

Jakie obowiązki ma właściciel domu i wspólnota mieszkaniowa?

28-03-2025



Fot: UM Dzierżoniów

Coroczna kontrola stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych), a przynajmniej raz na pięć lat generalny przegląd stanu technicznego budynku i związanych z nim instalacji - to podstawowe obowiązki właścicieli budynków mieszkalnych wynikające z przepisów prawa budowlanego.

Warto o nich pamiętać, aby nie narazić się na kłopoty przy kontroli nadzoru budowlanego, a w razie potrzeby posiadać wszystkie potrzebne dokumenty przy sprawie z ubezpieczycielem. Dlatego tak ważne jest posiadanie pozwolenia na budowę, projektu budowlanego oraz wszystkich protokołów odbiorów częściowych i końcowych.

Obowiązków jest więcej. Wynikają one z różnych aktów prawnych, m.in. z kodeksu cywilnego, prawa budowlanego, ustawy o własności lokali, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Można je podzielić na kilka głównych kategorii.

Utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie technicznym i estetycznym

Właściciel odpowiada za bezpieczeństwo użytkowników budynku i osób trzecich, m.in. poprzez zapewnienie sprawnych instalacji, drożnych dróg ewakuacyjnych (jeśli dotyczy) oraz zabezpieczenie przed wypadkami. Obowiązkiem są regularne kontrole techniczne budynku i instalacji (m.in. gazowej, elektrycznej, kominowej) w określonych prawem terminach. Należy dbać o bieżące utrzymanie budynku, wykonywać niezbędne naprawy i konserwacje, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowania. Dotyczy to m.in. dachu, elewacji, instalacji, okien i drzwi. Właściciele nieruchomości przylegających do chodników publicznych mają obowiązek odśnieżania ich, usuwania lodu i innych zanieczyszczeń.

Obowiązki związane z użytkowaniem

Właściciele są zobowiązani do wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów, selektywnej zbiórki odpadów i pozbywania się ich w sposób zgodny z przepisami gminnymi. Należy dbać o czystość nie tylko wewnątrz domu, ale także na terenie posesji.

Obowiązki prawne i administracyjne

Każdy właściciel domu zobowiązany jest do regularnego opłacania podatku od nieruchomości, umieszczenia w widocznym miejscu tabliczki z numerem porządkowym i nazwą ulicy lub miejscowości. Informacje o źródłach ciepła i spalania paliw w swoim domu trzeba zgłosić do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB). W przypadku sprzedaży lub wynajmu domu może być wymagane posiadanie świadectwa charakterystyki energetycznej.

Obowiązki w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych

Właściciele lokali są zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (np. remonty, opłaty za media części wspólnych, sprzątanie), przestrzegania regulaminu wspólnoty i regularnego wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Niedopełnienie obowiązków przez właściciela domu może skutkować różnymi konsekwencjami prawnymi, takimi jak kary finansowe za brak przeglądów czy nielegalne składowanie odpadów. Na właścicielach ciąży też odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobom trzecim w wyniku zaniedbań w utrzymaniu

nieruchomości.

Warto wiedzieć

Obowiązkiem właścicieli jest także dbanie o stan otoczenia domu i porządek na posesji i wokół niej. Zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach to właściciel nieruchomości ma obowiązek uprzątnięcia błota, śniegu, lodu, sopli i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości. Powyższa lista nie jest wyczerpująca, a szczegółowe obowiązki mogą zależeć od konkretnej sytuacji prawnej i rodzaju nieruchomości.