



AKADEMIA GÓRNICZO-HUTNICZA
IM. STANISŁAWA STASZICA W KRAKOWIE

Budynki w katastrze nieruchomości - atrybuty, pomiar, wymiana danych ewidencyjnych

Małgorzata Buśko

*Krakowskie Spotkania z INSPIRE
Kraków, 11 – 12 maja 2015*

- **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.***

Identyfikator budynku (IDB)

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

- **WWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD**

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

- **WWPPGG_R.XXXX.AR_NR.NDZ.Nr_BUD**

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

- **WWPPGG_R.XXXX.Nr_BUD**

unikalność w granicach obrębu ewidencyjnego.

Status budynku (STS) – propozycja określenia czasu trwania

- **projektowany (4)** – „dotyczy budynków, będących przedmiotem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ale których budowa nie została rozpoczęta”.
Propozycja: budynek jest przedmiotem pozwolenia na budowę lub prawomocnego zgłoszenia, ale budynek nie został jeszcze wytyczony.
- **w trakcie budowy (2)** – „dotyczy budynków, których budowa została rozpoczęta a nie zakończona i nie rozpoczęto ich faktycznego użytkowania”.
Propozycja: czas od przyjęcia do PZGiK opracowania geodezyjnego, związanego z tyczeniem budynku do przyjęcia do PZGiK opracowania dotyczącego inwentaryzacji powykonawczej budynku.
- **wybudowany (1)** – „budowa została zakończona w świetle przepisów ustawy Prawo budowlane lub rozpoczęte zostało faktyczne użytkowanie budynku”.
Propozycja: kryterium związane 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

§63.1a. Rozporządzenia w sprawie egib:

- **Kontur budynku** - linia zamknięta, wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnątrznych ścian budynku z powierzchnią terenu.



Budynek na ścianie fundamentowej, z nawisem bez podpór słupowych



Kontur budynku - przypadki szczególne

§63.1b. Rozporządzenia w sprawie egib z 2013 r.

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

Wniosek:

Kontur pozostaje powiązany ze ścianą fundamentową, o ile ściana fundamentowa przecina się z powierzchnią terenu.



Budynek oparty na podporach słupowych – kontur powiązany z filarami



Kontur budynku - przypadki szczególne

§63.1b. Rozporządzenia w sprawie egib z 2013 r.

- W przypadku gdy budynek posadowiony jest na filarach, konturem budynku jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnątrznych krawędzi filarów z powierzchnią terenu (§63.1b.)

Wniosek:

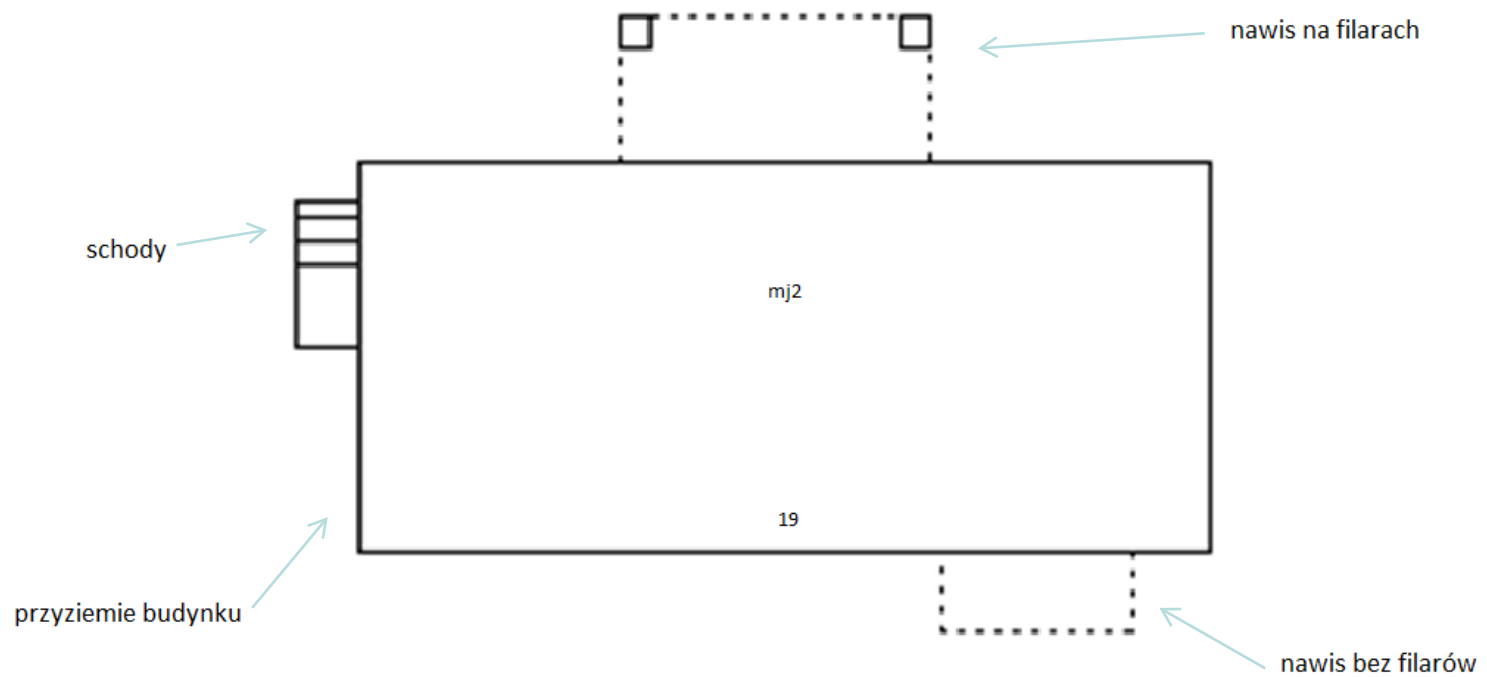
Kontur pozostaje powiązany z podporami słupowymi.



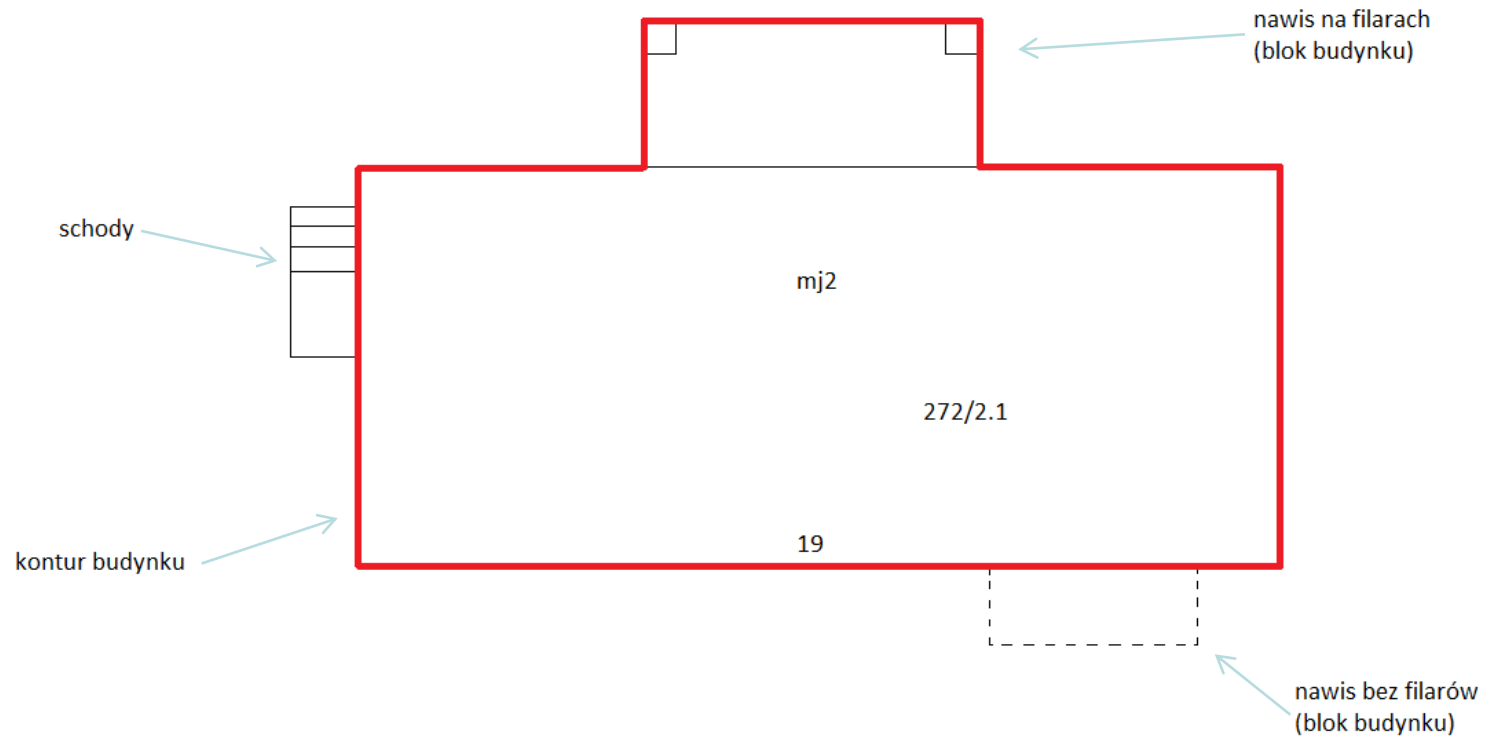
Budynek spoczywający częściowo na podporach słupowych – kontur powiązany z fundamentem oraz z filarami



Schemat budynku na mapie zasadniczej



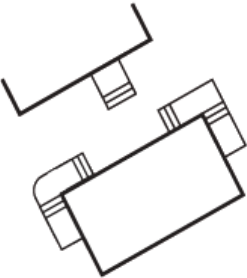
Schemat konturu budynku na mapie ewidencyjnej



Obiekty budowlane trwale związane z budynkiem

- **§ 63a.**

W bazie danych ewidencyjnych oprócz konturu budynku oraz jego bloków **moga być** ujawniane obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych.

EGBS10	schody
Baza danych wykorzystywana do pozyskania obiektu baza danych EGiB	
Uwagi	
Znak kartograficzny	
	

Kontur budynku w projekcie rozporządzenia w sprawie egib po nowelizacji

- **(§63.1b.)**

W przypadku gdy z terenem przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach.

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.

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.

BUIB10	wiata
Baza danych wykorzystywana do pozyskania obiektu BDOT500	
Uwagi	
Znak kartograficzny	
	

Konsekwencje decyzji o ewentualnym ujawnianiu wiat w egib.

Przykłady wiat o różnych rozmiarach ☺



Konsekwencje decyzji o ewentualnym ujawnianiu wiat w egib.

Przykład wiaty nie obudowanej ścianami ze wszystkich stron



Skutki decyzji o ujawnianiu wiat w egib. Przykład dużej wiaty o małej powierzchni zabudowy 😊

Powierzchnia zabudowy wiaty:

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



Blaszak – nie związany trwale z gruntem – bez konieczności ujawniania w egib



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.
(rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie ZSIN)

Projekt rozporządzenia MAiC w sprawie BDOT oraz mapy zasadniczej

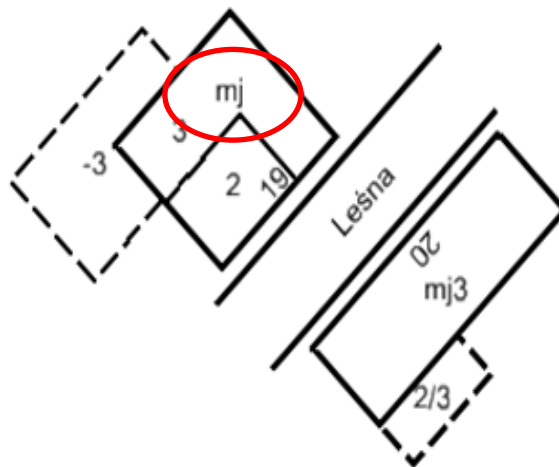
- **Załącznik nr 7, § 10. 1.**

Opis obiektu: budynek składa się z następujących elementów:

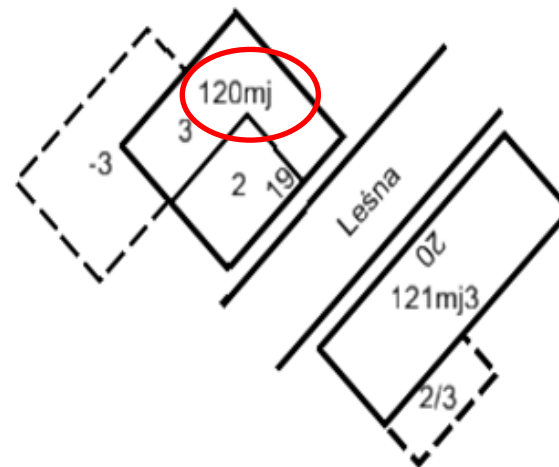
- 1) oznaczenia literowego **funkcji budynku**, jeśli jest określona;
- 2) numeru porządkowego, jeśli jest określony;
- 3) oznaczenia numeru najwyższej naziemnej kondygnacji bloku budynku, opisanego liczbą arabską, jeśli jest określona;
- 4) oznaczenia numeru najniższej podziemnej kondygnacji bloku budynku, opisanego liczbą arabską, jeśli jest określona.

Prezentacja budynku na mapie zasadniczej (rys. 1) i na mapie ewidencyjnej (rys. 2) według Załącznika nr 7

Znak kartograficzny



rys. 1



rys. 2

Mapa zasadnicza

Mapa ewidencyjna 27

Przykłady rodzaju KŚT, klasy PKOB i funkcji dla różnych typów budynków mieszkalnych

Przykład typu budynku	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Funkcja główna
Budynek mieszkalny jednorodzinny	m	mj	Dj
Budynek o dwóch mieszkaniach	m	md	Db
Dom letniskowy	m	mj	DI

- Wniosek:**

W projekcie rozporządzenia MAiC w sprawie BDOT oraz mapy zasadniczej w sposób nieuprawniony nadal klasę PKOB nazywa się funkcją budynku.

- **Art. 6.3. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych:**

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.

Rozporządzenie w sprawie ZSIN

Zawiadomienie o zmianach w egib do organów podatkowych

<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

Rozporządzenie w sprawie ZSIN

Zawiadomienie o zmianach w KW do KN

```
<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)

Rozporządzenie w sprawie ZSIN Zawiadomienie o zmianach w KN do KW

<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>

Kataster nieruchomości (KN) – Księgi wieczyste (KW)

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

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

Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku (SCN)

Mur / Drewno / Inne ?



Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku (SCN) Mur / Drewno / Inne ?



Informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku (SCN)

Mur / Drewno / Inne ?



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 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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,”*

Przykład budynku o trudnej do ustalenia liczbie kondygnacji



Budynek od strony północnej
4 kondygnacje



Budynek od strony południowej
6 kondygnacji

Przykład budynku o trudnej do ustalenia liczbie kondygnacji



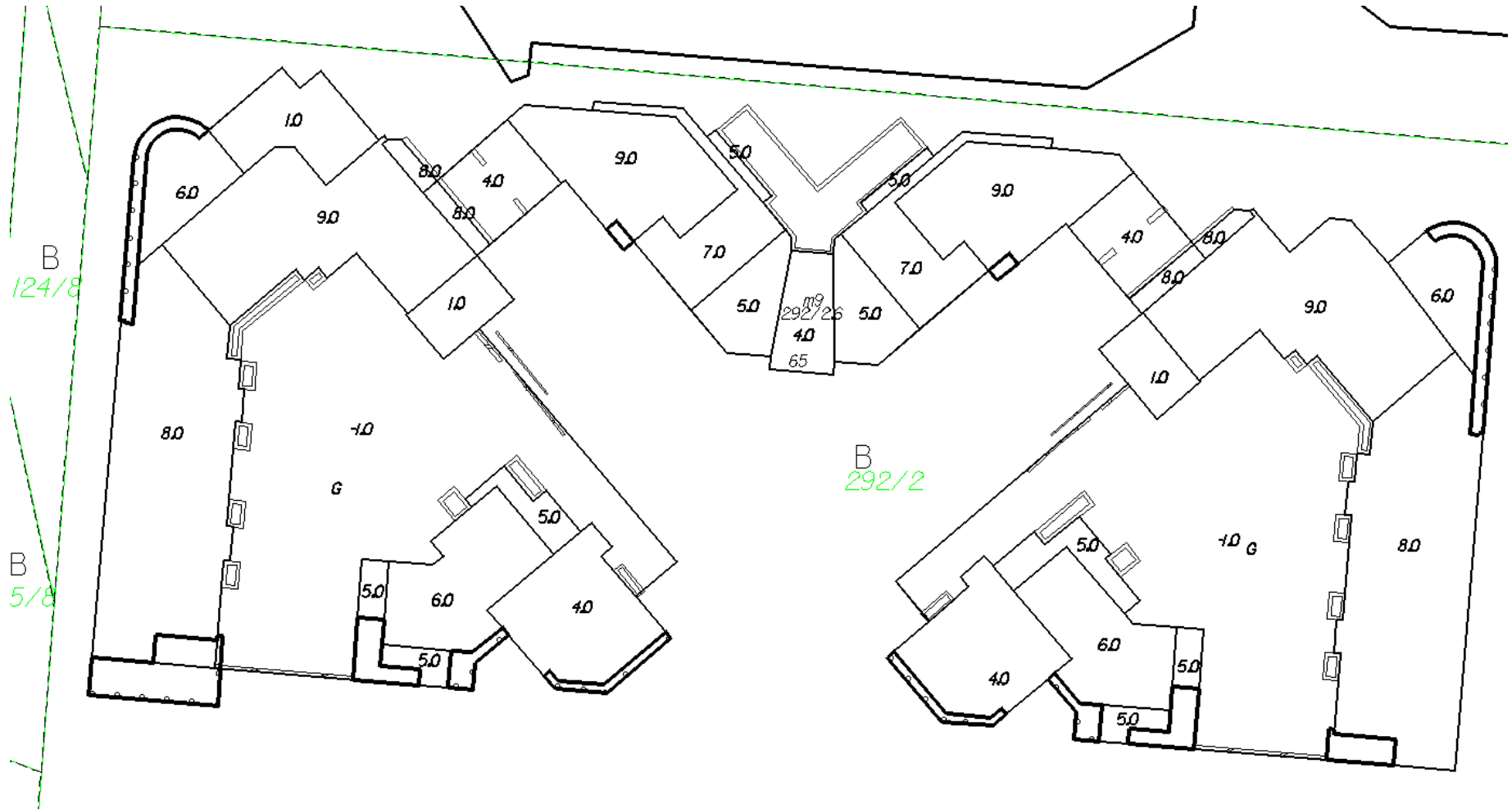
Budynek od strony północno – zachodniej
Brak jednoznacznej linii zmiany kondygnacji wewnątrz budynku,
która by pozwoliła wyróżnić bloki budynku

Przykład budynku o trudnej do ustalenia liczbie kondygnacji



Budynek po modernizacji

liczba kondygnacji tworząca bloki budynku ustalona po analizie dokumentacji architektoniczno-budowlanej



Dziękuję za uwagę

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