**Zgłoszenie budowy lub przebudowy domu jednorodzinnego (PB-2a)**

**ZGŁOSZENIE BUDOWY LUB PRZEBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO**

Uwaga! Zgłoszenia można będzie składać drogą elektroniczną od 5 lipca.

**1. Podstawa prawna**

Art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

**2. Roboty budowlane wymagające zgłoszenia**

Ustawa Prawo budowlane zawiera kategorię zamierzeń inwestycyjnych, które realizuje się na zgłoszenie z jednoczesnym obowiązkiem sporządzenia i złożenia wraz z tym zgłoszeniem projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (dalej zgłoszenie z projektem).

Obowiązujący art. 29 ust. 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane wśród obiektów i robót budowlanych, które można realizować na zgłoszenie z jednoczesnym obowiązkiem sporządzenia i dołączenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wymienia m. in.:

* *budowę wolnostojących* budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
* przebudowę przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany;

**3. Podmiot dokonujący zgłoszenia**

Zgłoszenia dokonuje **inwestor.**

Inwestorem może być:

* osoba fizyczna
* osoba prawna
* jednostka nieposiadająca osobowości prawnej (w przypadku państwowej i samorządowej jednostki organizacyjnej i organizacji społecznej).

Inwestor może działać przez **pełnomocnika.**

**4. Organ właściwy do rozpatrzenia zgłoszenia**

Zgłoszenia dokonuje się w **organie administracji architektoniczno-budowlanej.** Organem administracji architektoniczno-budowlanej jest:

* starosta (w miastach na prawach powiatu rolę starosty pełni prezydent miasta)
* wojewoda (w zakresie spraw wymienionych w art. 82 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego) (link do ustawy).

**5. Jakie dane należy wskazać w zgłoszeniu**

W celu wypełnienia wniosku konieczne będzie **wskazanie danych** dotyczących:

* inwestora (w tym danych do korespondencji)
* pełnomocnika (jeżeli inwestor zamierza działać przez pełnomocnika)

W zakresie danych dotyczących planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego) należy podać:

* rodzaj zamierzenia budowlanego
* miejsce wykonywania robót budowlanych (w szczególności adres lub dane ewidencyjne z Centralnej Ewidencji Gruntów i Budynków)
* termin rozpoczęcia robót budowlanych

Jako termin rozpoczęcia robót budowlanych należy wskazać termin realny do wykonania. Powinno się przy tym uwzględniać termin na rozpatrzenie zgłoszenia, który wynosi 21 dni (zob. pozycję 8. Termin na rozpatrzenie zgłoszenia przez organ). Rozpoczęcie robót budowlanych przed upływem tego 21-dniowego terminu stanowi naruszenie art. 30 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane (z wyjątkiem sytuacji, gdy organ wydaje zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu).

**5. Załączniki do zgłoszenia**

Do wniosku (w każdym przypadku) należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (można je wypełnić na stronie e-budownictwo.gunb.gov.pl). Zamiast Inwestora oświadczenie może wypełnić inna osoba (pełnomocnik), jeżeli jest do tego upoważniona.

Do wniosku należy również dołączyć:

* projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlanego w formie dokumentu elektronicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów
* decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub jej kopię (dołączenie decyzji o warunkach zabudowy nie jest konieczne w przypadku zgłoszenia przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany)

Ponadto, **w przypadku niektórych robót budowlanych**, należy dołączyć:

* pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.
* pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora (wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej) – jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika.
* potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej

**6. Termin na dokonanie zgłoszenia**

Zgłoszenia dokonuje się **przed terminem** zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.

**7. Termin na rozpatrzenie zgłoszenia przez organ**

Organ ma **21 dni** (od dnia doręczenia) na rozpatrzenie zgłoszenia.

W powyższym terminie organ może wydać:

* postanowienie o uzupełnieniu zgłoszenia (wówczas inwestor będzie musiał uzupełnić zgłoszenie; nałożenie takiego obowiązku przerywa bieg powyższego terminu; po uzupełnieniu zgłoszenia organ ma kolejne 21 dni kalendarzowych na rozpatrzenie zgłoszenia)
* decyzję o sprzeciwie (od decyzji takiej przysługuje odwołanie do organu wyższej instancji).

Jeżeli w powyższym terminie organ nie wniesie sprzeciwu, inwestor może rozpocząć roboty budowlane. Brak sprzeciwu stanowi więc **milczącą zgodę** na roboty budowlane.

Organ może z urzędu, przed upływem powyższego terminu, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

**8. Opłaty przy zgłoszeniu**

Dokonanie zgłoszenia z projektem podlega opłacie skarbowej, której w wysokość uzależniona jest od rodzaju i zakresu zamierzenia budowlanego:

* w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w wysokości - 1 zł za każdy m2 niemieszkalnej powierzchni użytkowej, nie więcej niż 539 zł; z opłaty skarbowej zwolnione jest przyjęcie zgłoszenia dotyczącego budynku zniszczonego lub uszkodzonego wskutek działalności spowodowanej ruchem zakładu górniczego lub klęsk żywiołowych (tabela Część I pkt 9a ustawy o opłacie skarbowej)
* w przypadku przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w wysokości 50% stawki określonej dla budowy budynku jednorodzinnego; z opłaty skarbowej zwolnione jest przyjęcie zgłoszenia dotyczącego budynku zniszczonego lub uszkodzonego wskutek działalności spowodowanej ruchem zakładu górniczego lub klęsk żywiołowych (tabela Część I pkt 9c ustawy o opłacie skarbowej)

Ponadto wymagana jest opłata za **pełnomocnictwo** (jeżeli zgłoszenia dokonuje się przez pełnomocnika).

Organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt (burmistrz, prezydent miasta), właściwy miejscowo ze względu na siedzibę organu.

Opłaty **nie można** dokonać w postaci elektronicznej za pomocą generatora wniosków.

**10. Wzór zgłoszenia**

Zgłoszenie budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zgłoszenie przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego składane jest na formularzu **PB-2a**, którego wzór stanowi załącznik do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych [Link](https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2021/304)