierwotnym jaki był po jego wybudowaniu, więcej niż dwie łazienki czy też więcej niż dwa aneksy kuchenne.

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że sprzedaż części ułamkowych współwłasności przebudowanego budynku jednorodzinnego wraz z prawem wyłącznego użytkowania określonych pomieszczeń czy też zespołu pomieszczeń, nie jest sprzeczna z jakimkolwiek przepisem ustawy Prawo budowlane, a także innych ustaw regulujących zagadnienia gospodarki przestrzennej.

Kraków 2024-03-07

„LEXBUD”
Biuro Usługowo- Doradcze
Stanisław Reizer
30-703 Kraków, ul. Dekerta 1

