

# Modernizacja EGIB – problemy techniczne i prawne na podstawie obiektów zrealizowanych w województwie mazowieckim



**XI Ogólnopolskie Sympozjum  
Krakowskie Spotkania z INSPIRE**

**Europejskie i krajowe aspekty katastru nieruchomości**

Kraków, 11-12 maja 2015

mgr inż. Joanna Pietrzak  
dr inż. Ludmiła Pietrzak



# KOLEJNOŚĆ CZYNNOŚCI MODERNIZACYJNYCH

# Kolejność czynności modernizacyjnych



Powinny być opracowane ramowe warunki techniczne zawierające m.in. kolejność czynności modernizacyjnych – niewłaściwy zakres i kolejność czynności modernizacyjnych są szkodliwe i generują nieistniejące problemy.

## **Kolejność właściwa:**

■ granice

■ **użytki** (wszystkie – może na terenach wiejskich z ARiMR, czasami po stwierdzeniu prawidłowej funkcji budynku wymagają zmiany w zakresie konturu pod budynkami)

■ budynki

■ **BDOT i GESUT**

## **Ważne w aspekcie środków finansowych 2014-2020**

W większości modernizowanych obiektów w późniejszych turach Mazowiecki Urząd Marszałkowski postawił na granice.

W wielu modernizacjach w Kraju granice są zdigitalizowane (nawet nie wyliczone). Modernizacja zaczyna się od budynków i konturów pod budynkami



# NIEREALNE TERMINY REALIZACJI UMÓW

# Nierealne terminy realizacji umów



Po odjęciu czasu potrzebnego na:

- ❑ procedury formalno – prawne,
- ❑ kontrole PMK.

**na realizację prac zostają wykonawcy z reguły 3-6 miesięcy**

**W tym czasie Wykonawca musi :**

- ✓ wykonać projekt modernizacji egib,
- ✓ gleboznawczą klasyfikację gruntów wraz z procedurami, która najczęściej wypada w okresie zimowym (zimną klasyfikacja nie powinna być wykonywana)
- ✓ spełnić procedury art.24a PGiK,
- ✓ dostać się do z reguły poprzemykanego środowiska programowego, w którym organ prowadzi egib.



# USTALENIA

# Ustalenia – czego oczekują strony ustaleń



1. Zachowania dotychczasowej powierzchni
2. Ustalenia zgodnego z postawionym ogrodzeniem
3. Czołówek, jakie posiadają w dostępnej dokumentacji lub „dokumentacji”

**Oczekiwania często wzajemnie wykluczające się**

## Ustalenia – czynności w dniach –

**13 miesięcy kalendarzowych – w umowie od 3-6 miesięcy – nierealne terminy skutkujące karami oraz jakością danych**



| LP | Czynność   | Niezbędny czas na wykonanie (dni robocze)                   |
|----|--|---|
| 1  | Zgłoszenie prac i otrzymanie materiałów  | 10 dni ☺☹   |
| 2  | Analiza materiałów   | 25 dni  |
| 3  | Wyliczenie danych do ustaleń i badanie KW  | 40 dni  |
| 4  | Zawiadomienie stron (§ 37 i 38 Rozp.egib)  | 25 dni  |
| 5  | Czynności ustalenia w terenie  | 60 dni  |
| 6  | Wprowadzenie danych z ustaleń do projektu egib, w tym do środowiska programowego, wewnętrzna kontrola, interoperacyjność baz danych, (np. budynki, użytki) | 25 dni  |
| 7  | Przygotowanie i wydruk dokumentacji do kontroli  | 10 dni  |
| 8  |  | Razem: 195 dni roboczych = <b>9 miesięcy kalendarzowych</b> |
| 9  | Powtórzenie zakwestionowanych ustaleń, bądź tych w terminie nie zawiadomionych (np. zwrotka nie odebrana w terminie)<br>poz. $4+5(1/2)+6+7(1/2)$           | 85 dni roboczych = <b>4 miesiące kalendarzowe</b>           |



# Ustalenia – wskazania stron ☺



# Ustalenia – stan spokojnego posiadania ☺



# Ustalenia – stan spokojnego posiadania ☺



Ustalenia – właściciele swoje dokumenty też mają, miary i czołówki również.  
PODGiK niekoniecznie je posiada 😊





# Ustalenia na ortofotomapie

**Teren zakryty – granica  
niewidoczna**

**WINGiK małopolski - Materiał z  
modernizacji OBREBÓW LUBIEŃ i  
TENCZYN**

## Ustalenia na ortofotomapie ☺



A może warto się zastanowić czy dla gruntów obszarów wiejskich nie zastosować artykułu 24a dla katastru ARiMR, a tym samym nie mieć ustalonych wszystkich granic działek ewidencyjnych oraz aktualnych użytków zgodnych z tymi deklarowanymi do dopłat



# Ustalenia – wnioski



- terminy zamówień, w których zawarte są ustalenia są nierealne,
- zamówienia są tak rozpisane, że ustalenia wykonywane są pod grubą warstwą śniegu, co uniemożliwia poprawne zastosowanie § 39 – rozporządzenia EGiB,
- nierealne terminy realizacji prac związanych z ustaleniami powodują **osłabienie jakości modernizowanych danych, co nigdy nie powinno mieć miejsca,**
- minimalny termin realizacji prac modernizacyjnych zawierających ustalenia nie powinien być krótszy niż **13 miesięcy realizacji plus procedury kontroli i realizacji artykułu 24a Ustawy PGiK** – tylko taki termin gwarantuje jakość





# PILOTAŽE

# Czemu służą prace pilotażowe?



- **Pilotaż** - to realizacja projektu wstępnego mającego na celu przede wszystkim rozpoznanie podstawowych barier wdrożeniowych oraz zebranie know-how niezbędnego do realizacji przyszłych projektów w tej samej lub pokrewnej dziedzinie (źródło: <http://pl.wikipedia.org>)

Problemy:

- **Termin przekazania pilotażu, a termin przekazania całości prac – na ostatnim obiekcie było to 4 dni różnicy!** 😊

(Określanie sztywnych dat realizacji prac w umowie, bez uwzględnienia aspektu często wydłużających się procedur przetargowych w umowie nie służy nikomu.

Dobrym rozwiązaniem byłoby określanie terminów wykonania prac w miesiącach od daty podpisania umowy)

- **Kto zapoznaje się z wynikami kontroli prac pilotażowych?** - niejednokrotnie Starostwa mają uwagi do prac pilotażowych (skontrolowanych i poprawionych) dopiero na etapie odbioru całego zamówienia.



# ŚRODOWISKA PROGRAMOWE

# Środowiska programowe – czyli jak się do nich dostać



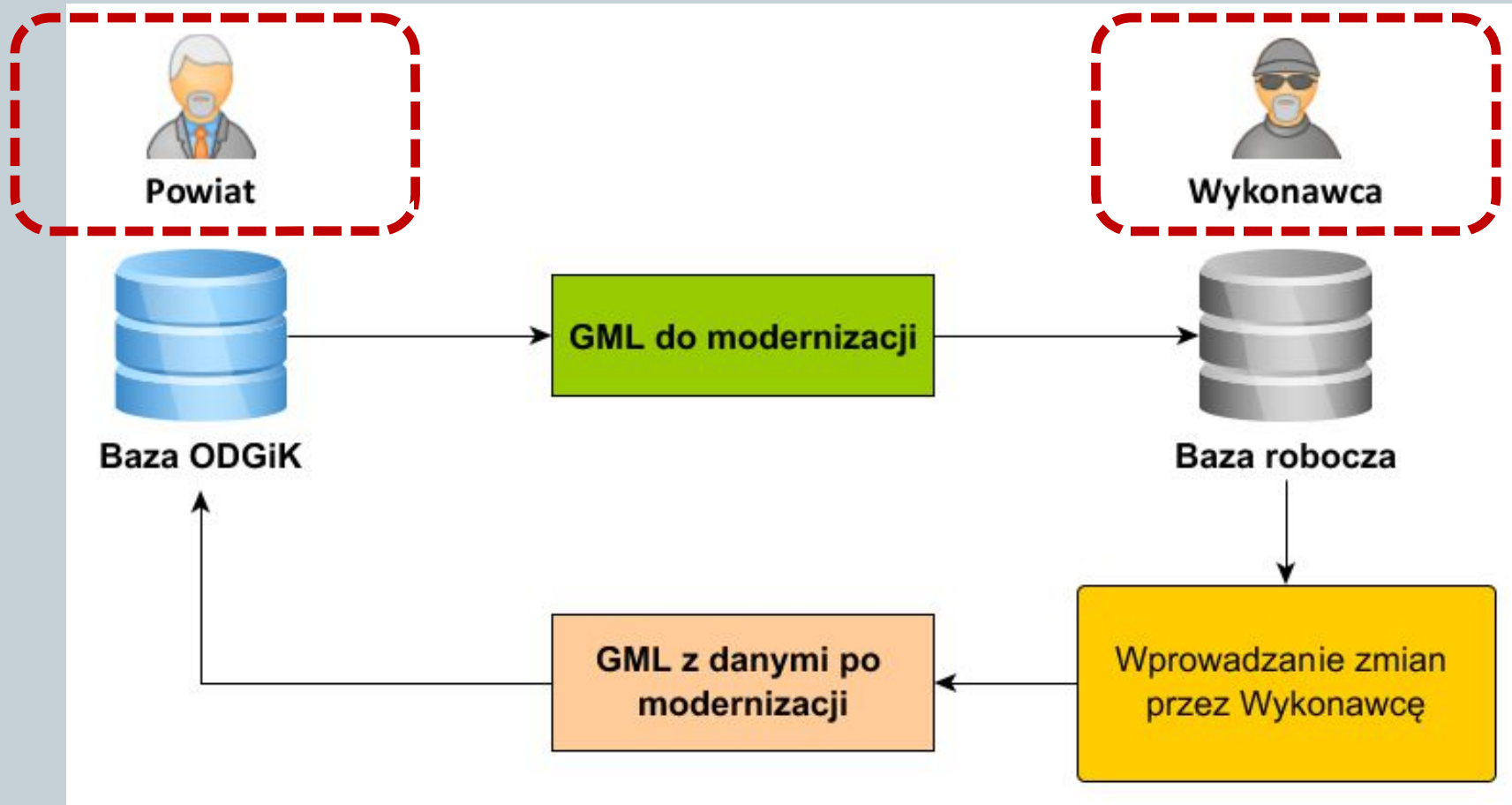
- wykonawca pozostawiony jest sam sobie z problemem braku standardu danych w środowisku programowym Starostwa,
- większość Zamawiających nie chce dostrzec problemu,
- wykonawca zmuszony jest do utrzymywania i aktualizacji środowisk programowych o wartości kilkuset tysięcy złotych,
- wykonawca musi opłacać aplikacje autorów oprogramowania do importowania zmodernizowanych danych pomimo posiadania środowiska programowego,
- wykonawca narusza terminy umowne, albowiem jest uzależniony czasowo od autorów oprogramowania – czeka.

# Przykład środowisk programowych w jednym województwie



| Nazwa oprogramowania | ilość powiatów |
|----------------------|----------------|
| TurboEWID            | 15             |
| Kataster OnLine      | 7              |
| Geo-Info             | 4              |
| EWmapa/EWopis        | 3              |
| EGB 2000             | 1              |
| <b>Razem</b>         | <b>30</b>      |

# Jak nas postrzegają autorzy oprogramowania



Źródło: <http://geomatyka-krakow.pl/portal/index.php/programy/workewid>

# Projekt modernizacji w środowisku programowym Zamawiającego



# Projekt modernizacji w środowisku programowym Zamawiającego

---

- Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego dostrzega problem w zakresie środowiska programowego i problemów Wykonawcy z tym związanych.
- Starostwa jako Beneficjenci problemu z reguły nie chcą dostrzec problemu. Są jednak pozytywne wyjątki.
- Jest to jedno ze źródeł opóźnień na realizacji zamówień i naliczania kar umownych



# Projekt modernizacji w środowisku programowym Zamawiającego – naruszenie dyscypliny finansów publicznych poprzez żądanie konkretnego środowiska



wykonawca może posiadać inne równoważne oprogramowanie generujące pliki w formacie SWDE. Dlatego też oprogramowaniem niezbędnym do zrealizowania przedmiotowego zamówienia winno być oprogramowanie kompatybilne ze strukturą pliku SWDE, który zawiera reprezentację modelu danych ewidencyjnych wyrażonych według zasad standardu wymiany danych ewidencyjnych. Powyższe znalazło potwierdzenie w piśmie

# Projekt modernizacji w środowisku programowym Zamawiającego

W przypadku zamówień dotyczących systemu informatycznego ewidencji gruntów i budynków istnieje możliwość opisu przedmiotu zamówienia bez konieczności odwoływania się do znaków towarowych, nazw handlowych i marek produktów. Ponadto, przedmiot zamówienia nie jest specyficzny, co uzasadniałoby konieczność jego opisu poprzez wskazanie znaków towarowych. Świadczy o tym chociażby treść § 51 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) z którego wynika, że standardem wymiany danych ewidencyjnych w Polsce jest SWDE. Przepis ww. rozporządzenia w sposób ogólny określa standard wymiany danych ewidencyjnych i nie nakłada na zamawiającego obowiązku korzystania z konkretnego

Opisanie przedmiotu zamówienia poprzez wskazanie znaku towarowego mimo, iż nie było to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia, ani niemożnością opisu przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń stanowi naruszenie art. 29 ust. 3 ustawy.

W związku ze stwierdzeniem naruszenia wskazanego w pkt 2 Prezes Urzędu Zamówień Publicznych, działając na podstawie art. 168 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, zawiadomi o wynikach przedmiotowej kontroli właściwy organ, którym na tym etapie postępowania – stosownie do postanowień art. 93 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 114) – jest rzecznik dyscypliny finansów publicznych.



**JEDNOSTKI PRZEROBU**  
czyli np. ilość budynków do pomiaru



Zgodnie z wyrokiem Krajowa Izba Odwoławcza z dnia 19 sierpnia 2008 r. (sygn. akt KIO/UZP 789/08) wykonawcy *nie mają obowiązku poszukiwania potrzebnych informacji dla przygotowania oferty z innych źródeł niż zamawiający. Oczekiwanie od wykonawców posiadania pełnej wiedzy o przedmiocie zamówienia, w przypadku gdy zamawiający zaniechał udzielenia informacji niezbędnych dla przygotowania oferty na danych warunkach przez wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia, narusza zasadę prowadzenia postępowania w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji.*

# Budynki, czyli ile ich rzeczywiście jest?



- **Szacowanie** (także: *szacunek, wycena*) – przybliżone określanie wartości jakiejś wielkości przy posiadaniu niepełnych danych, występowania zakłóceń lub stosowaniu uproszczonego modelu opisującego parametry
- Liczby budynków wskazanych do pomiaru w SIWZ, nie mają z reguły żadnego odniesienia w rzeczywistości, rzadko też można mówić, że są to wartości przybliżone.

# Budynki, czyli ile ich rzeczywiście jest?

**budynki nie  
wskazane do  
pomiaru** w siwz –  
NIE  
KALKULOWANY  
POMIAR NA  
ETAPIE  
OPRACOWANIA  
OFERTY -  
**NAJWIĘKSZE  
ŹRÓDŁO STRAT  
PO STRONIE  
WYKONAWCY**



# Budynki do pomiaru – strata na zamówieniu



- najczęściej na obiektach liczba budynków **do pomiaru** znacznie przekracza wskazane w SIWZ – **20-60%**
- **CZASAMI LICZBA BUDYNKÓW DO POMIARU NIE JEST WSKAZANA W OGÓLE – Wykonawca kalkuluje do oferty około 20% budynków na modernizowanym obiekcie do pomiaru.**
- obok kar umownych jest to jeden z podstawowych powodów generujących stratę na zamówieniu – **pomiar budynków jest bardzo kosztowny,**
- pomiar budynków nie kalkulowanych na etapie składania oferty generuje stratę przewyższającą spodziewaną marżę o duże środki finansowe – **projekty na minusie,**
- **Zamawiający często nie dostrzegają problemu pomimo wielu pism – jedyna możliwość odzyskania poniesionych nakładów finansowych poprzez kilkuletni proces sądowy**



Jest to prawdopodobnie jedyny  
Zamawiający w Kraju, który przystępuje  
do negocjacji z Wykonawcą za wykonane  
prace dodatkowe nie przewidziane na  
etapie SIWZ





# „CZWARTY” NAROŻNIK BUDYNKU

# „czwarty” narożnik budynku



- ❑ pomiar „czwartego narożnika” z powodu braku dostępu jest często niemożliwy.
- ❑ Czy ten przepis jest potrzebny?
- ❑ A może szkodliwy? Zwłaszcza w kontekście braku dostępu w modernizacyjnych opracowaniach masowych
- ❑ Bezlustrowy pomiar „czwartego” narożnika z innej osnowy – błąd pomiaru
- ❑ Brak wizury „czwartego” narożnika
- ❑ Straty finansowe Wykonawcy (wielokrotna próba pomiar)

**Warto przeprowadzić badania naukowe w tym zakresie**



# PROBLEMY INTERPRETACYJNE PRZEPISÓW PRAWA W PORCESIE MODERNIZACJI EGIB

**Przytoczenie tych problemów  
to całodniowy wykład**

# Interpretacja przepisów prawa



- różna interpretacja tych samych przepisów w poszczególnych starostwach –
- na szczęście istnieje w formie uzgodnień **dziennik prac geodezyjnych**.



# DEFINICJA BUDYNKU Z PKOB

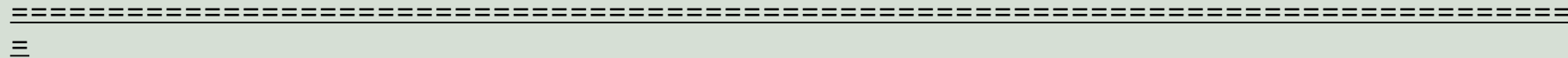
# Budynek definicja w geodezji i prawie budowlanym



## **I. Rozporządzenie EGiB – Definicja jak w PKOB (statystyka publiczna) – tu jesteśmy**

- **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)*



## **II. Ustawa Prawo budowlane (art.3) – tu nas nie ma**

- **Budynek** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest **trwale związany z gruntem**, wydzielony z przestrzeni za pomocą **przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach**;

- **obiekt budowlany** należy przez to rozumieć:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury;

**W egib żeby budynek był budynkiem, nie musi być wydzielenia z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz nie musi być fundamentów**



## **III. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych – budynek w rozumieniu przepisów prawa budowlanego !!**

Pozwolenia na budowę to też rejestr publiczny !!!  
Więc dlaczego nie zbliżyć się z egib  
do Ustawy Prawo budowlane



## Ustawa o statystyce publicznej

**Art. 40.** 1. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w porozumieniu z właściwymi naczelnymi organami administracji państwowej, opracowuje podstawowe do określenia przebiegu i opisu procesów gospodarczych i społecznych standardowe klasyfikacje i nomenklatury, wzajemne relacje między nimi oraz ich interpretacje.

2. Standardowe klasyfikacje i nomenklatury, o których mowa w ust. 1, wprowadza Rada Ministrów w drodze rozporządzenia.

3. Wprowadzone w trybie ust. 2 standardowe klasyfikacje i nomenklatury stosuje się w statystyce, ewidencji i dokumentacji oraz rachunkowości, a także w urzędowych rejestrach i systemach informacyjnych administracji publicznej.

# Kontur budynku



- **Kontur budynku** - linia zamknięta, wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą **linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu** /§63.1a Rozporządzenia EGiB/
- W przypadku gdy z powierzchnią terenu **przecina się fundament** budynku lub budynek posadowiony jest na filarach, konturem budynku jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych krawędzi fundamentu lub zewnętrznych krawędzi filarów z powierzchnią terenu.
- W przypadku budynków posiadających **tylko kondygnacje podziemne** konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku.
- W przypadku gdy prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnych lub podziemnych budynku nie pokrywają się z konturem budynku, o którym mowa powyżej, albo gdy sąsiadujące budynki połączone są łącznikami nadziemnymi lub podziemnymi, kondygnacje te oraz łączniki wyróżnia się w bazie danych ewidencyjnych **za pomocą numerycznego opisu jako bloki budynku.**



# Budynek z nawisem – filary – dach

42



# Kontur budynku – budynek na dwóch działkach

**Parametry aktywnego obiektu**

Atybuty opisowe | Współrzędne punktów

Kod: 5310 Nazwa budynek ogniodporny K1 BUD

Kolor wypełnienia:  Brak  Warstwa: Budynki Blok  Ref

Atybuty wyliczalne

NP: 20 Obwód: 97.24 m Pole: 321 m<sup>2</sup>

Atybuty

Funkcja: m Ulica: Wąska

Liczba kondygnacji: 3 Nr ewid.: 141805\_2.0021.70/34.1\_B

Numer porządkowy: Liczba bloków:

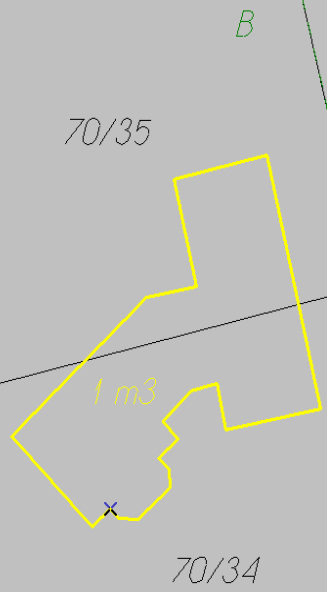
Uwagi:

Ośrodek: Metoda pozyskania: pomiar bezpośredni

Data przyjęcia do zasobu: 1998.07.17 Nr operatu: DER 1811/98

Historia: 1998.07.17 0:00:00 DER 1811/98 Djelinski

OK Cancel



**Parametry aktywnego obiektu**

Atybuty opisowe | Współrzędne punktów

Kod: 5310 Nazwa budynek ogniodporny K1 BUD

Kolor wypełnienia:  Brak  Warstwa: Budynki Blok  Ref

Atybuty wyliczalne

NP: 14 Obwód: 151.44 m Pole: 763 m<sup>2</sup>

Atybuty

Funkcja: g Ulica: Franciszka Ryba

Liczba kondygnacji: 1 Nr ewid.: 141805\_2.0021.132.5\_BUD

Numer porządkowy: Liczba bloków:

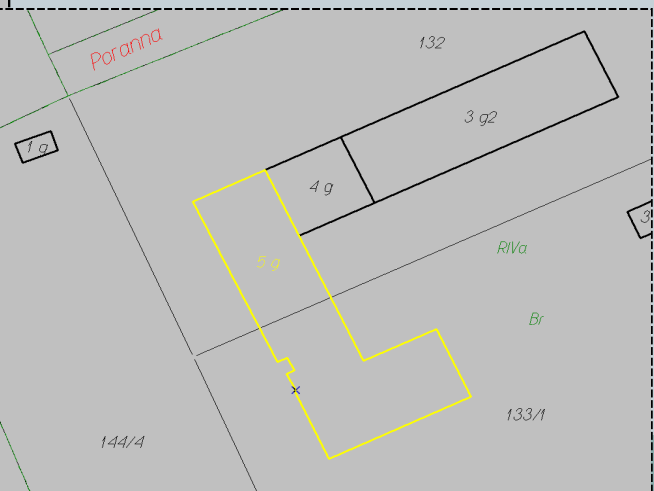
Uwagi: ZEM PR4-M-213/94

Ośrodek: Metoda pozyskania: operaty archiwalne

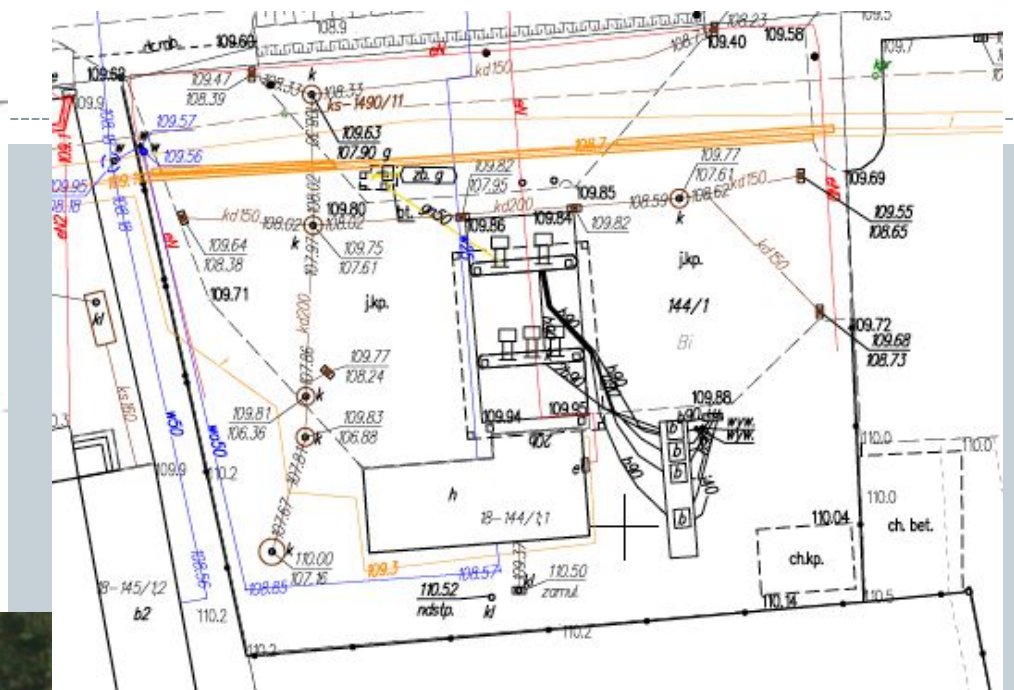
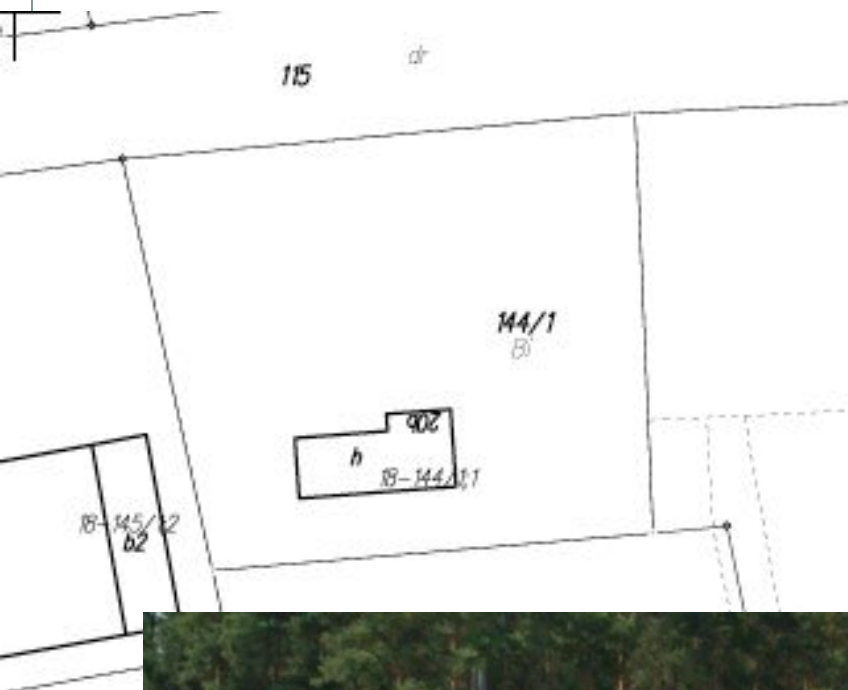
Data przyjęcia do zasobu: Nr operatu:

Historia:

OK Cancel



# Wiata w egib



# Wiata jako budynek



W prawie budowlanym wiata to budowla

# Śmietnik przydomowy - Budynek? – z definicji tak – brak minimalnej powierzchni zabudowy



# Minimalna powierzchnia zabudowy- EGiB-BDOT-Polska3D+ - **35m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup>, 50m<sup>2</sup> ??**

## Rozporządzenie w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych a także standardowych opracowań kartograficznych

4. **Wprowadza się wszystkie budynki mieszkalne oraz wszystkie budynki niemieszkalne odosobnione.** Generalizacji nie podlegają występy i załamania poniżej 4 m na ścianach tych budynków.

5. Nie pozyskuje się:

1) **małych budynków niemieszkalnych** położonych w bliskim sąsiedztwie innych zabudowań, w obrębie zagród i posesji, gdy powierzchnia tych budynków jest mniejsza od **40 m<sup>2</sup>**;

2) altan i małych budynków o powierzchni mniejszej niż **40 m<sup>2</sup>** na obszarze ogródków działkowych;

### Ustawa Prawo budowlane

**Art. 29. 1.** Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:

a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy **do 35 m<sup>2</sup>**, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,

d) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności **do 30 m<sup>3</sup>** i wysokości nie większej niż 4,50 m,

# Rodzaje budynków i lokali, których nie wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków



## § 78. **W ewidencji nie wykazuje się :**

- 1) **altan i budynków gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>** w miastach i **do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast** **oraz** wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
- 2) **budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania** w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- 3) **tymczasowych budynków stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe**, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel.

§ 79. **W ewidencji nie wykazuje się lokali, w odniesieniu do których nie zostało wydane zaświadczenie**, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**Wszystkie inne budynki wykazuje się niezależnie od powierzchni zabudowy !!!!**

**W projekcie zmian proponujemy do 50m<sup>2</sup>, (mamy w różnych przepisach 35m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup>, będzie 50m<sup>2</sup> – jak zapewnić interoperacyjność i integrację oraz aktualizację baz danych**

# Silos to też budynek

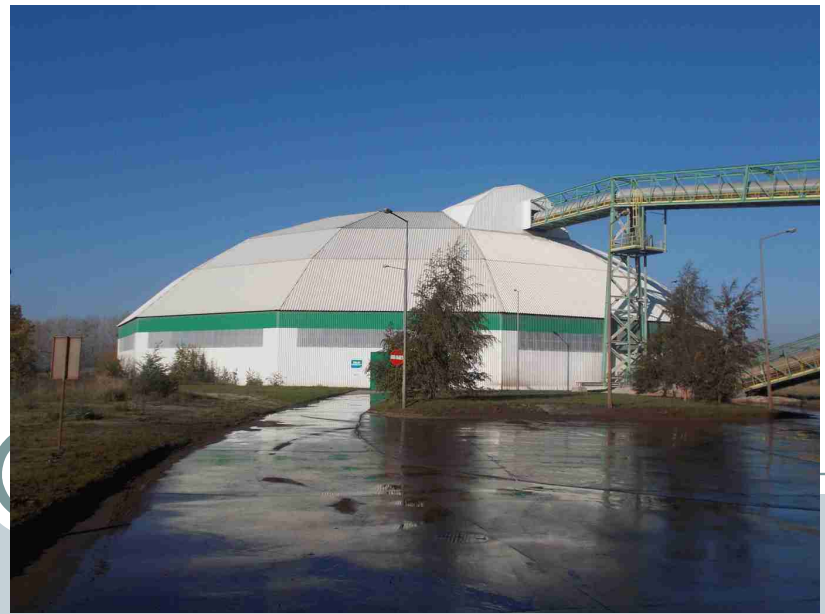


- **W Rozporządzeniu PKOB znajdujemy we wprowadzeniu zapis:**
- Niektóre obiekty budowlane klasyfikowane wg KOB jako budowle, **wg PKOB zaliczane są do sekcji 1 Budynki** (np. silosy, zbiorniki)
- Jeżeli przeanalizujemy czym jest silos w PKOB, to otrzymujemy zapisy:
- **125 – budynki przemysłowe – klasa obejmuje: zbiorniki na ciecze, zbiorniki na gazy, silosy na zboże, cement i inne towary sypkie.**
- **127 – pozostałe budynki niemieszkalne – klasa obejmuje m.in. silosy rolnicze.**
- **Analizując definicję obiektu budowlanego i budynku według PKOB, każdy silos w zasadzie jest budynkiem**

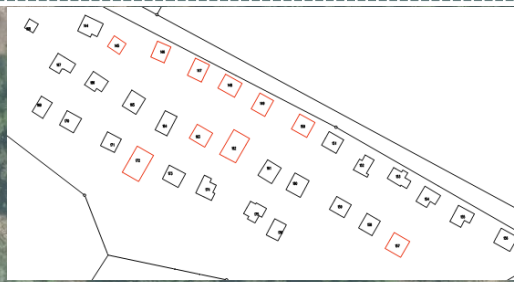








# Ogródki działkowe – altany?



**Działki**

Obręb 14

Działka 82

Nr. działki 82/1 Arkusz dokładność metry kw 1 8000 m<sup>2</sup>

Wartość zł. Data wyceny Data upływu władania

Rejon GUS Obwód GUS Rej. zabytków

Położenie

Uwagi

Ilość władających: 0 Ilość budynków: 0 Jedn. rejestrowa: 55

Dokumenty Inni władający Budynki Jednostka rejestrowa

Podziel

Znień jednostkę

Dodatkowe informacje Dzierzawy

Suma pow. Ilość działek

Numer działki

- 82/1
- 82/3
- 82/6
- 82/10
- 82/11
- 82/12
- 82/14
- 82/15
- 82/17
- 82/18
- 82/19
- 82/20
- 82/21
- 82/22
- 82/23
- 82/24
- 82/25
- 82/26
- 83

| Powierzchnia | DFU | OZU | Klasa |
|--------------|-----|-----|-------|
| 11600        | R   | R   | VI    |
| 2500         | Ł   | Ł   | IV    |
| 100          | W   | Ł   | IV    |
| 500          | Ps  | Ps  | VI    |
| 3300         | Ls  | Ls  | VI    |

**Jednostka rejestrowa powiązana z działką nr: 82/1**

Nr jednostki 55 Gosp. Regon W zmianie

Suma własn.: 1.000000 Nr IACS Rodzaj własn. Własność

Suma własn.: 1.000000

Uwagi

Os. fiz. Małżeń. Inst. Pdm. gr.

**Jedn. gruntowa**  Rezerwacja Id: 3500

**Obręb 14**

| Udział | Nazwa         |
|--------|---------------|
| 1/1    | SKARB PAŃSTWA |

| RWD | Symbol | Udział | Nazwa                      |
|-----|--------|--------|----------------------------|
| 1   | WU     | 1/1    | POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW |

Zamknij okno

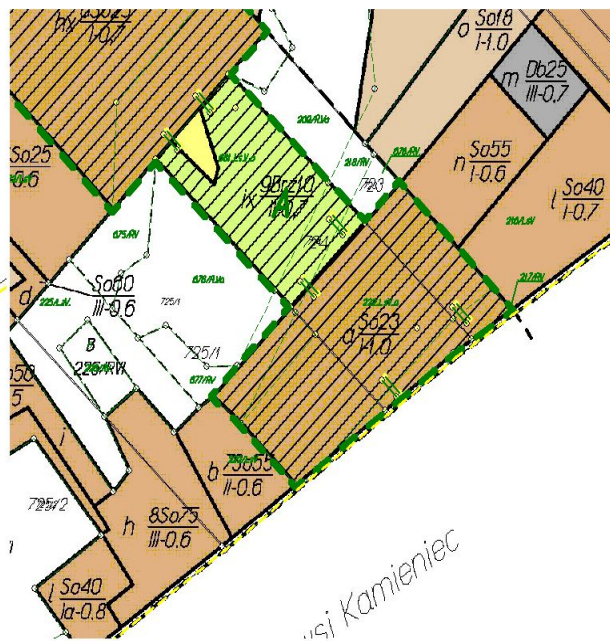
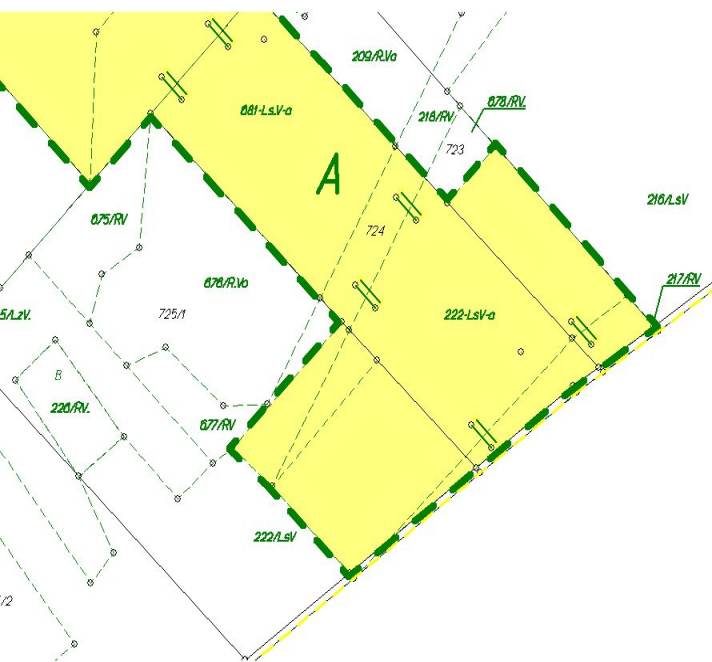


# Siedliska rolnicze – gospodarstwo rolne – siedliska rolnicze na Ls



- **Art. 553 . Za gospodarstwo rolne** uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, **jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami** związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.  
**/Kodeks Cywilny/**
- **Art. 2. 1 PR. Za gospodarstwo rolne** uważa się obszar gruntów, o których mowa w art. 1, o łącznej powierzchni **przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy**, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej. **/Ustawa o podatku rolnym/**
- **Art. 1.** Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza./

# Uproszczone plany urządzania lasu i błędy w nich zawarte



wsj Kamieniec

# Tereny komunikacyjne - drogi wewnętrzne i drogi publiczne

- **Do użytku gruntowego o nazwie "drogi" zalicza się grunty, które są pasami drogowymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, 843 i 1446).
- **Art. 8. 1. Ustawy o drogach - Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.**
- **Obowiązki zarządcy drogi wewnętrznej**
  - 2. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do **zarządcy terenu**, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.
  - 3. **Finansowanie zadań, o których mowa w ust. 2, należy do zarządcy terenu**, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.
  - 4. **Oznakowanie** połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz utrzymanie urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, związanych z funkcjonowaniem tych połączeń, **należy do zarządcy drogi publicznej**.

# Drogi wewnętrzne -wyroki sądów

## Drogi wewnętrzne

### II FSK 1911/12 wyrok NSA W-wa 2014.07.11

#### **Uchwała IIFPS/13 - kamyk do ogródka geodezji**

**Opodatkowanie dróg podatkiem od nieruchomości i zastosowanie w tym celu ewidencji gruntów i budynków.**

Dana budowla może być uznana za drogę wewnętrzną jedynie wówczas, gdy przeznaczona jest ona do ruchu drogowego (rozumianego jako możliwość korzystania z drogi przez nieoznaczoną ilość osób, każdego użytkownika dróg), a nie służy tylko przedsiębiorcy do wewnętrznej komunikacji w obrębie danej nieruchomości (na terenie jego zakładu). Art. 2 ust.3 pkt 4 u.p.o.l. swoim zakresem nie obejmuje obiektów o innych funkcjach, w tym takich kategorii jak parkingi oraz inne obiekty, które nie są bezpośrednio związane z ruchem drogowym i nie służą bezpośrednio obsłudze (zabezpieczeniu) tego ruchu, a służą np. zapewnieniu miejsc postojowych przed centrami handlowymi, stacjami paliw, itp.

2. Dane zawarte w ewidencji gruntów nie mogą rozstrzygać o istnieniu bądź nieistnieniu obowiązku podatkowego. Przeciwny pogląd musiałby prowadzić do zanegowania sensu dokonanej z dniem 9 grudnia 2003 r. nowelizacji art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l., a w rezultacie zaaprobowania rozwiązania, w którym to ewidencja gruntów i budynków stanowiłaby jedyną podstawę wymiaru podatków nawet wówczas, gdy wymieniony w ustawie podatkowej obiekt w ewidencji tej nie mógł zostać oznaczony symbolem "dr".

3. O ile więc ewidencja gruntów i budynków stanowi rejestr publiczny, wiążący co do zasady organy podatkowe, a także sądy w zakresie danych w niej formalnie ujawnionych, m.in. przy wymiarze podatków i świadczeń, oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, to jednak w odniesieniu do "pasów drogowych wraz z drogami oraz obiektami budowlanymi związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu" nie może mieć mocy absolutnej.

Jeżeli w ewidencji geodezyjnej nieruchomości zawarte zostały dane co do klasyfikacji gruntów, zgodne z przepisami regulującymi prowadzenie takiej ewidencji, lecz nieprzewidującymi możliwości objęcia dróg wewnętrznych symbolem "dr", o zastosowaniu art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l. decydować będzie stan faktyczny nieruchomości, do którego ustalenia zobligowany jest organ podatkowy przy zastosowaniu dopuszczalnych instrumentów procesowych.

### **II FSK 2132/12 wyrok NSA W-wa 2014.08.22**

**Grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości.**

Parking przy markecie nie może być utożsamiany z drogą wewnętrzną. Wprawdzie parking taki jest połączony z drogami wewnętrznymi, a te z drogą publiczną, ale służy on przede wszystkim obsłudze marketu i z marketem tym jest funkcjonalnie związany służąc wygodzie jego klientów i umożliwiając dokonanie przez nich zakupów.



# Budynek bez instalacji – czy to też budynek





# Kilkadziesiąt innych problemów interpretacyjnych

# Gwarancja i rękojmia



- Uwagi trafiają do Wykonawcy na zasadzie „prześlij dalej” tzn. Starostwa nie analizują zgłaszanych uwag przed ich przesłaniem do Wykonawcy, obarczają tym Wykonawcę
- Wykonawca poświęca czas oraz duże środki finansowe na analizowanie pism, z których ostatecznie około 60% nie podlega poprawie.



# Projekty w mazowieckim - podsumowanie

Zaliczki

Urząd Marszałkowski Mazowiecki



Jest to prawdopodobnie jedyny Zamawiający w Kraju, który wypłaca zaliczkę

Problem – duża trudność w zakresie otrzymania przez Wykonawcę zabezpieczenia np. bankowego dla otrzymania zaliczki



- Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego -Wykonawca traktowany jest z szacunkiem, jak partner we współpracy,
- Beneficjenci –różnie – pozytywne i negatywne przykłady
- Najgorzej jak Beneficjent nie współpracuje w trakcie realizacji zamówienia a angażuje się dopiero na etapie odbioru

## Kwoty w przetargach – czyli za jakie pieniądze Wykonawcy wygrywają zamówienia



- ❑ Często słyszy się, że Wykonawcy wygrywają przetargi za niskie kwoty.
  
- ❑ Co ma zrobić Wykonawca, który:
  - ❑ Przy braku płynności zamówień na rynku
    - ✓ musi zapewnić ciągłość zatrudnienia i płynność finansową firmy
    - ✓ zatrudnia kilkadziesiąt
  
  - ✓ **Dodatkowo:**
    - ✓ Jeżeli w przetargu jest powyżej 3-4 ofert tzn., że pracy na rynku jest mało, firmy próbując pozyskać zamówienie schodzą z cen i zdarza się, że mając w perspektywie całkowity brak pracy, składają ofertę na granicy opłacalności, a wręcz tylko na pokrycie kosztów bieżących
  
    - ✓ Kilka zamówień z wygenerowaną stratą to upadłość firmy – coraz częstszy przypadek

## Wykonawca - podsumowanie



Wykonawca jest zainteresowany  
zaliczeniem pięciu „Z”

-Zgłosić

-Zamierzyć

-Zafakturować

-Zarobić

-Zapomnieć

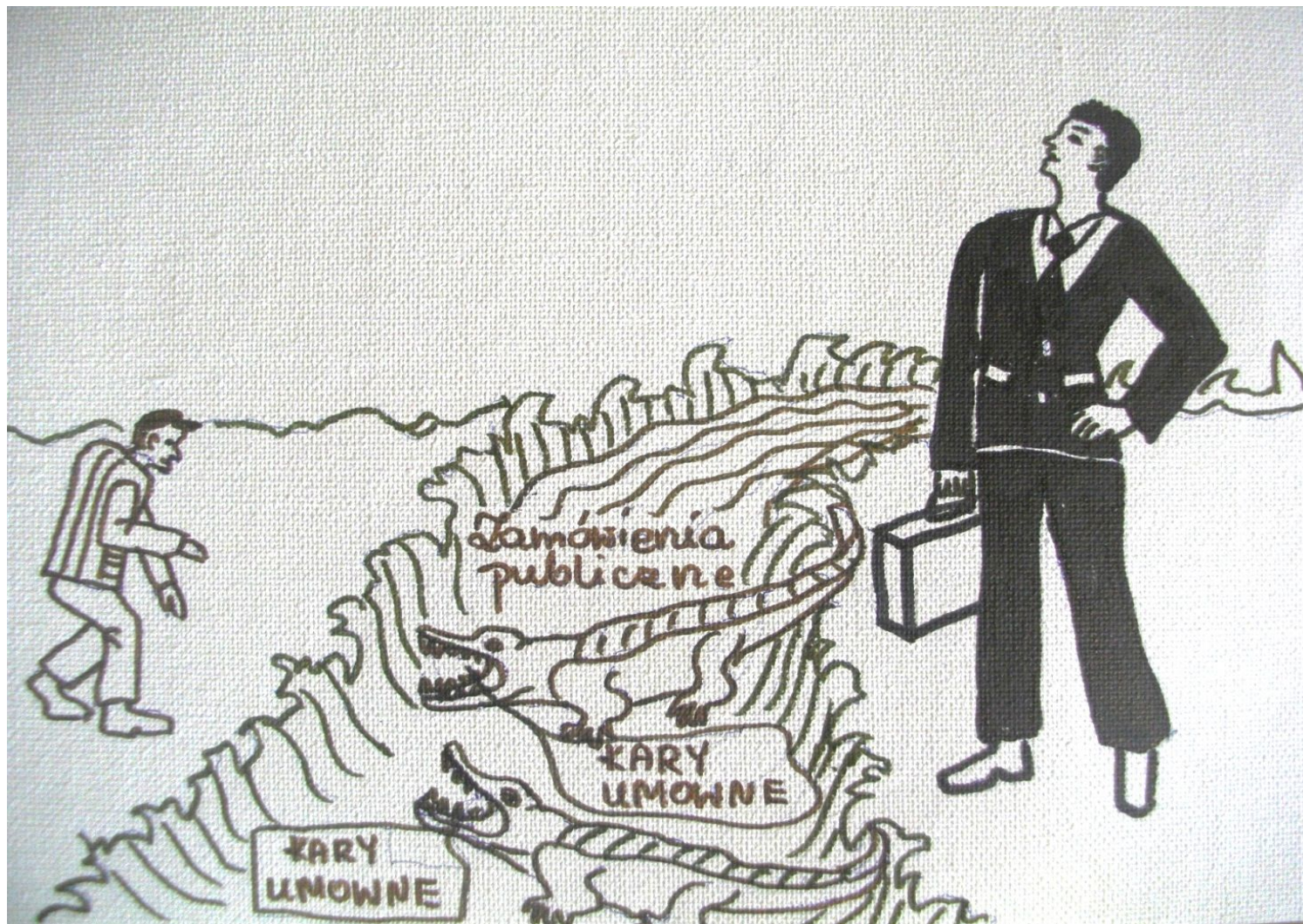


## Wykonawca - podsumowanie



- ✧ Ale również pracować we wzajemnej kulturze i szacunku i mieć satysfakcję z wykonanej pracy.
- ✧ I nie ścigać się z administracją z nakładanymi często nieuniknionymi karami
- ✧ Aczkolwiek nie zawsze jesteśmy bez winy, jeżeli pominiemy patologie, to nasze winy wynikają głównie z powodu nierealnych terminów na wykonanie zamówienia

# Kary umowne



# Motto w gabinecie geodety powiatowego

