

# **Pozyskiwanie danych ewidencyjnych dotyczących budynku w świetle aktualnych uregulowań prawnych**

**Małgorzata Buśko**  
**Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska**  
**Katedra Geomatyki**  
***mbusko@agh.edu.pl***

## Budynki w ustawie Pgik

- **Pgik, art. 20.1.2)**

W odniesieniu do budynków wymienione są jedynie ogólnie konieczne do pozyskania dla budynków:

***„informacje dotyczące ich położenia,  
przeznaczenia, funkcji użytkowych  
i ogólnych danych technicznych”.***

## Pgik w 2014 r. zmiany w art. 22

- **Pgik, art. 22.2**

zdjęty z właścicieli budynku obowiązek dostarczania informacji wynikających z:

*„aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej”*

## Pgik w 2014 r. zmiany w art. 22

- **Pgik, art. 22.3.1)2)3)**

Starosta może, w drodze decyzji administracyjnej, nałożyć na podmioty obowiązek:

- 1) *opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, w przypadku ustalenia, że stan rzeczywisty nieruchomości jest inny niż ujawniony w tej bazie danych, a **różnica ta jest skutkiem robót budowlanych**, o których mowa w art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40);*
- 2) *udostępnienia dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej, o której mowa w art. 3 pkt 13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jeżeli jest to niezbędne do ujawnienia w bazie danych ewidencji gruntów i budynków danych dotyczących budynku lub działki;*
- 3) *udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali.*

## Pgik w 2014 r. zmiany w art. 23

- **Pgik, art. 23**

- Sprecyzowane obowiązki sądów, notariuszy oraz organów administracji publicznej w zakresie przekazywania dokumentacji, będącej podstawą dokonywania zmian w katastrze nieruchomości.
- Podany maksymalny termin przekazania dokumentacji, **wynoszący 14 dni**, licząc od dnia, w którym sporządzone dokumenty wywołują skutki prawne.
- Wśród wymienionych instytucji, poza sądami i notariuszami, znalazły się organy architektoniczno – budowlane oraz baza danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL).
- Starosta winien niezwłocznie, **nie później jednak niż 30 dni** od dnia otrzymania dokumentów, wprowadzić dane wynikające z nich do bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

## Identyfikator budynku (IDB)

**pkt 59c) rozporządzenia zmieniającego egib z 2013 r.:**

- **WWPPGG\_R.XXXX.NDZ.Nr\_BUD**

unikalność w granicach działki lub grupy sąsiadujących działek tworzących nieruchomość, a działki w granicach obrębu ewidencyjnego,

- **WWPPGG\_R.XXXX.AR\_NR.NDZ.Nr\_BUD**

unikalność w granicach działki lub grupy sąsiadujących działek tworzących nieruchomość, a działki w granicach arkusza mapy ewidencyjnej,

- **WWPPGG\_R.XXXX.Nr\_BUD**

unikalność w granicach obrębu ewidencyjnego.

## Status budynku (STS)

- **projektowany (4)** - budynek jest przedmiotem pozwolenia na budowę lub prawomocnego zgłoszenia, ale jego budowa nie została rozpoczęta.
- **w trakcie budowy (2)** – czas od przyjęcia do PZGiK opracowania geodezyjnego, związanego z tyczeniem budynku do przyjęcia opracowania dotyczącego inwentaryzacji powykonawczej.
- **wybudowany (1)** – budowa została zakończona w świetle przepisów ustawy Prawo budowlane lub rozpoczęte zostało faktyczne użytkowanie budynku.  
Może kryterium powinno tu być związane raczej z faktem przyjęcia do PZGiK opracowania geodezyjnego związanego z inwentaryzacją powykonawczą budynku.
- **został objęty nakazem rozbiórki (3)** – wydanie ostatecznej decyzji o nakazie rozbiórki.

# Numeryczny opis konturu budynku

- **Kontur budynku** - linia zamknięta, wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu (§63.1a)
- Jeżeli z jakichś powodów niemożliwe do uzyskania są kontury budynku, do czasu ich uzupełniania, budynek może być przedstawiony jako centroid, czyli za pomocą danych określających położenie środka geometrycznego budynku w układzie 2000 (§63.1f.3))

## Kontur budynku - przypadki szczególne

- Z powierzchnią terenu przecina się fundament budynku, konturem budynku jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych krawędzi fundamentu (§63.1b.)

Budynek jest tak skonstruowany, że prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnych lub podziemnych budynku nie pokrywają się z konturem budynku, wyznaczonym przez jego fundament, o czym była już mowa w §63.1b. - wówczas kondygnacje te wyróżnia się w bazie danych ewidencyjnych za pomocą numerycznego opisu jako bloki budynku (§63.1d.)

**Wniosek: Kontur pozostaje powiązany z fundamentem**

Obiekty określane jako bloki budynku ujawnia się w ewidencji na podstawie informacji zawartych na dotychczasowej mapie zasadniczej (§4. rozp. zmien. egib z 2013 r.)

## Budynek na filarach – kontur powiązany z filarami



## Kontur budynku - przypadki szczególne

- Budynek posadowiony jest na filarach - konturem budynku jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych krawędzi filarów z powierzchnią terenu (§63.1b.)

### **Wniosek: Kontur pozostaje powiązany z filarami**

- Budynek posiada tylko kondygnacje podziemne - konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku (§63.1c.)
- Budynki sąsiadujące są połączone łącznikami nadziemnymi lub podziemnymi – łączniki również wyróżnia się w bazie egib jako bloki budynku (§63.1d.)

# Pole powierzchni zabudowy budynku (PEZ)

Powierzchnia zabudowy wiąże się z konturem budynku:

- „Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1a – 1c.” (§63.2.)
- **Wniosek:**  
Z definicji konturu budynku oraz jego przypadków szczególnych, zamieszczonych w §63.1a-1d rozporządzenia wynika, że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni pewnych rodzajów bloków budynku, takich jak nawisy i łączniki, o ile nie są podparte filarami.

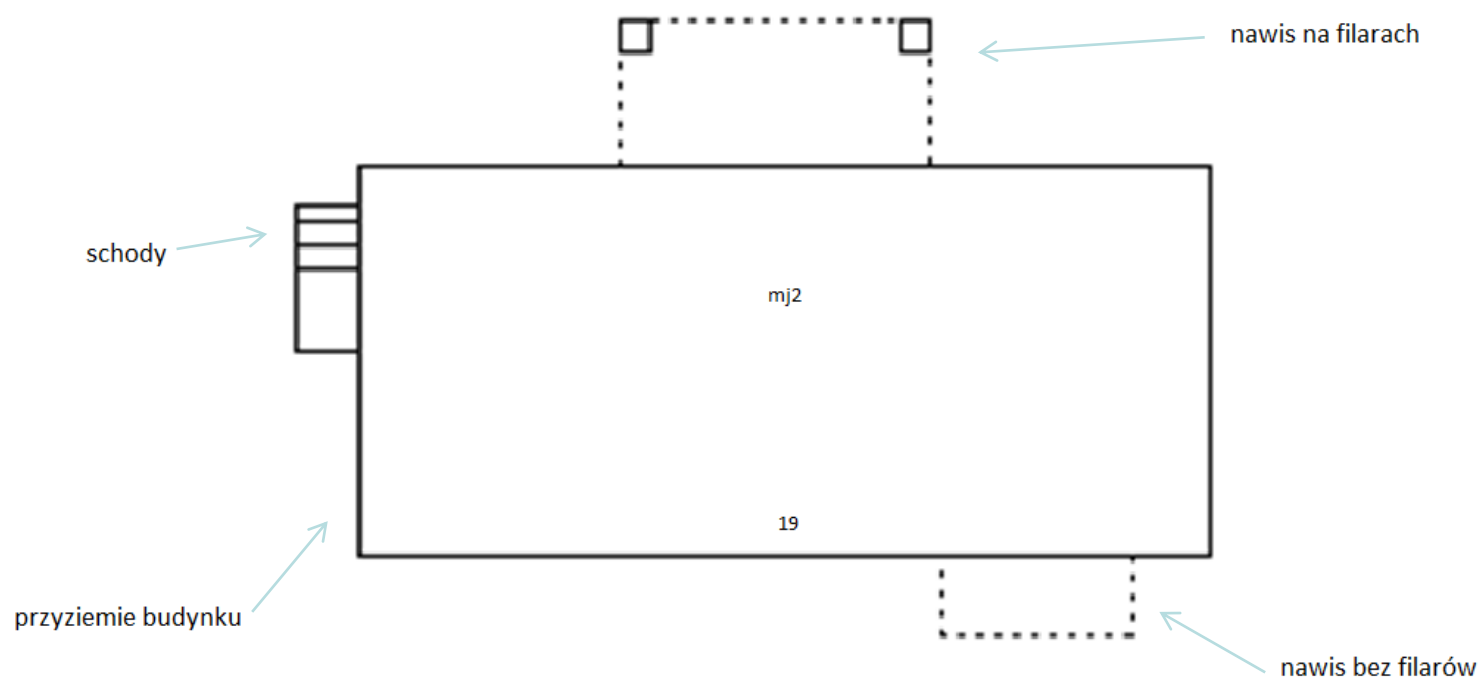
# Budynek z nawisem – kontur łącznie z filarem?



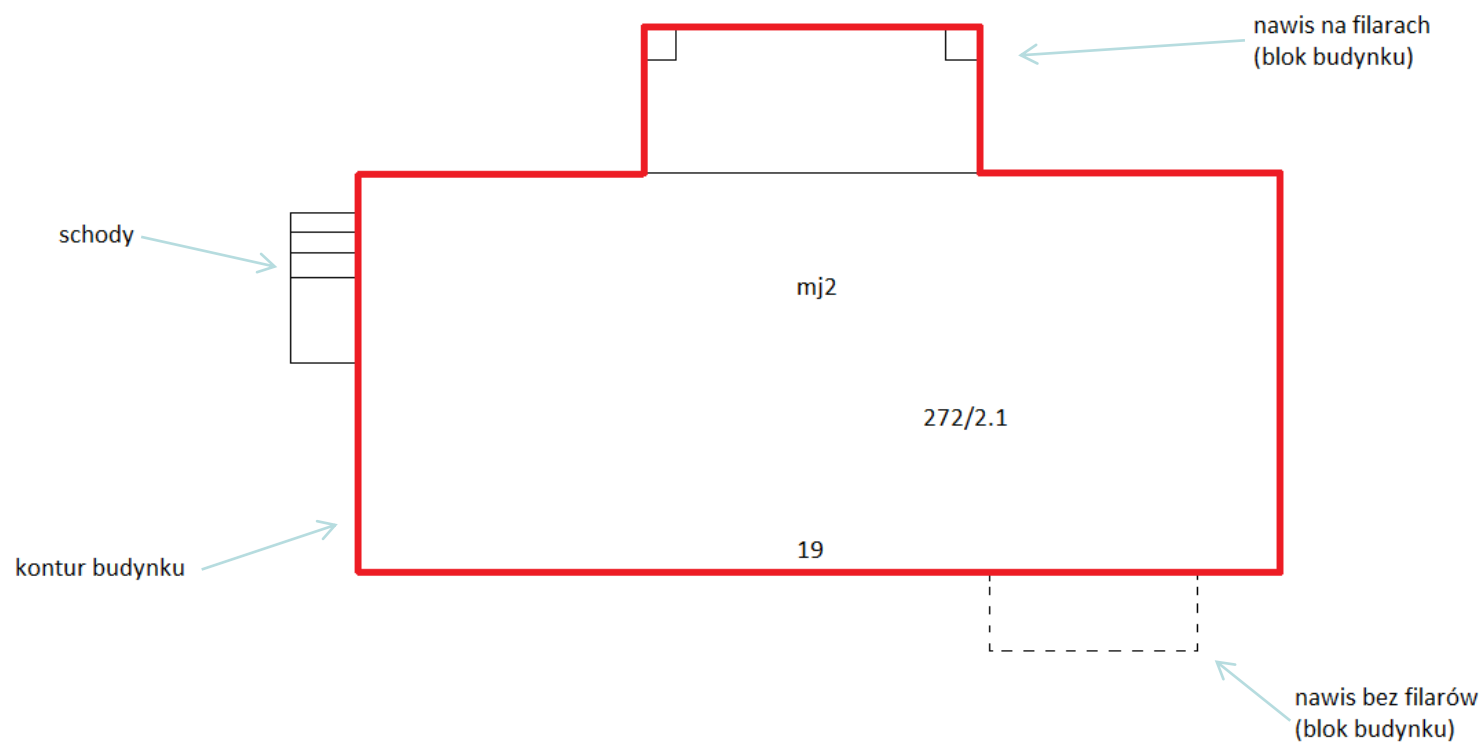
## Budynek z nawisem – kontur łącznie z nawisem?



## Budynek na mapie zasadniczej



# Budynek na mapie ewidencyjnej



# Czy wiata jest budynkiem w rozumieniu egib?

- Według rozp. zmieniającego egib z 2013 r.:

„§2.1.4)

**budynek** – **obiekt budowlany**, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 oraz z 2002 Nr 18, poz. 170)”

## Definicja budynku w PKOB

- **Według PKOB:**

„**Przez obiekty budowlane** rozumie się konstrukcje połączone z gruntem w sposób trwały, wykonane z materiałów budowlanych i elementów składowych, będące wynikiem prac budowlanych.

**Budynki** to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów.

**Za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę,** która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione.”

## Wiata jako obiekt egib

- **Wniosek:**

Wiata JEST budynkiem w myśl przepisów PKOB, do których po nowelizacji odwołuje się rozporządzenie w sprawie egib.

Jednak w rozporządzeniu w sprawie bazy danych GESUT, BDOT i mapy zasadniczej jest adnotacja przy symbolu wiaty, że jest ona elementem bazy BDOT 500.

- **Powierzchnia zabudowy wiaty:**

Powierzchnia zabudowy wiaty winna być obliczona jako powierzchnia linii przecięcia się zewnętrznych krawędzi filarów z powierzchnią terenu. (§63.1b)

## Przykład wiaty pozbawionej ścian



## Przykłady wiat o różnych rozmiarach ☺



# Przykład wiaty nie obudowanej ścianami ze wszystkich stron



## Przykład dużej wiaty o małej powierzchni zabudowy ☺



## **Blaszak – nie związany trwale z gruntem**



# **Rodzaj budynku według KŚT (FUZ), klasa budynku według PKOB (KOB), główna funkcja budynku (FSB), inne funkcje budynku (IFS)**

- W ewidencji gruntów i budynków do 2013 r. występował atrybut: funkcja użytkowa budynku.
- W rozporządzeniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie egib od 2013 r. występują:  
rodzaj według KŚT, klasa według PKOB,  
funkcja główna i funkcje inne.
- Definicja: Przez główną funkcję budynku rozumie się sposób użytkowania w przeważającej, pod względem powierzchni użytkowej, części tego budynku. (rozp. w spr. ZSIN)

## Organy architektoniczno – budowlane

- **Art. 34. ustawy Prawo Budowlane:**

„Projekt budowlany powinien zawierać:

2) projekt architektoniczno-budowlany, określający **funkcję**, formę i konstrukcję obiektu budowlanego(...)”

- **Art. 36a. Ustawy Prawo Budowlane:**

Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Nieistotne odstępianie od zatwierdzonego pozwolenia na budowę lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie dotyczy:

6) **zmiany zamierzonego sposobu użytkowania** obiektu budowlanego lub jego części.

# Organy podatkowe

- **Art. 6.3. ustawy o podatkach:**

Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności **zmiana sposobu wykorzystywania** przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

# Zawiadomienie o zmianach w egib do organów podatkowych według rozporządzenia w sprawie ZSIN

<xsd:element name="**RODZAJ\_BUDYNKU**">

<xsd:documentation>**Rodzaj budynku wg Klasyfikacji Srodkow  
Trwalych**</xsd:documentation>

<xsd:element name="**KOD\_RODZAJU**" type="xsd:string">

<xsd:documentation>Kod rodzaju budynku</xsd:documentation>

<xsd:element name="**NAZWA\_RODZAJU**" type="xsd:string">

<xsd:element name="**KLASA\_BUDYNKU**">

<xsd:annotation>

<xsd:documentation>**Klasa budynku wg Polskiej Klasyfikacji Obiektow  
Budowlanych**

<xsd:element name="**KOD\_KLASY**" type="xsd:string">

<xsd:documentation>Kod klasy budynku</xsd:documentation>

<xsd:element name="**NAZWA\_KLASY**" type="xsd:string">

## Egib – Organy podatkowe

Do czasu wprowadzenia rozporządzenia zmieniającego w sprawie egib w 2013 r.:

**sposób wykorzystywania = funkcja użytkowa budynku**

Obecnie zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ZSIN:

**sposób wykorzystywania = rodzaj KŚT + klasa PKOB**

## Sądy prowadzące księgi wieczyste

- §22.2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym:
- 2) w podrubryce 1.4.2 „budynek” następujące pola:
- g) 1.4.2.8 „**przeznaczenie budynku**” – oznaczenie **funkcji użytkowej** budynku zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków

# Zawiadomienie o zmianach KW do KN według rozporządzenia w sprawie ZSIN

```
<xsd:element name="BUDYNEK" minOccurs="0" maxOccurs="unbounded">
```

```
<xsd:element name="PRZEZNACZENIE_BUDYNKU" type="xsd:string" minOccurs="0">
```

```
<xsd:annotation>
```

```
<xsd:documentation>
```

**Przeznaczenie budynku (oznaczenie funkcji użytkowej budynku)**

# Zawiadomienie o zmianach KN do KW według rozporządzenia w sprawie ZSIN

<xsd:element name="**RODZAJ\_BUDYNKU**">

<xsd:documentation>**Rodzaj budynku wg Klasyfikacji Srodkow Trwalych**

<xsd:element name="**KOD\_RODZAJU**" type="xsd:string">

<xsd:documentation>**Kod rodzaju budynku**</xsd:documentation>

<xsd:element name="**NAZWA\_RODZAJU**" type="xsd:string">

<xsd:documentation>**Nazwa rodzaju budynku**</xsd:documentation>

## Egib – Księgi wieczyste

z KW do KN:

**przeznaczenie budynku = funkcja użytkowa  
budynku**

z KN do KW:

**rodzaj KŚT = przeznaczenie budynku**

# Wybrane dane ewidencyjne budynku przekazywane pomiędzy rejestrami według rozporządzenia w sprawie ZSiN

| <b>ATRYBUT</b><br><br><b>(+) występuje</b><br><br><b>(-) nie występuje</b> | <b>KIERUNEK PRZEPŁYWU ZAWIADOMIENIA</b>    |                                            |                                            |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                            | z KN do org.<br>podatk.                    | z KN do KW                                 | z KW do KN                                 | z KN do <u>RCiWN</u>                       |
| <b>63.1.4)</b><br><br>rodzaj<br>budynku KŚT                                | <b>4) +</b>                                | <b>4) +</b>                                | <b>4) –</b>                                | <b>4) –</b>                                |
| <b>63.1.5)</b><br><br>klasa<br>budynku PKOB                                | <b>5) +</b>                                | <b>5) –</b>                                | <b>5) –</b>                                | <b>5) –</b>                                |
| <b>63.1.6)</b><br><br>funkcja główna<br>funkcje inne                       | <b>6) –</b> (główna)<br><b>6) –</b> (inne) | <b>6) –</b> (główna)<br><b>6) –</b> (inne) | <b>6) +</b> (główna)<br><b>6) –</b> (inne) | <b>6) +</b> (główna)<br><b>6) +</b> (inne) |

# Data zakończenia budowy (RBB), data przebudowy (RPB), zakres przebudowy (ZPB), stopień pewności ustalenia dat (PZB),(PZR)

- **Data zakończenia budowy**, a w przypadku przebudowy budynku – data ostatniej jego przebudowy, wyraża się liczbą czterocyfrową, oznaczającą rok kalendarzowy.
- **Stopień pewności ustalenia dat**, związany ze źródłem pozyskania danej:
  - 1 – data wynikająca z dokumentu,
  - 2 – data ze źródeł niepotwierdzonych,
  - 3 – data szacowana.
- **Zakres przebudowy:**
  - 1 – przebudowa w ramach dotychczasowej kubatury,
  - 2 – nadbudowa bez zmiany powierzchni zabudowy,
  - 3 – częściowa rozbiórka bez zmiany powierzchni zabudowy,
  - 4 – nadbudowa ze zmianą powierzchni zabudowy,
  - 5 - częściowa rozbiórka ze zmianą powierzchni zabudowy,
  - 6 – inny.

## Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych (LKN), (LKP)

- **§1.1)b)10) rozporządzenia zmieniającego egib z 2013 r.:**

„10) kondygnacja, kondygnacja nadziemna oraz kondygnacja podziemna – odpowiednio kondygnację, kondygnację nadziemną lub kondygnację podziemną, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.2)).;”

# Definicja kondygnacji w przepisach budowlanych

- **rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki:**
- „16) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia,
- 17) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację,
- 18) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną,”

# Wykaz budynków jako jeden z raportów z bazy danych egib

- §31.2 rozporządzenia w sprawie egib po nowelizacji:

„**Wykaz budynków** jest spisem danych o liczbie i wartości budynków, wybudowanych na gruntach położonych w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według przynależności budynków do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych zwanej dalej „KŚT”, wprowadzonej przepisami wydanymi na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591 oraz z 2013 r. poz. 2) oraz z wyróżnieniem budynków, które stanowią części składowe gruntów, oraz budynków, które stanowią odrębne od gruntu nieruchomości.”

# **Dziękuję za uwagę**

**dr inż. Małgorzata Buśko**  
**Akademia Górniczo – Hutnicza**  
**im. Stanisława Staszica w Krakowie**  
**Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska**  
**Katedra Geomatyki**  
***mbusko@agh.edu.pl***