

Zmiany w EGiB

Proponowana technologia przejścia z dotychczasowej ewidencji gruntów i budynków do nowych przepisów wykonawczych



Krzysztof Borys

Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U z 2013 r., poz. 1551), zostało opublikowane

16 grudnia 2013 r.

czyli zgodnie z § 8 tego rozporządzenia, weszło w życie po 14 dniach,

30 grudnia 2013 r.

z **wyjątkiem** przepisu § 1 pkt 30 lit. a tiret drugie, który wchodzi w życie po upływie 36 miesięcy od dnia ogłoszenia.

30) w § 51:

a) uchyla się:

- ust. 1,
- ust. 2,

2. Wymiana danych ewidencyjnych pomiędzy ewidencją a innymi ewidencjami i rejestrami publicznymi, a także udostępnianie danych ewidencyjnych w postaci plików komputerowych odbywa się według szczegółowych zasad określonych w załączniku nr 4 do rozporządzenia.

WYMIANA I UDOSTĘPNIANIE DANYCH BAZY DANYCH EWIDENCYJNYCH

Część I - zalecenia ogólne

1. W czasie stosowania § 51 ust. 1 pkt 4, ust. 2 i § 53 ust. 2 rozporządzenia dane ewidencyjne przekazuje się w postaci komputerowych plików ASCII sformatowanych zgodnie:
 - 1) z opisem obiektów bazy danych ewidencyjnych oraz relacji między tymi obiektami, zawartym w częściach II i III załącznika,
 - 2) ze standardem formatu wymiany danych ewidencyjnych, zwanym dalej SWDE, określonym w części IV załącznika.

Wniosek:

SWDE obowiązuje do 30 grudnia 2016 r.

§ 3 ust. 1 określa, że dostosowanie zbiorów danych do zgodności z przepisami ma nastąpić w terminie 36 miesięcy od daty 30 grudnia 2013 r., czyli do

30 grudnia 2016 r.

Natomiast z ust 2 wynika, że coroczne zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją (§75 i §76) będą wykonywane wg starego wzorca sprawozdania (czyli starych grup rejestrowych i użytków).

Pierwsze zestawienie zbiorcze uwzględniające zmiany wynikające z ust. 1 ma zostać wykonane

wg stanu na **1 stycznia 2017 r.**

Jest rzeczą oczywistą, że zestawienia krajowego, nie można przygotować w oparciu o różne zestawienia powiatowe.

Wniosek:

System informatyczny w okresie przejściowym, musi umożliwiać podwójną rejestrację niektórych danych (np. podgrup rejestrowych).

Przejście na nowy system teleinformatyczny działający już wyłącznie według nowych zasad, jest możliwe po 30 grudnia 2016 r.

§ 2 rozporządzenia zmieniającego,

dotyczy zasady ujawniania zmienionych wartości pola powierzchni działek ewidencyjnych.

Rozporządzenie zmieniające nie określa terminu ujawnienia pola powierzchni **wszystkich** działek ewidencyjnych zgodnie z § 62, w powiązaniu z § 61 (czyli dla punktu granicznego z błędem średnim nieprzekraczającym 0,30 m względem osnowy 1 kl.).

Umożliwia pozostawienie dotychczasowych powierzchni **do czasu pozyskania przez starostę dokumentów upoważniających do wprowadzenia stosownych zmian w tej bazie danych i zawierających pola powierzchni działek ewidencyjnych obliczone na podstawie współrzędnych prostokątnych płaskich wyznaczonych z wymaganą dokładnością.**

Wniosek:

Brak terminu na poprawę pól powierzchni działek ewidencyjnych

Termin 30 grudnia 2013 r. dotyczy wykonawców, którzy nowe pomiary punktów granicznych muszą wykonywać zgodnie z § 61 rozporządzenia

Zgodnie z § 6 rozporządzenia zmieniającego, **po dniu 30 grudnia 2013 r.**
*ujawnia się w ewidencji w odniesieniu **do budynków oddanych***
do użytkowania po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia,
następujące dane (§ 63 ust. 1 pkt. 20–26):

- informację, czy budynek został oddany do użytkowania w całości lub w części,
- oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania,
- datę oddania do użytkowania budynku lub części budynku,
- liczbę mieszkań według dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym,
- łączną liczbę izb w budynku mieszkalnym,
- datę rozbiórki całego budynku lub części budynku,
- przyczynę rozbiórki budynku lub jego części.

W nowym PGiK w art. 23 ust. 3-6, został zapisany obowiązek przekazywania przez administrację publiczną, w terminie 14 dni, właściwemu staroście, np.

- pozwolenia na budowę budynku wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- pozwolenia na użytkowanie budynku, drogi lub linii kolejowej,
- pozwolenia na rozbiórkę budynku,
- zmiany sposobu użytkowania gruntu wraz z projektem,
- odpisów **zgłoszeń** budowy budynku, **zawiadomień** o zakończeniu budowy budynku oraz **zgłoszeń** rozbiórki budynku, **zgłoszeń** dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części.

W przypadku gdy organ wydający decyzje lub przyjmujący zgłoszenia jest równocześnie organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków, to przepis prawa nie obowiązuje.

Wniosek:

Zadaniem starosty jest takie zorganizowanie obiegu dokumentów w urzędzie, by powyższe informacje docierały do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

§ 4 rozporządzenia zmieniającego, nie określa terminu uzupełnienia budynku o nowe atrybuty (§ 63 ust. 1) oraz ujawnienia w ewidencji obiektów "blok budynku" czy "obiekty budowlane trwale związane z budynkiem" (§ 63 ust. 1d oraz § 63a), lecz nakazuje, by proces ten odbywał się równolegle z procesem tworzenia baz danych obejmujących zbiory danych przestrzennych, infrastruktury informacji przestrzennej dotyczącej sieci uzbrojenia terenu (GESUT) oraz bazy obiektów topograficznych (BDOT500).

W wyniku tych prac, do ewidencji gruntów i budynków, do bazy ewidencyjnej na skutek **zmian prawa**, mogą być przeniesione niektóre obiekty dotychczas znajdujące się na mapie zasadniczej, np. wjazdy, tarasy, schody.

Wniosek:

Pomimo że rozporządzenie zmieniające w § 4 nie wprowadziło terminu wykonania tych prac, to termin będzie wynikał ze zmienionego art. 53b ust. 2 PGiK, i będzie to 31 grudnia 2016 r.

W § 49 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia, po zmianach znalazł się zapis, że starosta powinien powiadomić wszystkie podmioty, którym dokonano zmian w **trybie czynności materialno-technicznych**, jednak nigdzie w rozporządzeniu nie zdefiniowano, co należy rozumieć przez czynności materialno-techniczne.

W § 19 stwierdza się, że założenie operatu następuje w oparciu o **czynności techniczne i administracyjne** i w dalszej treści rozporządzenia doprecyzowuje się, na czym polegają czynności techniczne i administracyjne.

Pytanie:

Czy czynność wynikająca z przepisów prawa, polegająca na ujawnieniu wjazdu lub dopisaniu do identyfikatora obiektu identyfikatora IdIIP, jest czynnością materialno-techniczną, czyli wymagającą powiadomienia podmiotów ewidencyjnych?

Zmiana PGiK – art. 24

2b. Aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje:

1) w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie:

a) przepisów prawa,

b) wpisów w księgach wieczystych,

c) prawomocnych orzeczeń sądu,

d) ostatecznych decyzji administracyjnych,

e) aktów notarialnych,

f) zgłoszeń budowy budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy budynku oraz zgłoszeń rozbiórki budynku oraz zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu,

g) wpisów w innych rejestrach publicznych,

h) wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców,

2) w drodze decyzji administracyjnej – w pozostałych przypadkach.

§ 18 wprowadzający zmianę podgrup rejestrowych

Program EWOPIS, automatycznie (w locie) kwalifikował nieruchomość do określonej grupy i podgrupy w oparciu o :

- status osoby
- charaktery władania

Zgodnie ze schematem aplikacyjnym UML (10.Diagramem: Udziały) grupa i podgrupa rejestrowa jest **atrybutem udziału** i musi być jawnie wprowadzona do bazy.

Wniosek:

Aby w okresie przejściowym wykonywać zestawienie zbiorcze, musi być możliwość określenia podgrup wg starych zasad oraz możliwość wprowadzania nowych podgrup

§ 17.

Ustala się następujące grupy rejestrowe właścicieli nieruchomości i władających, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 oraz w ust. 2, zwanych dalej "podmiotami ewidencyjnymi":

grupa 1 - Skarb Państwa, jeżeli nie występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,

grupa 2 - Skarb Państwa, jeżeli występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,

grupa 3 - jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne,

grupa 4 - gminy i związki międzygminne, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi,

«enumeration» EGB GrupaRej
panstwowaOsobaPrawna = 3
kosciolZwiazekWyznaniowy = 9
wspolnotaGruntowa = 10

Status podmiotu ewidencyjnego

Rozporządzenie zmieniło statusy osób. Status nie tylko jest nadawany osobie, ale również podmiotowi ewidencyjnemu, jakim jest małżeństwo.

Status **34** (poprzednio status wspólnoty gruntowej) ma obecnie posiadać małżeństwo obywateli polskich, natomiast status **35** (poprzednio inne podmioty grupowe) mają posiadać małżeństwa, w których co najmniej jeden ze współmałżonków jest cudzoziemcem.

Status **42** będzie posiadał minister właściwy ds. gospodarki morskiej, który wcześniej był zaliczany do **18** (naczelný lub centralny organ administracji rządowej).

Status **18** powinien obecnie posiadać minister właściwy do spraw Skarbu Państwa.

Wniosek:

W okresie przejściowym w bazie EGIB muszą funkcjonować dwa pola określające status:

STI – stary status

NSTI – nowy status

Prawa i uprawnienia

Rodzaj prawa

własność - 1

władanie na zasadzie
samoistnego posiadania - 2

udział we wspólnocie
gruntowej - 3

nieustalone prawo własności
oraz nieustalone władanie
na zasadach samoistnego
posiadania - 4

RWL

Rodzaj władania

użytkowanie wieczyste - 1

trwały zarząd - 2

zarząd - 3

użytkowanie - 4

inny rodzaj władania - 5

Rodzaj uprawnień

wykonywanie prawa
własności SP i innych praw
rzeczowych - 1

gospodarowanie zasobem
nieruchomości SP albo
gminnym, powiatowym lub
wojewódzkim zasobem
nieruchomości - 2

gospodarowanie gruntami
SP pokrytymi wodami
powierzchniowymi - 3

wykonywanie zadań
zarządcy dróg publiczn. - 4

RWD

RWD	NAZWA	Docelowe przyporządkowanie w słowniku		
		Prawo	Władanie	Uprawn.
1	Użytkowanie wieczyste		1	
2	Trwały zarząd lub zarząd			
201	Trwały zarząd		2	
202	Zarząd		3	
203	Wykonywanie zadań zarządcy drogi			4
3	Wykonywanie prawa własności SP i innych praw rzeczowych (np. przez AWRSP, WAM, AWM)			1
4	Gospodarowanie zasobem nieruchomości SP oraz gminnymi, powiatowymi i wojewódzkimi zasobami nieruchomości			2
5	Użytkowanie		4	
501	Użytkowanie wg KC		4	
502	Inny rodzaj władania		5	
6	Ułamkowa część własności nieobciążona prawami ww.			
7	Udział we władaniu na zasadach samoistnego posiadania	2		
8	Gospodarowanie gruntami pokrytymi wodami powierzchniowymi			3

Jednostka rejestrowa budynków

§ 14. Budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów, tworzą jednostkę rejestrową budynków, o ile w budynkach tych nie znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości.

§ 26. 1. Kartoteka budynków jest raportem zawierającym informacje opisowe o budynkach, wymienione w § 63 ust. 1 pkt 1, 2, 4–26.

2. Informacje o budynkach zawarte w kartotece budynków są segregowane w pozycjach kartoteki budynków odpowiadających jednostkom rejestrowym gruntów, na których położone są te budynki.

3. W przypadku gdy budynki położone są na gruntach wchodzących w skład więcej niż jednej jednostki rejestrowej gruntów, informacje dotyczące tych budynków wykazuje się we wszystkich pozycjach kartoteki budynków odpowiadających tym jednostkom rejestrowym gruntów.

...

5. Przepis ust. 3 nie dotyczy przypadków przekroczenia przy wznoszeniu budynków granicy nieruchomości o odległość nie większą niż 0,60 m.

Jednostka rejestrowa lokali

§ 15.

1. Lokale stanowiące odrębne nieruchomości, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednego obrębu, należące do tego samego właściciela, tworzą jednostkę rejestrową lokali.

2. Odrębną jednostkę rejestrową lokali tworzą również lokale, o których mowa w ust. 1, z którymi związane jest inne prawo rzeczowe niż własność i inny władający oprócz właściciela.

Każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość należy do odrębnej jednostki rejestrowej lokali.

Identyfikator lokalu

24. Sekwencja liter "NR_LOK", we wzorze identyfikatora określonego w ust. 23, jest oznaczeniem lokalu w budynku, w którym "NR" oznacza numer ewidencyjny lokalu w budynku, określony w postaci liczby naturalnej.

24. Sekwencja liter NR_LOK we wzorze identyfikatora określonego w ust. 23 jest oznaczeniem lokalu w budynku, przy czym „NR” oznacza numer lokalu nadany przez administratora budynku w celach adresowych.

24a. W przypadku gdy lokal nie posiada numeru nadanego przez administratora budynku, numer ten ustala w postaci liczby naturalnej organ właściwy w sprawach ewidencji.

24b. W przypadku gdy przez administratora budynku utrzymywana jest odrębna numeracja lokali w wyodrębnionych częściach tego budynku, takich jak: klatki schodowe, kondygnacje, bloki, numer lokalu składa się z dwóch elementów oddzielonych podkreślnikiem, z których pierwszy jest oznaczeniem wyodrębnionej części budynku, np. klatki, piętra, bloku, a drugi numerem lokalu.

25. Numery adresowe lokali są numerami ewidencyjnymi, jeżeli wyrażone zostały w postaci liczb naturalnych unikalnych w ramach budynku.

Rejestry

§ 25a

1. W przypadku gdy właściciel lub władający, o których mowa w § 23 ust. 2 pkt 1 lub 2, nie są ustaleni, rejestr gruntów zawiera odpowiednio wpis o treści: „właściciel nieustalony” lub „władający nieustalony”.
2. W przypadku gdy własność, inne niż własność prawo rzeczowe lub trwałe zarząd przysługuje wspólnie małżeństwu lub łącznie kilku innym podmiotom, zwanym dalej „podmiotem grupowym”, a udziały we wspólności nie są oznaczone, w rejestrze gruntów, w rejestrze budynków oraz w rejestrze lokali zamiast informacji o wielkości udziałów w tych prawach lub w trwałym zarządzie wykazuje się informację o rodzaju wspólności.

Zmiany w użytkach

dotyczą oznaczeń użytków, jak i znaczenia tego samego oznaczenia

Użytek Br, w uproszczeniu, można nadać **tylko działce siedliskowej**, w ramach której oprócz budynku mieszkalnego są budynki przeznaczone do produkcji rolnej, rybnej, przetwórstwa rolno-spożywczego lub istnieje ważne pozwolenie na budowę takich obiektów.

Brak jest powiązania użytku Br z pojęciem gospodarstwa rolnego, innymi słowy, jeśli gospodarz mieszka w budynku mieszkalnym, wokół którego są: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, place składowe, place postojowe i manewrowe, śmietniki, składowiska odpadów itp., to taki grunt nie może być oznaczony Br.

Kłopot polega na tym, że, jeśli ktoś wprowadził w polu OFU użytek Br zgodnie z instrukcją G-5, to użytek ten nie będzie odpowiadał użytkowi w znaczeniu zmienionego rozporządzenia.

Zmiany użytków wymagają procesu modernizacji użytków

Dokumenty

Atrybut:

<i>Nazwa:</i>	numerKW
<i>Nazwa (pełna):</i>	numer księgi wieczystej (NKW)
<i>Dziedzina:</i>	CharacterString
<i>Liczność:</i>	1
<i>Definicja:</i>	Oznaczenie tekstowe o strukturze i treści nadanej przez sąd prowadzący księgę wieczystą. W przypadku, gdy istnieje wiele KW dotyczących tej samej działki ewidencyjnej, atrybut NKW ma postać tekstu składającego się ze wszystkich numerów KW oddzielonych podkreślnikami.
<i>Stereotypy:</i>	«voidable»

Atrybut:

<i>Nazwa:</i>	inneDokumentyOkreslajacePrawa
<i>Nazwa (pełna):</i>	informacja o innych dokumentach określających prawa własności do działki ewidencyjnej (DPR)
<i>Dziedzina:</i>	CharacterString
<i>Liczność:</i>	1
<i>Definicja:</i>	Tekst zawierający: <ol style="list-style-type: none">1. nazwy dokumentów (akt notarialny, decyzja administracyjna, orzeczenie sądowe), ich sygnatury i daty wydania,2. nazwy podmiotów, które wydały dokumenty, o których mowa w pkt 1.
<i>Stereotypy:</i>	«voidable»

Adres do korespondencji

13. Diagram: Adres

