

Gmina **Stegna**
Powiat **Nowy Dwór Gdański**
Województwo **pomorskie**

WARUNKI TECHNICZNE

wykonania modernizacji ewidencji gruntów i budynków polegającej na założeniu bazy ewidencji budynków i lokali dla 3 obrębów gminy Stegna oraz załadowania w trybie wsadowym wyników modernizacji do bazy danych ewidencyjnych prowadzonej w systemie EWID2007

Zatwierdzam:

Zap. Starosta
Ignacy Okoń
Kierownik Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru

Akceptuje:

WICESTAROSTA
mgr *Edward Adamczyk*

Nowy Dwór Gdański 2009-07-29

I. Cel opracowania

Celem prac jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków polegająca na utworzeniu bazy ewidencji budynków i lokali dla wybranych obrębów gminy Stegna zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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).

Niniejsze opracowanie obejmuje również załadowanie w trybie wsadowym wyników modernizacji do bazy danych ewidencyjnych prowadzonej w systemie EWID2007

II. Obowiązujące przepisy prawne i techniczne

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie 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), zwane dalej rozporządzeniem
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 911)
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączania z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. z 1999 r. Nr 49, poz. 493)
9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnienie tych baz (Dz. U. z 2001 r. Nr 78, poz. 837)
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenie, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 1998 r. Nr 157, poz. 1031)
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z 2000 r. Nr 70, poz. 821)
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. z 2004 r. Nr 37, poz. 333)
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 18, poz. 173)
14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1317, z 2002 r. Nr 18, poz. 169)
15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. z 1999 r. Nr 30, poz. 297).

16. Instrukcja techniczna O-1 "Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych"
 17. Instrukcja techniczna O-3 "Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjno-kartograficznej"
 18. Instrukcja techniczna G-1 "Pozioma osnowa geodezyjna"
 19. Instrukcja techniczna G-4 "Pomiary sytuacyjno-wysokościowe"
 20. Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”
 21. Instrukcja techniczna K-1 "Mapa zasadnicza " wydana w 1998 r. przez Głównego Geodetę Kraju

III. Charakterystyka obiektu

Województwo: pomorskie

Powiat: Nowy Dwór Gdański

L.p.	Obręb	Gmina	Numer GUS	Powierzchnia obiektu w ha	Ilość działek ewidencyjnych	Szacunkowa ilość budynków	Szacunkowa ilość lokali
1	Junoszyño	Stegna	221004 2.0009	727	638	290	20
2	Stegna	Stegna	221004 2.0015	1642	2105	2139	50
3	Stegienka	Stegna	221004 0014	583	225	127	20
RAZEM				2952	2968	2556	90

Szacunkowa ilość budynków: 2556

Szacunkowa ilość lokali: 90

Istniejące materiały geodezyjne i kartograficzne

1. Osnowa geodezyjna

Osnowa szczegółowa III klasy

Obręb	Rok założenia	Układ współrzędnych	Stan techniczny
Junoszyño	1992	„1965”	dobry
Stegienka	1992	„1965”	dobry
Stegna	1992	„1965”	dobry

Osnowa pomiarowa/foto

Obręb	Rok założenia	Układ współrzędnych	Stan techniczny
Junoszyño	2005 - przeliczona	„1965”	średni
Stegienka	2005 - przeliczona	„1965”	średni
Stegna	2005 - przeliczona	„1965”	średni

Forma danych do wykorzystania: wykazy współrzędnych, mapy przeglądowe, opisy topograficzne

3. Operaty jednostkowe

Obręb	Ilość operatów do celów prawnych	Ilość operatów do celów projektowych, inwentaryzacje powykonawcze
Junoszyno	560	750
Stegienka	310	550
Stegna	1100	1600

2. Mapa zasadnicza

Obręb	Forma	skala	Liczba arkuszy
Junoszyno	cyfrowa		55% całości
Stegienka	cyfrowa		50% całości
Stegna	cyfrowa		45% całości

Propozycja wykorzystania: *kontrola wielkości budynków, pozyskanie i kontrola funkcji budynków, ilości kondygnacji, numeracji porządkowej budynków.*

Granice jednostek ewidencyjnych i obrębów

Granice jednostek ewidencyjnych oraz obrębów zostały określone w 1977r. podczas prac związanych z opracowaniem mapy zasadniczej w skali 1:5000 na podkładzie fotogrametrycznym (operat 1/77)

IV. Źródła danych ewidencyjnych

Danymi źródłowymi są:

1. Dane dotyczące granic jednostek ewidencyjnych
2. Operat ewidencji gruntów i budynków obrębów Junoszyno, Stegna gmina Stegna
 - pliki SWDE baz ewidencyjnych;
 - mapy ewidencyjne w postaci wektorowej;
 - współrzędne punktów granicznych (wykazy);
 - inne dokumenty
3. Operaty jednostkowe do celów prawnych
4. Operaty z pomiaru SW + U
5. Dane z ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych dostępne są w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim oraz w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Nowym Dworze Gdańskim
6. Dane zgromadzone w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Gdańskim
7. Dane zgromadzone w rejestrze zabytków, prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
8. Dane z wywiadu terenowego
9. Informacje od zainteresowanych, zebrane w czasie wyłożenia projektu ewidencji do publicznego wglądu
10. Dane zgromadzone w Urzędzie Statystycznym
11. Dane zgromadzone w Urzędzie Gminy Stegna

V. Zakres prac modernizacyjnych i sposób ich realizacji

1. Zakres prac modernizacyjnych

1.1. Budynki ewidencyjne

Budynek - zadaszony obiekt budowlany, wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowany 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 ścian pozbawione – (aneks nr 1 do instrukcji G-5)

Budynki mieszkalne – obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

Budynki niemieszkalne – obiekty budowlane, w których więcej niż 50 % powierzchni użytkowej wykorzystywanej jest na potrzeby inne niż mieszkalne.

W modernizacji wykonywanej w trybie § 80 rozporządzenia uwidacznia się w ewidencji gruntów i budynków wszystkie istniejące budynki wykorzystywane dla potrzeb stałych w całości lub części, niezależnie czy został zakończony proces budowlany.

Przez wykorzystanie dla potrzeb stałych rozumie się zamieszkiwanie ludzi, przebywanie zwierząt oraz prowadzenie działalności usługowej i gospodarczej lub przechowywanie przedmiotów

Budynek wolnostojący, oznaczony kilkoma numerami porządkowymi, o jednolitym stanie prawnym, tworzący jedną całość architektoniczną (np. blok mieszkalny wieloklatkowy o kilku numerach porządkowych) w ewidencji uzyskuje jeden numer Nr BUD.

Za samodzielny budynek należy również uważać segment pionowy, przybudówkę lub część budynku wydzieloną w oparciu o przepisy art. 95 ustawy - o gospodarce nieruchomościami:

- będące przedmiotem odrębnych praw własności,
- zabudowane w innym okresie, ale nie w ramach modernizacji podstawowego budynku,
- posiadające odrębną funkcję użytkową np. garaż lub stacja transformatorowa dobudowana do budynku, znacząco odbiegające kubaturowo lub zabudowane z różnych materiałów.

Zakres przedmiotowy ewidencji budynków obejmuje wszystkie budynki za wyjątkiem:

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości 5m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- budynków nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt.
- podziemnych budowli, mających charakter budynków,
- stacji transformatorowych, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112 poz. 1317, z 2002 r. Nr 18 poz. 169), niemających charakteru budynków,
- budynków znajdujących się na terenach zamkniętych, uznanych na podstawie odrębnych przepisów za obiekty, co do których informacje mają charakter niejawnny,
- budynków nie nadających się do wykorzystania na potrzeby stałe ze względu na ich zły stan

- techniczny (budynki w ruinie),
- budynków, dla których została wydana, na podstawie przepisów prawa budowlanego, ostateczna decyzja o nakazie rozbiórki lub zezwalająca na ich rozbiórkę.

Identyfikator budynku

W obszarze gminy należy zastosować identyfikator budynków przyjmując unikalność numerów budynków ewidencyjnych w granicach obrębu (ust. 16 pkt 3 załącznika nr 1 rozporządzenia) tj.:

WWPPGG_R_XXXX_Nr_BUD

gdzie: **Nr_BUD** – oznaczenie budynku w którym „NR” to numer budynku ustalony w postaci liczby naturalnej.

Dane ewidencyjne budynku

Danymi ewidencyjnymi budynków stanowiących część składową gruntu są:

- a) numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,
- b) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
- c) numeryczny opis konturu, wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach - zwanego dalej konturem budynku *),
- d) numery działek, na których usytuowany jest budynek,
- e) oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- f) wartość budynku i data jej określenia,
- g) rok zakończenia budowy (w przypadku braku konkretnej daty – rok w przybliżeniu w notesie),
- h) pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych,
- i) liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- j) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- k) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- l) liczba i numery lokali innych niż wymienionych w pkt. k),
- m) łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:
 - wszystkich lokali w budynku,
 - pomieszczeń przynależnych do lokali,
- n) numer i data wpisu do rejestru zabytków,

**) w szczególnych przypadkach konstrukcji budynków, kontur kondygnacji dla którego tworzony jest numeryczny opis, może nie być oparty na filarach.*

Danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, poza wymienionymi powyżej, są:

- a) oznaczenie księgi wieczystej lub innego dokumentu określającego własność budynku,
- b) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż prawo własności,
- c) numer jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki.

Oznaczenia budynków nadane w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, przyjmuje się w ewidencji jako ich numery porządkowe.

Konturowi budynku przyporządkowany jest jego opis numeryczny, sporządzony zgodnie z ustaleniami § 63 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia

Do konturu budynku nie są włączane zgodnie z Polską Normą (PN-ISO 9836:1997) obiekty budowlane ani ich części nie wystające ponad powierzchnię terenu,

- elementy drugorzędne, np. schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe,
- obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Geometrię budynku na mapie ewidencyjnej tworzy obszar jednospójny ograniczony łamaną uogólnioną zamkniętą przyziemia.

Zaliczanie budynków do odpowiednich rodzajów, o których mowa w § 65 rozporządzenia, prowadzone jest zgodnie z ich przeznaczeniem oraz związaną z nimi konstrukcją a także wyposażeniem, nie zaś sposobem ich użytkowania, które w praktyce bywa czasami niezgodne z tym przeznaczeniem. W przypadku budynków o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwego rodzaju decyduje jego główne przeznaczenie.

Ze względu na podstawową funkcję użytkową wyróżnia się:

- 1- budynki mieszkalne,
- 2- budynki przemysłowe,
- 3- budynki transportu i łączności,
- 4- budynki handlowo-usługowe,
- 5- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, przy czym zbiorniki oraz silosy podlegają ewidencji wówczas gdy spełniony jest warunek wynikający z definicji budynku podanej powyżej (obiekt budowlany – zadaszony)
- 6- budynki biurowe,
- 7- budynki szpitali i zakładów opieki medycznej,
- 8- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 9- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- 10- inne budynki niemieszkalne

Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Rodzaje budynków, wymienione w § 65 ust. 1 rozporządzenia, odpowiadają następującym oznaczeniom na mapie ewidencyjnej, według przeważającej funkcji użytkowej:

- a) budynki mieszkalne - m,
- b) budynki przemysłowe - p,
- c) budynki transportu i łączności - t,
- d) budynki handlowo – usługowe – h,
- e) zbiorniki, silosy i budynki magazynowe - s,
- f) budynki biurowe - b,
- g) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej - z,
- h) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – k,
- i) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa – g,
- j) inne budynki niemieszkalne – i .

Rok zakończenia budowy przyjmuje się na podstawie:

- a) ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego,
- b) informacji podanych przez właściciela lub zarządcę podczas wywiadu terenowego.
- c) w przypadkach braku konkretnej daty – rok w przybliżeniu w notesie

Pole powierzchni zabudowy określa się na podstawie numerycznego opisu konturu budynku (§ 63 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia), pozyskiwanego z sytuacyjnych pomiarów bezpośrednich lub fotogrametrycznych, a także na podstawie digitalizacji wykonanej w środowisku numerycznej mapy ewidencyjnej i podaje się w m² (wskazany kontrolny pomiar czołówek).

Liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku określa się liczbą całkowitą (1, 2, ..., n) a w przypadku budynków z poddaszem użytkowych liczbą wyrażoną w postaci 1,5; 2,5; ...; n,5 na podstawie:

- a) ewidencji prowadzonej przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- b) wyników oględzin budynków

przy czym

przez kondygnacje naziemne budynku rozumie się te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części powyżej poziomu terenu, w tym również sutereny i poddasza użytkowe zaś przez kondygnacje podziemne – te części budynku położone między jednym stropem a drugim, bądź między fundamentem a najniższym stropem, które znajdują się w całości lub w przeważającej części poniżej poziomu terenu (z wyłączeniem piwnic o wysokości mniejszej niż 2,2 m).

Przy ustalaniu liczby kondygnacji budynku nie bierze się pod uwagę antresoli ani poddaszy nieużytkowych.

Liczbę kondygnacji podaje się oddzielnie dla głównej bryły budynku i części do tego budynku dobudowywanych.

W przypadku budynku o zróżnicowanej liczbie kondygnacji, w arkuszu kartoteki budynku oraz na mapie ewidencyjnej, należy podać jedną dla całego budynku, maksymalną liczbę kondygnacji.

Przy określaniu materiałów budowlanych, z których zbudowane są zewnętrzne ściany budynku wyróżnia się trzy główne ich rodzaje:

- a) mur (materiały murowane monolityczne lub mieszane – np. cegła, pustak, beton, kamień, polny, granit, itp.),
- b) drewno,
- c) inne materiały.

W przypadku gdy ściany zbudowane są z różnych materiałów należy przyjąć ich rodzaj według punktu c).

Dane do określenia liczby oraz numerów znajdujących się w jednym budynku lokali, określa się z rozbiciem na:

- a) lokale stanowiące odrębne nieruchomości,
- b) lokale nie stanowiące odrębnych nieruchomości.

Powierzchnię użytkową budynku stanowi łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do lokali.

Pozyskane dane rejestrujemy w odrębnej dla każdego budynku kartotece, której wzorzec przedstawia

załącznik nr 1

1.2. Lokale ewidencyjne

Lokal – to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Spełnienie wymagań dotyczących samodzielności lokalu stwierdza Starosta Nowodworski w formie zaświadczenia.

W ewidencji wykazuje się dane dotyczące samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu:

- a) stanowiących odrębne nieruchomości (nieruchomości lokalowe),
- b) stanowiących elementy składowe nieruchomości gruntowych bądź budynkowych.

Lokal jest obiektem, którego usytuowanie w przestrzeni następuje poprzez relację z obiektem *budynek* posiadającym odniesienie przestrzenne, ale nie rejestrowanym w bazie danych numerycznej mapy ewidencyjnej.

Identyfikator lokalu

W obszarze gminy należy zastosować identyfikator lokali zgodnie z ust. 23-24 załącznika nr 1 do rozporządzenia, tj.:

[identyfikator budynku].NR_LOK

gdzie:

Nr_LOK – oznaczenie lokalu w budynku w którym „NR” to numer ewidencyjny lokalu w budynku określony w postaci liczby naturalnej

Należy dążyć do tego aby numery adresowe lokali były numerami ewidencyjnymi, jeżeli wyrażone zostały w postaci liczb naturalnych unikalnych w ramach budynku.

W przypadku istniejących literowych numerów adresowych, dla celów identyfikacji lokali w ewidencji, należy zastosować numerację cyfrową

Jeżeli nie wszystkie lokale stanowią odrębne własności wówczas należy:

- dla części lokali zachować numery adresowe,
- dla części lokali numery adresowe przyjąć jako ewidencyjne.

Dane ewidencyjne lokali

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokali, są:

- numer lokalu, stanowiący część składową identyfikatora lokalu,
- numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal
- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu (wyróżnia się lokale mieszkalne i niemieszkalne),
- liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- wyrażone w m² pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.

Dane te podlegają edycji w raporcie „kartoteka lokali”.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są poza w/w danymi:

- oznaczenie księgi wieczystej,
- oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu,
- numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal,
- wartość lokalu i data jej ustalenia.

Dane ewidencyjne lokali stanowiących odrębne nieruchomości podlegają edycji w raporcie „rejestr lokali”.

Izbą w rozumieniu § 70 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia nie są pomieszczenia pomocnicze lokalu, przeznaczone w szczególności na cele higieniczno – sanitarne i komunikację wewnętrzną oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowe i produktów żywnościowych.

Izbą w lokalu mieszkalnym jest pomieszczenie wydzielone trwałymi ścianami w obrębie tego lokalu, przeznaczone na pobyt stały ludzi, w lokalu niemieszkalnym - pomieszczenie wydzielone trwałymi ścianami w obrębie tego lokalu, przeznaczone do realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem lokalu.

Do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, zwane pomieszczeniami przynależnymi, położone w budynku mieszkalnym, w którym wydzielony jest lokal lub położone poza tym budynkiem.

Rozróżnia się następujące rodzaje pomieszczeń przynależnych:

- a)piwnica,
- b)garaż,
- c)miejsce postojowe w wielostanowiskowych garażach,
- d)strych,
- e)komórki,
- f)inne.

Garaż, w zależności od uregulowań prawnych może występować jako:

- a)odrębna nieruchomość; dotyczy to wyłącznie garaży, które mają ściany, lub inne trwałe przegrody i są trwale związane z gruntem; wolno stojące garaże powinny być częścią składową nieruchomości gruntowej (w rozumieniu kodeksu cywilnego),
- b)część składowa lokalu mieszkalnego – pomieszczenie przynależne, część składowa nieruchomości wspólnej - nie podlega rejestracji w ewidencji, np. miejsce postojowe w wielostanowiskowych garażach

Pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu, wyraża się w m², z dokładnością zapisu do jednego miejsca po przecinku zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnię: balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

Do lokalu mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.

Ustalenie praw do budynków i lokali

Dokumentację źródłową ewidencji budynków i lokali stanowić będą:

- a) dokumentacja prawna nieruchomości zabudowanych oraz lokalowych,
- b) dotychczasowy operat ewidencji gruntów, w tym:
 - dowody zmian danych ewidencyjnych,
 - baza ewidencyjnych danych opisowych,
 - baza danych ewidencyjnej mapy numerycznej,
- c) dokumentacja architektoniczno – budowlana, o której mowa w § 71 rozporządzenia, przechowywana przez właściwe organy administracji publicznej lub udostępniana przez podmioty ewidencyjne lub osoby, jednostki organizacyjne oraz organy, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia,
- d) rejestr zabytków,
- e) kartoteki danych ewidencyjnych budynków i lokali sporządzone według załączonych wzorów (załącznik nr 1 i nr 2),
- f) dokumenty o charakterze pomocniczym w postaci:
 - rejestr wydanych zaświadczeń o samodzielności lokali,
 - rejestr wydanych pozwoleń na budowę oraz przekazanych w użytkowanie obiektów budowlanych.

Zasady ujawniania danych ewidencyjnych budynków wymienionych w § 63 ust. 1 pkt. 12 i 13 rozporządzenia oraz dane dotyczące lokali wymienione w § 70 ust. 1, o ile nie są zawarte w dokumentach przesłanych do Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim przez właściwe organy, sądy i kancelarie notarialne (na podstawie art. 23 ustawy) określa § 71 rozporządzenia.

Jednostki rejestrowe budynków

Jednostkę rejestrową budynków tworzą budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone w granicach jednego obrębu i należące do tego samego właściciela jak również budynki, z którymi związane jest inne prawo rzeczowe niż własność.

Identyfikator jednostki rejestrowej budynków przyjmuje postać:

WWPPGG_R.XXXX.BNr

gdzie:

BNr – oznacza numer ewidencyjny jednostki rejestrowej budynków którym „Nr” jest liczbą naturalną, unikalną, numerowaną od 1 do „n” niezależnie – w ramach jednostek rejestrowych budynków w obrębie

Jednostki rejestrowe lokali

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

Odrębną jednostkę rejestrową lokali tworzą również lokale, z którymi związane jest inne prawo rzeczowe niż prawo własności i inny władający oprócz właściciela.

Identyfikator jednostki rejestrowej lokali przyjmuje postać:

WWPPGG_R.XXXX.LNr

gdzie:

LNr – oznacza numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, w którym „Nr” jest liczbą naturalną, unikalną, numerowaną od 1 do „n” niezależnie – w ramach jednostek lokali w obrębie

Udział właściciela lokalu w nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

2. Sposób realizacji prac modernizacyjnych

2.1. Należy dokonać porównania treści wyplotowanych map ewidencyjnych w zakresie wykazanych na nich budynków ze stanem faktycznym w terenie. Wyniki tego porównania należy nanieść na notatniki zmian z uwzględnieniem poniższych zasad:

- budynki podlegające ewidencji zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków pozostają bez dodatkowych oznaczeń,
- budynki nie podlegające ewidencji należy skreślić kolorem czerwonym,
- budynki podlegające ewidencji, których nie ma na mapie ewidencyjnej a są w terenie wskreślić orientacyjnie kolorem czerwonym,
- budynki, które zostały wyburzone w terenie należy skreślić na mapie kolorem czerwonym,

2.2. Istniejące w terenie budynki i dobudówki, podlegające ewidencji, których nie ma w bazie mapy numerycznej należy wprowadzić do bazy z operatów technicznych lub pomierzyć w oparciu o istniejącą osnowę.

2.3. Podczas prac w terenie należy wykonać cyfrowe zdjęcie elewacji budynków wraz z fragmentem otoczenia. Zdjęcia należy zapisać w formacie JPG.

2.4. Wykonane zdjęcia należy wgrać do przestrzeni BLOB bazy danych Oracle systemu EWID2007 oraz skonfigurować w jej przestrzeni odpowiednie relacje plików JPG z obiektami budynków.

2.5. W przypadku budynków nie podlegających ujawnieniu w ewidencji, ich zdjęcia należy przekazać na płycie CD/ DVD jako materiały źródłowe.

2.6. W przypadku gruntów zabudowanych należy zweryfikować przebieg konturów użytków gruntowych i ich oznaczeń na podstawie stanu faktycznego na gruncie oraz sporządzić stosowną dokumentację techniczną dla ośrodka i organu prowadzącego egib (szkice, obliczenia, wykazy zmian gruntowych – zmiana użytku na mapie)

2.7. W przypadku pozyskania przez tutejsze Starostwo danych z bazy LPIS należy uzupełnić bazę danych ewidencyjnych o numer gospodarstwa w bazie LPIS oraz numer REGON. Informacje powyższe należy uwzględnić przy sporządzaniu wykazów zmian gruntowych.

2.8. W urzędzie gminy Stegna należy uzgodnić nazwy ulic, placów oraz numeracji porządkowej budynków

2.9. Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy uzgodnić budynki wpisane do rejestru zabytków

2.10. Uzupełnić istniejące mapy zasadnicze o zmiany z notatnika zmian

2.11. Bazę danych części opisowej ewidencji gruntów i budynków należy uzupełnić informacjami dotyczącymi położenia nieruchomości (nazwa ulicy, numer porządkowy)

3. Wyłożenie i zatwierdzenie projektu operatu

Wykonawca przygotowuje opracowane dane do wyłożenia projektu operatu ewidencji gruntów i budynków poprzez :

- skompletowanie operatu prawnego,
- opracowanie podstawowych raportów z ewidencyjnej bazy danych,

3.1. Skompletowanie operatu dla potrzeb wyłożenia

Częściami składowymi operatu ewidencyjnego dla potrzeb wyłożenia są:

- 1) operat geodezyjno – prawny, stanowiący zbiór dowodów, uzasadniających wpisy do komputerowej bazy danych ewidencyjnych, utworzony według dotychczasowych zasad prowadzenia ewidencji,
- 2) operat opisowo – kartograficzny, stanowiący przedmiot wyłożenia, zawierający komputerowe wydruki raportów w momencie modernizacji ewidencji oraz kopię mapy ewidencyjnej w tym:
 - 1) rejestr gruntów,
 - 2) rejestr budynków,
 - 3) rejestr lokali,
 - 4) kartoteka budynków,
 - 5) kartoteka lokali,
 - 6) mapa ewidencyjna.

3.2. Przygotowanie zawiadomienia o wyłożeniu zmodernizowanych danych ewidencyjnych.

O miejscu i terminie wyłożenia do wglądu projektu operatu opisowo – kartograficznego Starosta informuje osoby zainteresowane poprzez wywieszenie tej informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia, oraz poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu krajowym.

3.3. Wyłożenie projektu operatu

Projekt operatu opisowo-kartograficznego podlega, na okres 15 dni roboczych, wyłożeniu do wglądu osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim

3.4. Opracowanie protokołu wyłożenia projektu operatu

- a) protokół wyłożenia projektu realizować zgodnie z § 41 rozporządzenia.
- b) dla potrzeb okazania należy wykorzystać raporty z bazy ewidencyjnej
- c) w trakcie okazania projektu operatu, Wykonawca prac okazuje zainteresowanym zmiany w danych ewidencyjnych oraz zapoznaje ich z nowo utworzonymi danymi o budynkach i lokalach.
- d) procedurę okazania należy wykorzystać w celu pozyskania wcześniej nie ustalonych danych, dotyczących zwłaszcza powierzchni użytkowych budynków i lokali.

3.5. Rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń do danych ewidencyjnych

Upoważniony pracownik starostwa powiatowego, posiadający uprawnienia geodezyjne, o których mowa w art. 43 pkt. 2 przy udziale wykonawcy prac geodezyjnych związanych z opracowaniem projektu operatu ewidencyjnego, 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.

3.6. Zatwierdzenie projektu operatu opisowo - kartograficznego

- a) po upływie terminu, o którym mowa w art. 24a ust. 4 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, projekt operatu opisowo-kartograficznego staje się operatem ewidencji gruntów i budynków. Informacje o tym Starosta ogłasza w dzienniku urzędowym województwa.
- b) każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym, może w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa informacji, o której mowa w art. 24a ust. 8 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, zgłaszać zarzuty do tych danych.
- c) o uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów Starosta rozstrzyga w drodze decyzji.
- d) do czasu ostatecznego zakończenia postępowania, o którym mowa w art. 24a ust. 10 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, w stosunku do gruntów, budynków i lokali, których dotyczą zarzuty, dane ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym nie są wiążące.
- e) zarzuty ogłoszone po terminie określonym w art. 24a ust. 9 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne traktuje się jak wnioski o zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

3.7. Uzupełnienie bazy ewidencyjnej zmianami wynikłymi w procedurze okazywania i zatwierdzania projektu

Wykonawca dokona niezbędnych uzupełnień wcześniej założonej ewidencyjnej bazy danych w zakresie wynikłym z pozyskania nowych danych od właścicieli nieruchomości oraz wprowadzi inne zmiany wynikłe w trakcie okazywania i zatwierdzania projektu.

VI. Inne ustalenia

1. Prace należy wykonać zgodnie z niniejszymi warunkami technicznymi, uwzględniając zalecenie Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim.
2. W przypadku wykonywania zamówienia na innym oprogramowaniu równoważnym do oprogramowania, w którym prowadzona jest baza danych ewidencyjnych Zamawiającego, Zamawiający zastrzega, że opracowane w trakcie realizacji umowy dane cyfrowe zostaną poddane wstępnej kontroli poprawności struktury plików modernizowanej bazy, poprzez próbne załadowanie tego pliku do kopii bazy danych Zamawiającego celem sprawdzenia poprawności utworzenia oczekiwanych danych wyjściowych, opisujących zestawy poprawnych odpowiedzi systemu. W przypadku, gdy dane wejściowe zbioru stworzonego przez Wykonawcę wprowadzone do baz danych ewidencyjnych nie spowodują utworzenia oczekiwanych danych wyjściowych, opisujących zestawy poprawnych odpowiedzi systemu Zamawiający uzna, że aplikacja, przy pomocy której Wykonawca zadeklarował realizację przedmiotu zamówienia, nie jest równoważna, co spowoduje zastosowanie sankcji, o której mowa w umowie. Przed przystąpieniem do realizacji prac Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu sposobu i formy wykonania zasilania baz danych ewidencyjnych. Ustalenia zostaną spisane w formie notatki w dzienniku pracy, do prowadzenia którego Wykonawca jest zobowiązany. W dzienniku pracy będą zapisywane wszelkie uzgodnienia z Zamawiającym, wszystkie ustalenia i omówienia problemów prac. Dla tych ustaleń zastrzega się wyłącznie formę pisemną i tylko taka forma jest wiążąca. Protokoły uzgodnień winny być zaakceptowane i podpisane przez przedstawicieli obu stron. Przewiduje się przeprowadzanie etapowych kontroli technicznych zakończonych każdorazowo protokołem odbioru poszczególnych etapów prac.
Dwukrotne przekazanie nieprawidłowych zbiorów cyfrowych w ramach niniejszego opracowania, będzie powodem odstąpienia od umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca w terminie co najmniej 7 dni przed ustalonym terminem wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego przekaże Zamawiającemu na płycie DVD opracowaną bazę ewidencji budynków i lokali celem jej kontroli.

4. Zamawiający sprawdzi poprawność utworzonej bazy nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od daty przekazania materiałów.
5. W wypadku stwierdzenia błędów Zamawiający przekaże Wykonawcy materiały wraz z protokołem kontroli do poprawy.
6. Z czynności odbioru Zamawiający sporządzi protokół, który po podpisaniu przez obie Strony, doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru.
7. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dziennika prac.
8. Wszystkie uzgodnienia i uściślenia (wykraczające poza niniejsze warunki techniczne), które wystąpią w trakcie postępu prac zostaną potwierdzone wpisem do dziennika prac i podpisane przez Zleceniodawcę oraz Wykonawcę.
9. Zmiany technologii oraz zmiany wynikające ze zmian przepisów prawnych wprowadzone przez Zamawiającego w toku wykonywania roboty, wymagają uzgodnień z Wykonawcą w formie pisemnej (wpisu do dziennika prac lub aneksu do niniejszych warunków technicznych o ile nie zwiększają one zakresu prac).
10. Termin wykonania zamówienia – utworzenie bazy ewidencji budynków i lokali, załadowanie w trybie wsadowym wyników modernizacji do bazy danych ewidencyjnych prowadzonej w systemie WID2007 oraz złożenie w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim kompletu dokumentacji, do którego załącznikiem będzie protokół zdawczo-odbiorczy.