



Nowe regulacje prawne dla potrzeb katastru nieruchomości

Kalisz, 11 września 2014 r.

AGENDA



1. Ustawa z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2014 r. poz. 897) – nowe regulacje dotyczące ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)
2. 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) – główne zmiany w sposobie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków
3. Rola ZSIN w procesie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie ZSIN (Dz. U. z 2013 r., poz. 249)
4. Nowe zamierzenia legislacyjne dotyczące ewidencji gruntów i budynków.

Nowe definicje dotyczące EGiB



- **Ewidencja gruntów i budynków** (kataster nieruchomości) - **system informacyjny** zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami (art. 2 pkt 8)

Elementy systemu egib określają przepisy rozdziału 4 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz przepisy rozporządzenia wydanego na podstawie art. 26 ust. 2 tej ustawy. Należą do niego w szczególności: baza danych ewidencyjnych system teleinformatyczny umożliwiający prowadzenie egib, zbiory dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych egib, procedury określone przepisami prawa.

- **Operat opisowo-kartograficzny** - baza danych ewidencyjnych, utworzona z wykorzystaniem wyników prac geodezyjnych wykonanych w procesie modernizacji ewidencji gruntów i budynków, oraz utworzone na podstawie danych tej bazy rejestry, kartoteki oraz mapa ewidencyjna (art. 2 pkt 8a).
- **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art. 2 pkt 8b).

Rozszerzenie zakresu informacji objętych EGiB



Art. 20. 2. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:

- 1) właścicieli nieruchomości, a w przypadku:
 - a) (...)
 - b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów **nie można ustalić ich właścicieli** – osoby lub inne podmioty, które **władają** tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
- 4) informację, czy wyróżniony w ewidencji gruntów i budynków obszar gruntu, w całości lub w części, **objęty jest formą ochrony przyrody** wskazaną w art. 6 ust. 1 pkt 1 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, 628 i 842);
- 6) **informacje dotyczące umów dzierżawy**, jeżeli od wykazania takich informacji w ewidencji gruntów i budynków uzależnione jest nabycie praw wynikających z odrębnych przepisów.
- 7) 2b. Wykazanie w ewidencji gruntów i budynków podmiotów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, może nastąpić **w wyniku przeprowadzenia modernizacji** tej ewidencji lub w ramach bieżącej jej aktualizacji przeprowadzonej **w drodze decyzji administracyjnej**.

Aktualizacja ewidencja gruntów i budynków



- **Art. 23. 1. Sądy przekazują właściwemu staroście:**
 - 1) odpisy prawomocnych orzeczeń sądowych w sprawach o:**
 - a) własność nieruchomości lub jej części, w szczególności dotyczących:**
 - stwierdzenia nabycia prawa własności do nieruchomości przez zasiedzenie,
 - nabycia praw do spadku,
 - działu spadku,
 - zniesienia współwłasności,
 - podziału majątku wspólnego,
 - potwierdzenia nabycia prawa własności w wyniku uwłaszczenia,
 - b) wydanie nieruchomości lub jej części,**
 - c) rozgraniczenie nieruchomości;**
 - 2) zawiadomienia o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej.**
- **2. Notariusze przekazują właściwemu staroście:**
 - 1) odpisy aktów notarialnych, które w swej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;**
 - 2) odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia.**

Aktualizacja ewidencja gruntów i budynków



- Art., 23. 3. Organy **administracji publicznej przekazują** właściwemu staroście:
 - 1) odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych, wraz z załącznikami oraz innymi dokumentami stanowiącymi integralną ich część, orzekających o:
 - a) nabyciu, zmianie lub utracie prawa własności do nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego także o nabyciu, zmianie lub utracie prawa użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub innej formy władania tą nieruchomością,
 - b) podziale nieruchomości,
 - c) scaleniu i podziale nieruchomości,
 - d) scaleniu gruntów,
 - e) wymianie gruntów,
 - f) rozgraniczeniu nieruchomości,
 - g) zatwierdzeniu gleboznawczej klasyfikacji gruntu,
 - h) **ustaleniu linii brzegu,**
 - i) **pozwoleniu na budowę budynku,**
 - j) **pozwoleniu na użytkowanie budynku, drogi lub linii kolejowej,**
 - k) **rozbiórce budynku,**
 - l) zmianie sposobu użytkowania gruntu,
 - m) **wpisie zabytku nieruchomego do rejestru zabytków;**

Aktualizacja ewidencja gruntów i budynków



- Art. 23. 3. Organy administracji publicznej przekazują właściwemu staroście:
 - 2) odpisy: zgłoszeń budowy budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy budynku oraz zgłoszeń rozbiórki budynku, o których mowa odpowiednio w art. 30, art. 54 oraz art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, oraz zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (**PESEL**) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, dotyczących osób fizycznych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele lub władający nieruchomościami.
- 7. Starosta, niezwłocznie, nie później niż **w terminie 30 dni** od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, oraz wyciągów z operatów szacunkowych, o których mowa w art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 i 659), wpisuje dane z nich wynikające do **ewidencji gruntów i budynków** oraz do **rejestru cen i wartości nieruchomości** w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.

Rezultaty prac geodezyjnych - źródłem danych opisujących obiekty przestrzenne EGiB



- Art. 12. 1 (Pgik). Wykonawca prac geodezyjnych lub prac kartograficznych zgłasza prace geodezyjne lub prace kartograficzne przed ich rozpoczęciem:
 - 3) **właściwym miejscowo starostom**, jeżeli celem lub zakładanym rezultatem tych prac jest:
 - a) utworzenie lub aktualizacja baz danych, o których mowa w **art. 4 ust. 1a pkt 2, 3 i 10** oraz ust. 1b (EGiB, GESUT, SOG, BDOT500)
 - b) wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych lub ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych,
 - c) geodezyjna inwentaryzacja **obiektów budowlanych**,
 - d) **wytyczenie budynku lub sieci uzbrojenia terenu**,
 - e) dokumentacja geodezyjna w postaci map, rejestrów lub wykazów na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych, dotyczących w szczególności: granic nieruchomości, praw do nieruchomości, zmiany struktury własności nieruchomości, pozwoleń na budowę, zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części oraz sposobu zagospodarowania nieruchomości.



- Art. 12a. 1. Wykonawca **zawiadamia** organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej do którego zostały zgłoszone prace geodezyjne lub prace kartograficzne o zakończeniu tych prac **przekazując**:
 - 1) **zbiory nowych, zmodyfikowanych lub zweryfikowanych danych**, które należą do zakresu informacyjnego baz danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 1 -5 i 8-10 oraz ust. 1b;
 - 2) **dokumenty wymagane przepisami** wydanymi na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 lub ich uwierzytelnione kopie.

Obowiązki podmiotów ewidencyjnych



- Art. 22. 2. Podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. **Obowiązek ten nie dotyczy** zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, 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.
- 3. Jeżeli uzyskanie danych niezbędnych do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków **nie jest możliwe w inny sposób**, starosta może, w drodze **decyzji administracyjnej**, nałożyć na podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, 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 dla ujawnienia w bazie danych ewidencji gruntów i budynków danych dotyczących budynku lub działki;
 - 3) **udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali**.

Obowiązki podmiotów ewidencyjnych



- Art. 22. 4. W przypadku **uchylania się zobowiązanych** od wykonania nałożonego decyzją administracyjną obowiązku opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, następuje egzekucja tego obowiązku **w drodze wykonania zastępczego** w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2012 r. poz. 1015, z późn. zm.).
- *W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w art. 22 ust. 4, wynikającego z ostatecznej decyzji administracyjnej, ustawodawca wskazał wykonanie zastępcze jako **jedyny środek egzekucyjny** tego obowiązku .*
- *Inne środki egzekucyjne, w szczególności grzywna w celu przymuszenia, mogą być stosowane w postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym obowiązków: udostępnienia dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej oraz udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali.*
- *W art. 22 ust. 5 ustawodawca określił przypadki, w których organ egzekucyjny może umorzyć w całości lub w części koszty wykonania zastępczego dokumentacji geodezyjnej albo rozłożyć te koszty na raty.*



Art. 24. 2a. Informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji:

1) z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z:

- a) przepisów prawa,
- b) dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4,
- c) materiałów zasobu,
- d) wykrycia błędnych informacji;

2) na wniosek podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.



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, o których mowa odpowiednio w art. 30, art. 54 oraz art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 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;

Zmiana przepisów dot. modernizacji ewidencji gruntów i budynków



Art. 24a. 7. Upoważniony pracownik starostwa powiatowego, posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt 2, przy udziale przedstawiciela wykonawcy prac geodezyjnych związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, **w terminie 15 dni roboczych od upływu terminu wyłożenia do wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego**, rozstrzyga o przyjęciu lub odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu, po czym informuje zgłaszającego uwagi o sposobie rozpatrzenia uwag oraz sporządza wzmiankę o treści zgłoszonych uwag i sposobie ich rozpatrzenia w protokole.

8. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7, dane objęte modernizacją, zawarte w projekcie operatu opisowo-kartograficznego stają się danymi ewidencji gruntów i budynków i podlegają ujawnieniu w bazie danych ewidencji gruntów i budynków. Informację o tym starosta ogłasza w dzienniku urzędowym województwa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej starostwa.



**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)**



- 1) uzupełnienie definicji pojęć, które są treścią rozporządzenia , np. granica działki ewidencyjnej, budynek, kondygnacja;
- 2) uzupełnienie lub doprecyzowanie dotychczasowych przepisów określających zasady prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie:
 - modelu pojęciowego danych ewidencyjnych
 - ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych,
 - oznaczania punktów granicznych i dokładności wyznaczania ich położenia ,
 - wykazywania pola powierzchni działek ewidencyjnych,
 - systematyki użytków gruntowych oraz zaliczania gruntów do poszczególnych rodzajów użytków gruntowych,
 - treści standardowych raportów tworzonych na podstawie danych ewidencyjnych,
- 3) rozszerzenie zakresu danych gromadzonych w ewidencji informacji o budynkach – głównie ze względu na potrzeby statystyki publicznej;
- 4) wprowadzenie GML jako podstawowego formatu wymiany danych ewidencyjnych;
- 5) rozszerzenie treści zestawień zbiorczych danych ewidencyjnych,
- 6) określenie modelu pojęciowego danych RCIWN.

Specyfikacja modelu pojęciowego danych ewidencji gruntów i budynków

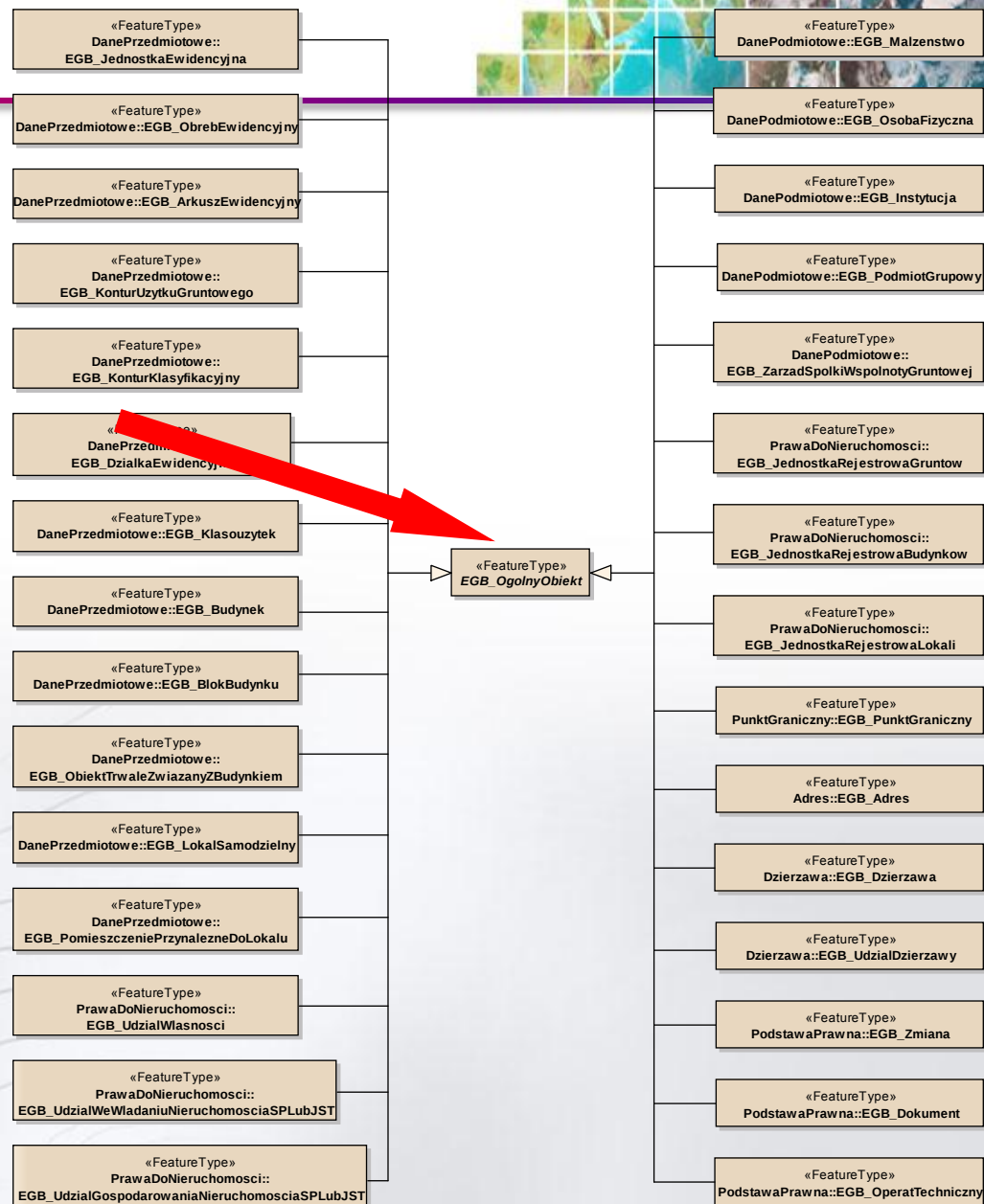


Na treść specyfikacji **modelu pojęciowego danych EGiB** składają się:

- 1) schemat aplikacyjny UML;
- 2) katalog obiektów;
- 3) schemat aplikacyjny UML Modelu Podstawowego;
- 4) katalog obiektów danych Modelu Podstawowego;
- 5) Schemat aplikacyjny **GML** danych EGiB.

Koncepcja Ogólnego Obiektu w EGiB

class Dziedziczenie



«FeatureType»
EGB_OgólnyObiekt

- + idIIP :BT_Identyfikator
- + startObiekt :DateTime
- + startWersjaObiekt :DateTime
- + koniecWersjaObiekt :DateTime [0..1]
- + koniecObiekt :DateTime [0..1]

constraints

{dlaPierwszejWersjiAktualnej}
 {dlaKolejnychWersjiAktualnych}
 {zaleznosciMiedzyAtrybutamiKolejnychWersji}
 {dlaPierwszejWersjiArchiwalnej}
 {dlaKolejnejWersjiArchiwalnej}
 {dlaOstatniejWersjiArchiwalnej}
 {niezmiennoscAtrybutuDTU}
 {atrybutyDTW_DTAAEGB_ZMN}
 {atrybutyDAW_DTAAEGB_ZMN}

Specyfikacja modelu pojęciowego danych ewidencji gruntów i budynków

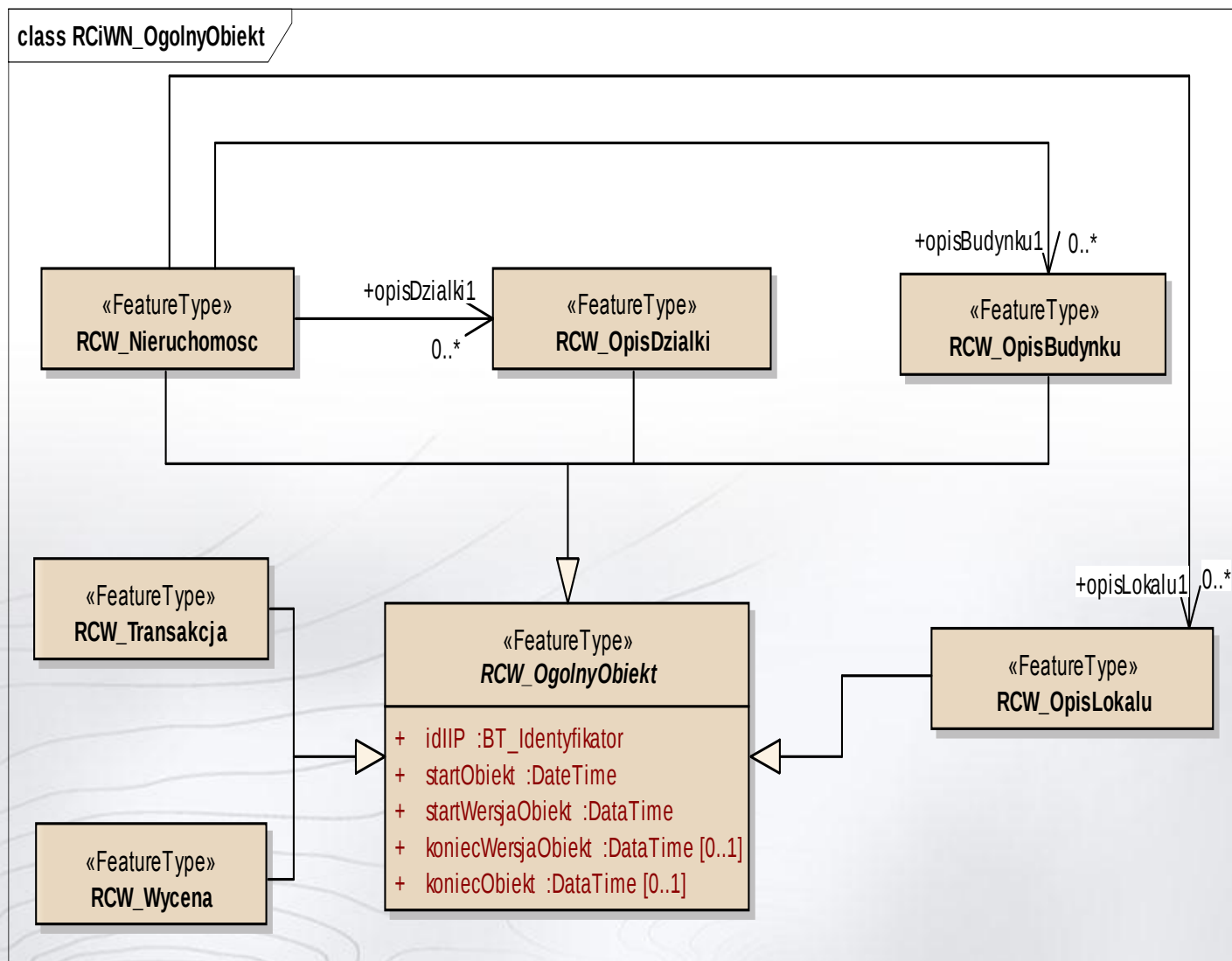


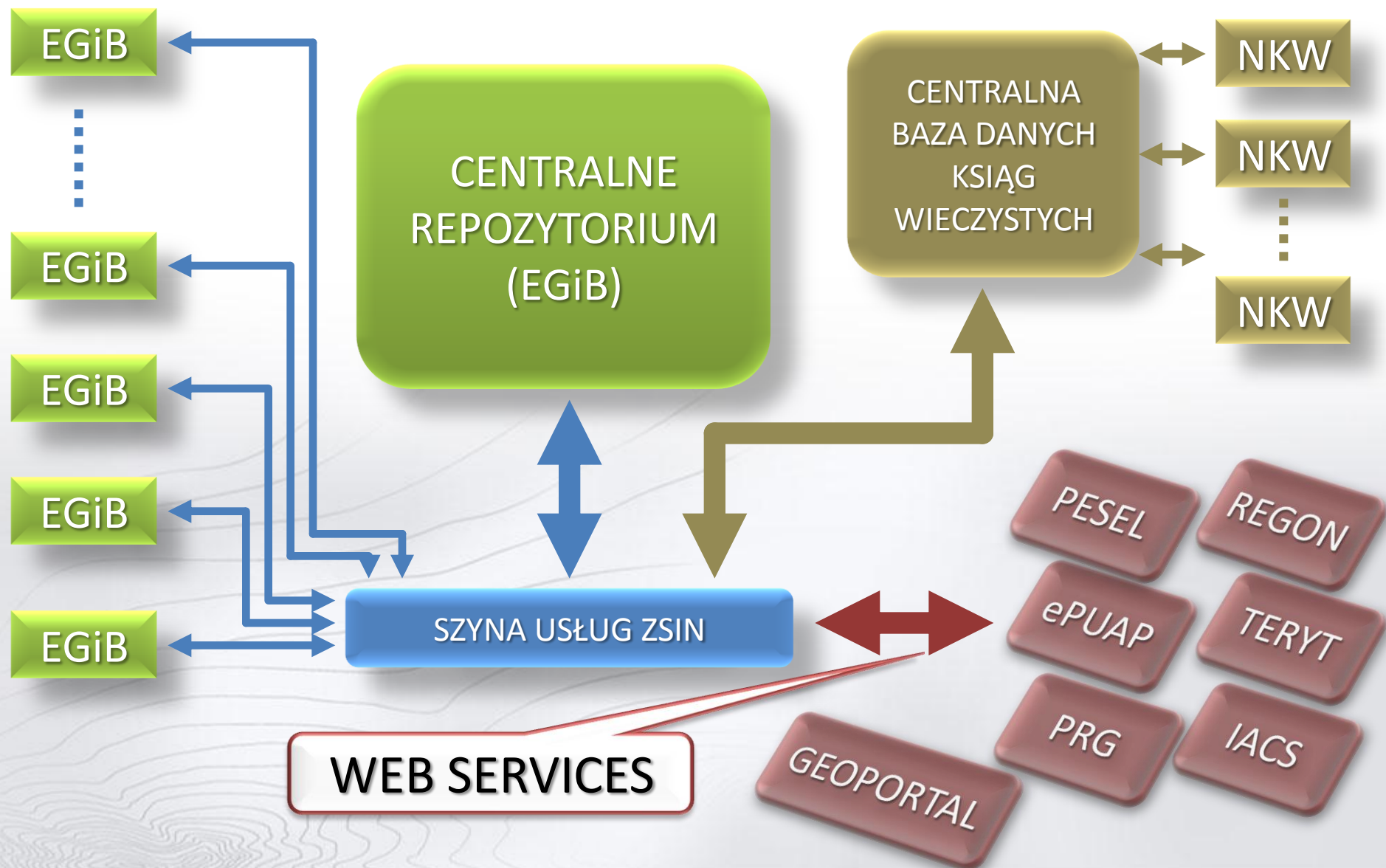
Nowe klasy obiektów:

- Ogólny obiekt
- Arkusz ewidencyjny
- Blok budynku
- Obiekt trwale związany z budynkiem
- Pomieszczenie przynależne do lokalu
- Udział w gospodarowaniu nieruchomością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego
- Zarząd spółki wspólnoty gruntowej
- Operat techniczny

Usunięte klasy obiektów:

- Rejon statystyczny
- Prawa związane
- Granica





Centralne repozytorium kopii danych EGiB



Centralne repozytorium prowadzi się w postaci bazy danych przy pomocy systemu teleinformatycznego umożliwiającego w szczególności zapisywanie, aktualizację i bezpieczne utrzymywanie zbiorów danych, a ponadto:

- 1) wizualizację danych;
- 2) wykonywanie analiz na zbiorach danych tego repozytorium, w tym analiz przestrzennych;
- 3) udostępnianie danych w formatach wymiany danych określonych przepisami wydanymi na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy;
- 4) sporządzanie na potrzeby statystyki publicznej raportów miesięcznych zawierających informacje o przyroście i ubytku liczby budynków;
- 5) nadawanie uprawnień użytkownikom ZSIN;
- 6) kontrolę dostępu do danych i identyfikację użytkowników ZSIN;
- 7) prowadzenie pełnej archiwizacji zmienianych danych oraz odtwarzania historii każdego obiektu oraz stanu bazy danych na wskazaną datę;
- 8) wykonywanie analiz statystycznych w zakresie wykorzystywania za pośrednictwem mechanizmów ZSIN, danych zawartych w rejestrach włączonych do ZSIN oraz analiz w zakresie spójności i jakości zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków.

Zawiadomienia o zmianach danych rejestrów włączonych do ZSIN



- Zawiadomienia o zmianach danych dokonanych w **księdze wieczystej** są przekazywane do właściwego starosty przy pomocy infrastruktury technicznej ZSIN w formie dokumentów elektronicznych, zapisanych w formacie XML.
- Treść zawiadomień o zmianach danych dokonanych w księdze wieczystej oraz schemat XML tych zawiadomień określa załącznik Nr 4 do rozporządzenia.

Zawiadomienia o zmianach danych rejestrów włączonych do ZSIN

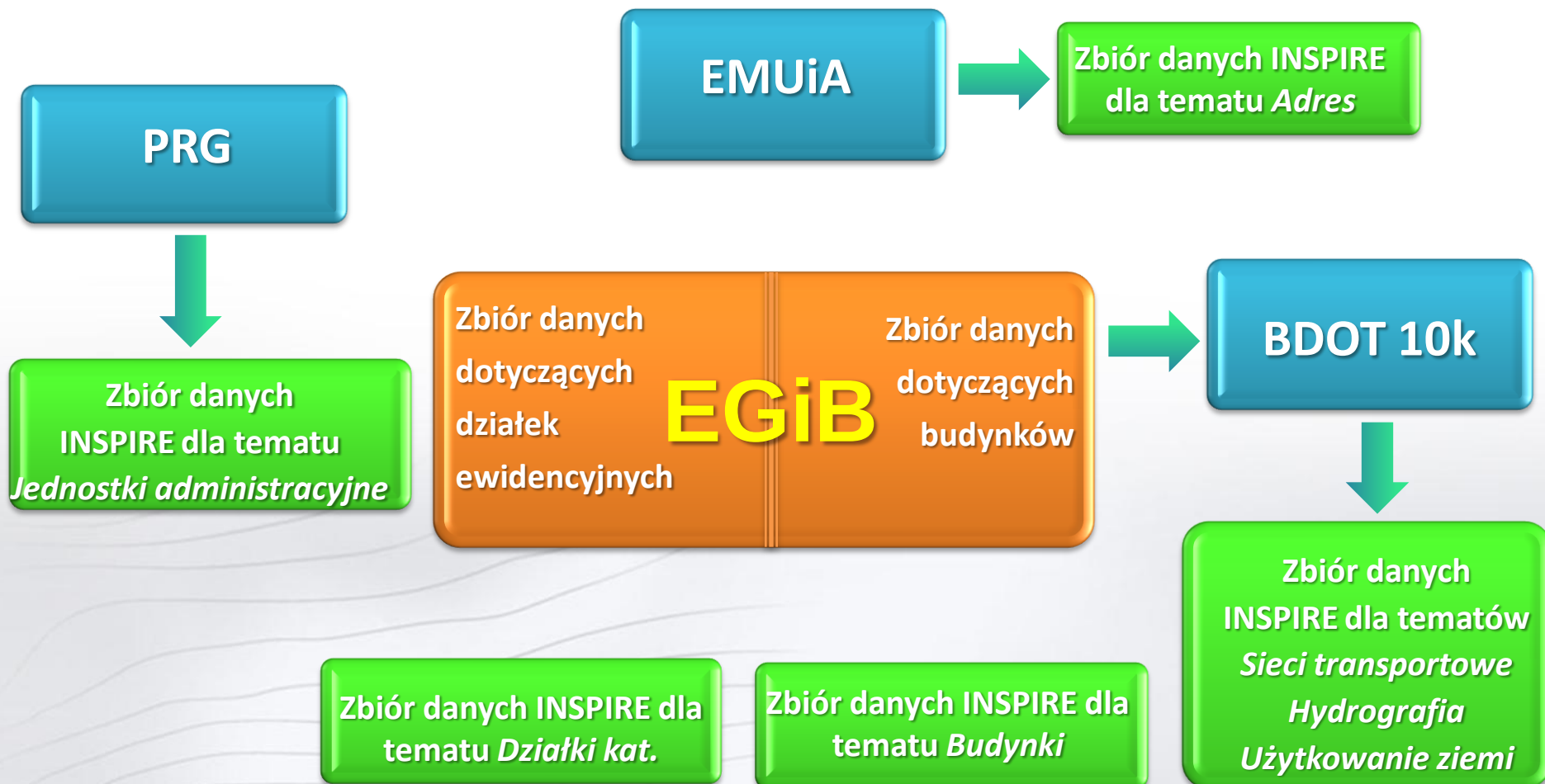


- Zawiadomienia o zmianach **danych PESEL** tworzone są automatycznie przez interfejs, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 1, i za pośrednictwem mechanizmów ZSIN udostępniane właściwym starostom, w przypadku gdy ulegną zmianie dane, dotyczące osoby fizycznej będącej podmiotem ewidencyjnym.
- Treść zawiadomień o zmianach danych PESEL określa załącznik Nr 5.
- Mechanizmy ZSIN zapewnią przekazywanie nadawcy zawiadomienia **informacji zwrotnej o doręczeniu** zawiadomienia do adresata zawiadomienia.
- Zawiadomienia o zmianach danych, przekazywane za pośrednictwem IPE będą uwierzytelniane przy użyciu **certyfikatu cyfrowego systemu** informatycznego wysyłającego zawiadomienie.



Art. 21. 1. EGiB stanowi podstawę:

- planowania gospodarczego,
- planowania przestrzennego,
- wymiaru podatków i świadczeń,
- oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych,
- statystyki publicznej,
- gospodarki nieruchomościami,
- ewidencji gospodarstw rolnych.





Dziękuję za uwagę