

Ако сте закупили жилище и решите да го ремонтирате или преустройвате, трябва да знаете следното:

1. Ремонтът е вид строеж. За повечето случаи е необходимо снабдяване с разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на териториите (ЗУТ). Преди да започнете ремонтни работи е необходимо да изясните следното:

- ремонтните работи, които предвиждате, налагат ли изменения в конструктивните елементи на сградата в която се намира вашето жилище;

- налагат ли се изменения в очертанията на площите, предвидени за общо ползване от всички обитатели;

- променя ли се предназначението на помещения или части от тях от жилищно в нежилищно;

- променят ли се натоварванията в помещенията (например поради необходимост от монтаж на оборудване и др.);

- разполагате ли с достатъчно подробна техническа документация за фактичното положение на обекта преди започването на ремонтните работи (разположение на носещи конструктивни елементи, инсталации и др.).

В зависимост от характера и обема на работите по ремонт и преустройство в повечето случаи е необходимо изготвяне на проектна документация, с която се доказва, че при ремонта се осигуряват или запазват постигнатите преди това:

- носимоспособност, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции при експлоатация и сеизмични въздействия;

- пожарна безопасност;

- опазване живота, здравето и имуществото на хората;

- безопасно ползване на построеното (ремонтираното);

- икономия на топлина и енергия.

Строително-ремонтните работи могат да бъдат с различен обхват: от обикновено боядисване на стена до цялостна реконструкция на жилище или друг нежилищен обект.

В зависимост от сложността на предвидените работи по ремонт и реконструкция, собственикът като участник в строителния процес, определен в Закона, е отговорен за изясняването на следното:

- необходими ли са по закон проекти за работите, които ще извършват;

- необходимо ли е издаване на разрешение от компетентен орган;

- необходимо ли е съгласуване със съсобственици в сградата и съседи;

- необходимо ли е спазване на режим по отношение на шум, движение, складиране на строителни материали и др.

По принцип възлагането на строително-ремонтни работи се извършва от собственика.

Ако този, който възлага строително-ремонтните работи не е собственик, същият трябва да разполага със законово установено пълномощие.

Случаите, в които по закон не се изисква разрешение за строеж, са регламентирани в Закона за устройство на териториите(ЗУТ) и опират до следното:

- вътрешно и външно боядисване на сгради и постройки;
- подмяна на покривни материали (ако промените носещи структурни елементи на покривната конструкция като греди, подпори и др., не попадат в тази категория);
- вътрешни преустройства, при които не се засяга конструкцията на сградата, не се премахват или преместват зидове и не се променя предназначението на помещенията и натоварването в тях.

За изчерпателен списък на случаите, за които не е необходимо разрешение, погледнете чл.151 от ЗУТ.

Препоръка:

Дори в случаите, когато законът не го изисква задължително, изготвянето на проекти е от полза на Възложителя, с оглед на това, че проектът осигурява възможност за предварителен разчет на видовете дейности, вида и количеството на вложените материали и от там - представа за очакваната стойност на строежа.

По време на строително-монтажните работи в повечето случаи е необходимо поддържането на документация, свързана с изпълнението на отделни видове работи. Задължението за поддръжката на тази документация е на собственика и лицето, назначено да ръководи строителния процес.

В случаите, когато ремонтът е започнал с разрешение за строеж и одобрени проекти, след неговото приключване е необходимо въвеждане в експлоатация чрез регистриране на завършения строеж или по друг ред, в зависимост от категорията на сградата, в която се намира обекта.