

WYTYCZNE WYKONANIA ZAMÓWIENIA

I. OPIS OBIEKTU

Identyfikator jednostki ewidencyjnej: 261005_5 Suchedniów – obszar wiejski

Identyfikator obrębu ewidencyjnego: 261005_5.0007 Michniów

Nr obrębu	Powierzchnia obrębu w ha	Ilość działek	Ilość jedn. rejestrowych	Ilość budynków	Ilość wyodręb- nionych lokali w budynkach mieszk.
0007	598	416	181	420	0

Budynki do pomiaru: 100%

Identyfikator jednostki ewidencyjnej: 261005_5 Suchedniów – obszar wiejski

Identyfikator obrębu ewidencyjnego: 261005_5.0005 Krzyżka

Nr obrębu	Powierzchnia obrębu w ha	Ilość działek (dla całego obrębu)	Ilość jedn. rejestrowych (dla całego obrębu)	Ilość budynków (w całym obrębie)	Ilość wyodręb- nionych lokali w budynkach mieszk.
0005	110	187	81	108 – dane dotyczące budynków pozyskane w 2013 r.	0

Budynki do pomiaru: 0%

Dane dotyczące budynków w obrębie Krzyżka zostały pozyskane w 2013 r. w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków na terenie gminy Suchedniów, obręb Krzyżka i Mostki wykonanej na zlecenie Powiatu Skarżyskiego. Przy realizacji przedmiotowego zamówienia informację dotyczące budynków i lokali z obrębu Krzyżka, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa, nie będą uzupełniane.

II. MATERIAŁY

Do wykorzystania:

obr. 261005_5.0007 Michniów

- operaty ewidencji gruntów sporządzone na podstawie uczytelnienia fotomapy,
- baza mapy numerycznej ewidencji gruntów opracowywanego obszaru (67 działek),
- rastry mapy ewidencyjnej opracowywanego obszaru wykonane z pierworysu mapy ewidencyjnej w skali 1:5000,
- ortofotomapa,
- numeryczna hybrydowa mapa zasadnicza opracowywanego obszaru,
- komputerowy zbiór danych z zakresu ewidencji gruntów,
- osnowa szczegółowa III klasy,
- operaty jednostkowe zawierające wykazy zmian gruntowych,
- operaty gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- materiały dotyczące obrębu sąsiedniego miasta Suchedniów,
- inne materiały zgromadzone w PODGiK w Skarżysku-Kamiennej,

obr. 261005_5.0005 Krzyżka

- operaty ewidencji gruntów sporządzone na podstawie uczytelnienia fotomapy,
 - baza mapy numerycznej ewidencji gruntów opracowywanego obszaru (22 działek),
 - rastry mapy ewidencyjnej opracowywanego obszaru wykonane z pierworysu mapy ewidencyjnej w skali 1:5000 (22 działki – pomiar klasyczny, 94 działki – fotomapa)
 - ortofotomapa
 - numeryczna hybrydowa mapa zasadnicza opracowywanego obszaru
 - komputerowy zbiór danych z zakresu ewidencji gruntów
 - osnowa szczegółowa III klasy
 - operaty jednostkowe zawierające wykazy zmian gruntowych,
 - operaty gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- inne materiały zgromadzone w PODGiK w Skarżysku-Kamiennej

Do pozyskania przez wykonawcę:

- dokumentacja architektoniczno-budowlana,
- rejestr zabytków,
- dokumentacja prawna dla budynków i lokali,
- nazwy ulic i numery adresowe,
- wywiad terenowy.

III. ZAKRES ROBÓT

1. Utworzenie obiektów budynkowych w bazie mapy numerycznej.
Pomiarem należy objąć wszystkie budynki podlegające ewidencji (obręb Michniów).
2. Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych.
3. Założenie ewidencji budynków i lokali.
4. Opracowanie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków:
 - a) dla obrębu Michniów
 - b) dla części obrębu Krzyżka (bez pomiaru budynków) - kompleks 116 działek ewidencyjnych (w tym 22 działki istnieją w bazie mapy numerycznej ewidencji gruntów).

IV. OPROGRAMOWANIE W KTÓRYM JEST PROWADZONA EWIDENCJA

1. Część opisowa – EWOPIS FB ver. 6.11
2. Część graficzna – EWMAPA FB ver. 11.17

V. CEL OPRACOWANIA

Założenie ewidencji budynków i lokali, poprzez utworzenie komputerowych baz danych ewidencyjnych i operatu ewidencyjnego, uruchomienie systemu komputerowego zgodnie z treścią § 19 rozporządzenia MRRiB w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29.03.2001 r. (w dalszej części będzie użyte tylko słowo *rozporządzenie*) oraz opracowanie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków.

VI. POJĘCIA WSTĘPNE, ZAKRES OPRACOWANIA I INNE

1. Pojęcia wstępne:

Budynek - obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)(Dz. U. nr 112, poz. 1316 oraz z 2002r. Nr 18, poz.170),

Izba - pomieszczenie w lokalu mieszkalnym, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym w ścianie zewnętrznej budynku (oknem lub oszklonymi drzwiami); za izby uznaje się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria; za izby nie uznaje się – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków oraz schowków,

Zakres przedmiotowy i podmiotowy ewidencji budynków i lokali obejmuje określenie:

budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych

właściciela – w przypadku, kiedy budynek lub jego część stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Dotyczy to w szczególności budynków:

- wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub gminy przez użytkownika wieczystego,
- znajdujących się na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy i pozostających tam w dniu 01.11.1991 roku w zarządzie osób prawnych innych niż Skarb Państwa,
- wchodzących w skład nieruchomości przekazanych Państwu przez rolnika na podstawie ustawy z dnia 29.05.1974 r. o przekazaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne.

Ewidencji podlegają także lokale.

Lokalem w rozumieniu rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków jest lokal określony w przepisach o własności lokali.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali **samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Ewidencją nie będą objęte budynki i lokale:

- altan i budynków gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
- budynków przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- tymczasowych budynków stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych.
- 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

2. Pojęcia inne:

Kondygnacja - 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.

Kondygnacja podziemna - 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.

Kondygnacja nadziemna - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną.

VII. OBOWIĄZUJĄCE WYTYCZNE

1. Geodezyjne prace terenowe.

W trakcie wywiadu terenowego należy dokonać porównania z terenem treści istniejącej mapy zasadniczej i opracować mapę wywiadu terenowego. W przypadku braku pokrycia terenu mapą zasadniczą (synt. - wys.) powyższe czynności wykonać na kopii mapy ewidencji gruntów. Na mapie wywiadu należy wykazać różne sytuacje ujawnione podczas prac terenowych, takie jak np.: brak budynków na mapie sytuacyjno-wysokościowej, zmiana geometrii budynku, budowle nie zaliczone do budynków ewidencyjnych, zmiana klasy budynku i numeru porządkowego, budynki w trakcie budowy. Budynki podlegające ewidencji oznaczyć kolorem niebieskim, budynki nie podlegające ewidencji skreślić kolorem jasno-zielonym, budynki, których nie ma na mapie, a są w terenie wskazać orientacyjnie kolorem czerwonym, budynki, które zostały wyburzone w terenie skreślić kolorem czerwonym. Mapa wywiadu powinna zawierać również zakresy i numery szkiców polowych (arkuszy spisowych), na których wykazano szczegółowo wyniki pomiarów terenowych.

Wszystkie budynki oraz elementy związane z budynkami tj. schody, rampy, tarasy, fundamenty, dobudówki, ganki objąć pomiarem w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Dodatkowo należy zaktualizować grunty rolne zabudowane oraz grunty zabudowane i zurbanizowane, które nie są wykazane w ewidencji gruntów lub których kontur lub charakter został zmieniony, a które należy pomierzyć, wyliczyć powierzchnie faktycznego użytku zabudowanego i sporządzić wykaz zmian gruntowych. Obliczenie powierzchni użytku nie powinno powodować zmiany powierzchni działki ewidencyjnej.

Wyniki aktualizacji użytków gruntowych należy wykazać na rastrach map ewidencyjnych (dodatkowo w formie warstw czytelnych dla programu EWMAPA), a na rastrach map synt-wys jedynie aktualizując globalnie zasięg tych użytków usuwając stan nieaktualny.

Ponadto w oparciu o wykonaną dokumentację należy wprowadzić zmiany użytków zabudowanych w bazie danych opisowych ewidencji gruntów i budynków.

2. Opracowanie numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków na podstawie terenowych pomiarów poprzedzonych ustaleniem tych granic na zasadach określonych w § 37 – 39 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2.1 O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca prac geodezyjnych, o których mowa w §37 zawiadamia wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek lub osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania.

Zawiadomienie o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych oprócz danych adresowych podmiotu, do którego jest ono kierowane, powinno zawierać następujące informacje:

- dzień, godzinę i miejsce rozpoczęcia tych czynności,
- oznaczenia i ewentualne dane adresowe działek ewidencyjnych, których będą dotyczyć te czynności, a także numery ksiąg wieczystych, jeżeli księgi takie są prowadzone dla tych działek,
- pouczenie o konieczności posiadania dokumentu umożliwiającego ustalenie tożsamości osoby deklarującej swój udział w tych czynnościach oraz o tym, że udział w tych czynnościach leży w interesie podmiotu i że nieusprawiedliwione niewzięcie w nich udziału nie będzie stanowić przeszkody do ich przeprowadzenia.
- zawiadomienia o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych doręcza się podmiotom, o których mowa powyżej, za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem.
- w przypadku gdy właściciele, użytkownicy wieczysti oraz władający, o których mowa powyżej, nie są znani lub nie jest znane ich miejsce zamieszkania, na wniosek wykonawcy starosta zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego przez okres co najmniej 14 dni informacje, o których mowa powyżej, z tym że ostatni dzień tego okresu powinien nastąpić nie później niż 8 dni przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

2.2 Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonuje wykonawca na podstawie zgodnych wskazań właścicieli lub użytkowników wieczystych tych działek albo osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych

- w przypadku gdy właściwe podmioty nie złożą do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zgodnego oświadczenia, o którym powyżej, przebieg granic działek ewidencyjnych, w tym położenie wyznaczających je punktów granicznych, ustala wykonawca według ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek.
- w przypadku gdy spokojnego stanu posiadania, o którym powyżej, nie można stwierdzić lub jest on sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów, przebieg granic działek ewidencyjnych obejmujących te grunty, w tym położenie wyznaczających te granice punktów granicznych, ustala wykonawca po zbadaniu położenia znaków i śladów granicznych oraz przeprowadzeniu analizy wszelkich dostępnych dokumentów, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków.

(„Spokojny stan posiadania” – chodzi o stan charakteryzujący się znaczną stabilnością, a nie np. stan z ostatniego roku).

2.3 Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar (trwała stabilizacja tych punktów może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych i może dotyczyć wyłącznie punktów ustalonych w oparciu o zgodne oświadczenie)

2.4 Wyniki ustaleń przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca utrwała w protokole, którego wzór z przykładowymi wpisami zawiera załącznik nr 3 do rozporządzenia.

2.5 Integralną częścią protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych są szkice polowe, sporządzone przez wykonawcę, które oprócz standardowej treści określonej przepisami rozporządzenia w sprawie standardów technicznych ... zawierają:

- usytuowanie punktów granicznych w stosunku do szczegółów sytuacyjnych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze,
 - numery działek ewidencyjnych,
 - podpisy osób biorących udział w czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic lub adnotację wykonawcy o odmowie złożenia podpisu.
 - Informacje o spornych odcinkach granic działek ewidencyjnych ujawnia się w bazie danych ewidencyjnych.
- 2.6 Dokonać analizę operatów jednostkowych pod kątem wykorzystania, zgodności pomiaru z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2.7 Dla wszystkich obliczonych punktów granicznych dołączyć raporty z obliczeń oraz pliki wsadowe.
- 2.7 Granice obrębu przyjąć z istniejącej dokumentacji (o ile jest z pomiaru, jeśli nie to znaki graniczne przeliczyć ze szkiców granicznych).
- 2.8 Zakresy użytków Br, B, Ba, Bi, Bz, pozyskać w wyniku pomiaru bezpośredniego. Współrzędne załamania pozostałych użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych określić w wyniku wektoryzacji zeskanowanych map ewidencyjnych.
- 2.9 Z bazy EWOPIS i EWMAPA sporządzić zestawienie powierzchni działek z analizą ilości i numeracji działek ewidencyjnych, oznaczeń konturów klasyfikacyjnych i użytków gruntowych oraz różnic powierzchni.
- 2.10 W przypadku błędnego oznaczenia numeracji działek, numerację dostosować do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
- 2.11 Punkty graniczne należy numerować zgodnie z rezerwacją numerów wydaną do zgłoszenia pracy geodezyjnej nadając identyfikator w postaci np.:
- P.2610-1, P.2610-2,, P.2610-5 - dla punktów granicznych położonych na granicach powiatu,
 - G.2610-1, G.2610-2,G.2610-5 - dla punktów granicznych położonych na granicach gmin,
 - O-1, O-2, ... O-55 – dla punktów granicznych położonych na granicach obrębów ewidencyjnych nie pokrywających się z granicami jednostek ewidencyjnych,
 - 1-1, 1-2,1-55, – dla punktów granicznych działek ewidencyjnych, nie leżących na granicach obrębów ewidencyjnych, a znajdujących się wewnątrz tych obrębów.
 - przy zmianie numeracji istniejącego w bazie numeru punktu, pierwotny numer wpisać w danych dodatkowych w pozycji „oznaczenia źródłowe”.
- 2.12 Sporządzić wykaz zmian danych ewidencyjnych celem wprowadzenia zmian do części opisowej ewidencji gruntów i budynków.
- 2.13 Sporządzić rozliczenie konturów klasyfikacyjnych i użytków gruntowych wszystkich działek.
- 2.14 Uzgodnić i doprowadzić do zgodności numerację i współrzędne punktów granicznych znajdujących się na granicach obrębu.
- 2.15 Do operatu dołączyć wykaz współrzędnych punktów granicznych wraz z wartościami atrybutów.
- 2.16 Całość opracowania wykonać w postaci systemu EWMAPA FB wersja 11.17 dla Windows z rozwarstwieniem udostępnionym przez tutejszy ośrodek. Przekazaną do modernizacji mapę numeryczną jako część bazy należy zaimportować z opcją „do modyfikacji”. Import ten charakteryzuje się tym, że importowanym danym przypisywany jest specjalny użytkownik – „użytkownik pierwotny”, umożliwia to

późniejszy poprawny eksport zmienionych danych. Import ten powinien odbywać się na puste warstwy. Na tak utworzonej bazie mapy numerycznej opracowywanego obiektu można dopiero wykonać jej aktualizację.

2.17 W przypadku określenia współrzędnych punktów granicznych na podstawie dokumentów, określając wartość atrybutu ZRD dla punktu granicznego uwzględnić sposób pozyskania współrzędnych danego punktu.

2.18 Należy zamierzyć w terenie ogrodzenia.

2.19 Treść opracowanej numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków należy porównać z zamierzonymi w terenie ogrodzeniami oraz z udostępnioną ortofotomapą, celem wyeliminowania grubych błędów i stwierdzenia poprawności utworzonej mapy.

Uwaga !!! - bardzo ważne.

Przekazaną do modernizacji mapę numeryczną **jako część bazy**, należy zaimportować z opcją „do modyfikacji”.

Do modyfikacji - import danych wyeksportowanych do modyfikacji. Import ten charakteryzuje się tym, że importowanym danym przypisywany jest specjalny użytkownik - Użytkownik pierwotny. Umożliwia to późniejszy poprawny eksport zmienionych danych. **Import ten powinien odbywać się na puste warstwy.**

Na tak utworzonej bazie mapy numerycznej opracowywanego obiektu, można dopiero wykonywać jej aktualizację.

Z odpowiednich warstw mapy należy usunąć nieistniejące w terenie budynki oraz wykazać nowopomierzone (**nie usuwać z mapy szczegółów nie będących przedmiotem ewidencji a istniejących w terenie – przenieść na odpowiednie warstwy i podwarstwy**). Przyziemia budynków należy umieścić na odpowiedniej warstwie tematycznej. Budynom objętym ewidencją należy nadać numer ewidencyjny jednorodny z numerem w arkuszu spisowym budynku i umieścić go na właściwej warstwie. Punkt wstawienia numeru ewidencyjnego powinien znajdować się wewnątrz obrysu właściwego budynku. Istniejącą mapę numeryczną należy uzupełnić o aktualne nazwy ulic i numery adresowe budynków (numery porządkowe budynków uzgodnić z bazą adresów w gminie), zaktualizować na tej podstawie odpowiednią warstwę tekstową. Na właściwych warstwach należy umieścić opis klasy i ilości kondygnacji budynków. Edytowane budynki lub ich części powinny stanowić zamknięte obiekty powierzchniowe. Należy przeprowadzić analizę istniejących na mapie numerycznej budynków sprawdzając czy stanowią obiekty powierzchniowe. W przypadku niespełnienia powyższego warunku należy przeprowadzić ich edycję prowadzącą do powstania takich obiektów. Szczególną uwagę trzeba zwrócić na wszelkie zbędne linie i opisy (***podwójne, jedne na drugich, nie należące do żadnego obiektu, ... itp.***). Należy rozdzielić na odpowiednie podwarstwy budynki o różnej konstrukcji ścian /mur, drewno, inne/.

Po przeprowadzeniu aktualizacji treści mapy numerycznej należy przekazać kopię zaktualizowanej bazy zleciennodawcy.

Po wykonaniu w/w czynności można dopiero przystąpić do tworzenia obiektów.

3. Pozyskanie ewidencyjnych danych opisowych w zakresie budynków i lokali.

3.1 Zakres danych ewidencyjnych budynków

Dane opisowe budynków konieczne do założenia ewidencji budynków zgodnie z § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków powinny zawierać:

1) identyfikator budynku (IDB) - WWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD

2) status budynku (STS);

lista dopuszczalnych wartości atrybutu:

1 - wybudowany - dotyczy budynków, których budowa została zakończona w rozumieniu

przepisów Prawa budowlanego, lub rozpoczęte zostało ich faktyczne użytkowanie (przerwa w użytkowaniu nie zmienia tego statusu)

- 2 - w trakcie budowy - dotyczy budynków, których budowa została rozpoczęta a nie zakończona i nie rozpoczęto ich faktycznego użytkowania
- 3 - objęty nakazem rozbiórki
- 4 - projektowany - dotyczy budynków, będących przedmiotem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ale których budowa nie została rozpoczęta
- 3) numeryczny opis konturu budynku
 - a) przez kontur budynku rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu
 - b) 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
 - c) w przypadku budynków posiadających tylko kondygnacje podziemne konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku.
 - α) w przypadku gdy prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnych lub podziemnych budynku nie pokrywają się z konturem budynku (numeryczny opis), 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
- 4) rodzaj budynku wg KŚT (FUZ)
- 5) klasa budynku wg PKOB (KOB);
- 6) główna funkcja budynku (FSB); inna funkcja budynku (IFS)
- 7) wartość budynku, jeżeli zostanie ustalona (WRT)
- 8) data zakończenia budowy, a w przypadku przebudowy budynku – również data tej przebudowy,
rok zakończenia budowy (RBB) - liczba całkowita czterocyfrowa.
rok zakończenia przebudowy budynku (RPB) - liczba całkowita czterocyfrowa określająca rok, w którym zakończona została ostatnia przebudowa budynku.
- 9) stopień pewności ustalenia dat, o których mowa w pkt. 8,
stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy (PZB)
stopień pewności ustalenia daty przebudowy (PZR)
lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1-data wynikająca z dokumentu
 - 2-data ze źródeł niepotwierdzonych
 - 3-data szacowana
- 10) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
materiał ścian zewnętrznych (SCN)
lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1-mur
 - 2-drewno
 - 3-inny
- 11) informacja o zakresie przebudowy budynku (ZPB)
lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 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
- 12) liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku,
liczba kondygnacji nadziemnych (LKN)

liczba kondygnacji nadziemnych jest określana jako:

- 0-jeżeli budynek nie posiada kondygnacji nadziemnych,
- liczba całkowita przedziale od 1 do n, jeżeli budynek posiada kondygnacje nadziemne.

liczba kondygnacji podziemnych (LKP)

liczba kondygnacji podziemnych jest określana jako:

- 0-jeżeli budynek nie posiada kondygnacji podziemnych,
- liczba całkowita przedziale od 1 do n, jeżeli budynek posiada kondygnacje podziemne.

- 13) pole powierzchni zabudowy budynku (PEZ) - przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w pkt.3 ppkt. a-d, powierzchnia zabudowy określana w m² z precyzją zapisu do 1 m²
- 14) pole powierzchni użytkowej budynku ustalone na podstawie:
 - a) obmiarów (PEB) - pole powierzchni użytkowej budynku ustalone na podstawie obmiarów, rozumiane jako łączne pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku określane w m² z precyzją zapisu do 0,01 m² (atrybut wymagalny w przypadkach, o których mowa w § 71 ust 1 rozporządzenia)
 - b) informacji zawartych w projekcie budowlanym (PEBP) - (pole powierzchni użytkowej budynku, ustalone na podstawie informacji zawartych w projekcie budowlanym, rozumiane jako łączne pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku określane w m² z precyzją zapisu do 0,01 m² (atrybut wymagalny, jeżeli nie jest znany atrybut PEB oraz istnieje projekt budowlany, który określa pole powierzchni użytkowej budynku)
- 15) łączne pole powierzchni użytkowej:
 - a) lokali stanowiących odrębne nieruchomości (PUW) - łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości jest określana w m² z precyzją zapisu do 0,01 m² (atrybut wyliczany na podstawie atrybutu PEL obiektów GB_LokalSamodzielny, w których atrybut NKW ma wartość inną niż wartość atrybutu specjalnego, atrybut nie występuje, jeżeli w budynku nie zostały wyodrębnione samodzielne lokale)
 - b) lokali niewyodrębnionych (PUN) - łączna powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych jest określana w m² z precyzją zapisu do 0,01 m² (atrybut wyliczany jako różnica PEB oraz PUW, atrybut nie występuje, jeżeli w budynku nie zostały wyodrębnione samodzielne lokale)
 - c) pomieszczeń przynależnych do lokali (PPB) - powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali w budynku jest określana w m² z precyzją zapisu do 0,01 m², atrybut nie występuje, jeżeli w budynku nie zostały wyodrębnione samodzielne lokale.
- 16) liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali, (LSL) - atrybut wyliczany na podstawie liczby relacji obiektów klasy EGB_LokalSamodzielny do obiektu EGB_Budynek, liczba całkowita dodatnia
- 17) numer w rejestrze zabytków, jeżeli budynek jest wpisany do tego rejestru (RZN)
- 18) adres budynku, na który składają się:
 - a) miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości,
 - b) dzielnica,
 - c) ulica i identyfikator TERYT ulicy,
 - d) numer porządkowy, jeżeli został nadany budynkowi,
- 19) identyfikatory działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek (IDD)
- 20) informacja, czy budynek został oddany do użytkowania w całości lub w części, stan użytkowania budynku (SUB)
lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1- budynek oddany do użytkowania w całości
 - 2- budynek oddany do użytkowania w części
- 21) oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania (CBU)
oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania (1/n, 2/n, ..., n-1/n, n/n).
- 22) data oddania do użytkowania budynku lub części budynku (DOC)
format daty: rrrr-mm
- 23) liczba mieszkań według dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym:
 - a) 1-izbowych,(LL1)

- b) 2-izbowych,(LL2)
- c) 3-izbowych,(LL3)
- d) 4-izbowych,(LL4)
- e) 5-izbowych,(LL5)
- f) 6-izbowych,(LL6)
- g) 7-izbowych,(LL7)
- h) 8-izbowych,(LL8)
- i) 9-izbowych,(LL9)
- j) 10-izbowych,(LL10)
- k) składających się z więcej niż 10 izb,(LLW)
- 24) łączna liczba izb w budynku mieszkalnym, (LIR)
- 25) data rozbiórki:
 - a) całego budynku (DRP) - format daty: rrrr-mm
 - b) części budynku (DRC) - format daty: rrrr-mm
- 26) przyczyna rozbiórki budynku lub jego części (PRB)
 - lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1-zły stan budynku
 - 2-kolizja z nową inwestycją budowlaną
 - 3-inna przyczyna
- 27) numer księgi wieczystej (NKW) - numer księgi wieczystej (dotyczy tylko budynków ujawnionych w innej księdze wieczystej niż księga wieczysta prowadzona dla gruntów zajętych pod te budynki)
- 28) dodatkowe informacje o budynku (DOB) - dodatkowe informacje mogą w szczególności dotyczyć: przeznaczenia budynku, atrybutu SCN w przypadku jego wartości = 3, charakteru najwyższej kondygnacji lub kondygnacji podziemnej (np. poddasze użytkowe, pomieszczenia techniczno-magazynowe, garaż) oraz ogólnych danych technicznych (np. budynek w złym stanie technicznym).

Dane ewidencyjne dotyczące budynków, o których mowa w pkt 14 lit. a i pkt 15, o ile nie są zawarte w dokumentach, o których mowa w art. 23 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne (prawomocne decyzje, orzeczenia, odpisy aktów notarialnych), ujawnia się w ewidencji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia, na podstawie doręczonych przez nich dokumentów, opracowanych zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 tej ustawy.

Dane ewidencyjne, o których mowa w pkt 14 lit. b, ujawnia się w ewidencji, jeżeli brak jest danych, o których mowa w pkt 14 lit. a.

Dane ewidencyjne, o których mowa w pkt 20–26, ujawnia się w ewidencji w odniesieniu do budynków oddanych do użytkowania po dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Dane ewidencyjne budynków uzupełnić cyfrowymi zdjęciami budynków.

W przypadku braku pełnego zbioru danych, do czasu ich uzupełnienia budynek może być ujawniony w ewidencji za pomocą niepełnego zbioru danych, zawierającego co najmniej:

- 1) identyfikator budynku,
- 2) status budynku,
- 3) geometryczny opis konturu budynku lub – w razie braku danych niezbędnych do sporządzenia tego opisu – dane określające w układzie 2000 położenie środka geometrycznego budynku,
- 4) rodzaj budynku według KŚT,
- 5) klasę budynku według PKOB,
- 6) główną funkcję budynku.

Blok budynku - część budynku wyodrębniona ze względu na liczbę kondygnacji lub jej szczególne znaczenie.

Dane dotyczące bloku budynku:

- 1) geometria
- 2) rodzaj bloku (RBL)
 - lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1-część budynku wyodrębniona ze względu na liczbę kondygnacji nadziemnych
 - 2-część kondygnacji podziemnej budynku, która nie zawiera się w obrysie części nadziemnej
 - 3-łącznik
 - 4-nawis
 - 5-przejazd przez budynek
 - 6-inny
- 3) numer najniższej kondygnacji bloku (NNKB) - dla kondygnacji nadziemnych liczba całkowita dodatnia od 1 (parter – pierwsza kondygnacja nadziemna) do n, dla kondygnacji podziemnych liczba całkowita ujemna od -1 (pierwsza kondygnacja podziemna) do -n.
- 4) numer najwyższej kondygnacji bloku (NWKB) - dla kondygnacji nadziemnych liczba całkowita dodatnia od 1 (parter – pierwsza kondygnacja nadziemna) do n, dla kondygnacji podziemnych liczba całkowita ujemna od -1 (pierwsza kondygnacja podziemna) do -n.
- 5) oznaczenie bloku (NRBL) - liczba naturalna albo oznaczenie literowe.

Obiekt trwale związany z budynkiem - obiekt budowlany trwale związany z budynkiem pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym.

Dane dotyczące obiektów trwale związanych z budynkiem

- 1) geometria - poligon z enklawami
- 2) rodzaj obiektu trwale związanego z budynkiem (ROZB)
 - lista dopuszczalnych wartości atrybutu:
 - 1-taras
 - 2-weranda, ganek
 - 3-wiatrołap
 - 4-schody
 - 5-podpora
 - 6-rampa
 - 7-wjazd do podziemia
 - 8-podjazd dla osób niepełnosprawnych
 - 9-inny obiekt

Danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, poza wymienionymi w § 63 rozporządzenia, są ponadto dane określone w § 64 rozporządzenia:

- 1) oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku,
- 2) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
- 3) identyfikator jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek

Powyższe dane zebrane w arkuszu kartoteki danych ewidencyjnych budynków, należy przenieść do postaci numerycznej w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL i każdy rekord /wiersz arkusza/ wypełnić pozyskanymi informacjami.

Jeden wiersz to dane /informacje/ o budynku ewidencyjnym z jednego arkusza.

3.2 Zasady numeracji budynków

Budynkom należy nadać kolejny numer ewidencyjny w ramach działki, stanowiący część składową identyfikatora budynku (WWPPGG_R.XXXX.NDZ.Nr_BUD), na której jest położony rozpoczynając numerację od budynku mieszkalnego i kontynuując w głąb działki.

Format numeru ewidencyjnego budynku - część składowa identyfikatora:

- w programie EWOPIS – 124/2;1 gdzie 124/2 – nr działki, 1 - numer budynku,
- w programie EWMAPA – 12-124/2;1 gdzie 12 – numer obrębu, 124/2 – nr działki, 1 - numer budynku

Numer powinien uzyskać każdy samodzielny budynek. Samodzielnym budynkiem ewidencyjnym jest budynek wraz z wszystkimi przynależnymi do niego przybudówkami i pomieszczeniami pomocniczymi łącznie z tarasami krytymi, werandami, które są zanumerowane jako części budynków. Częściom samodzielnego budynku należy nadać numery w formacie 9-1100/1;1/1, 9-1100/1;1/2 itd. gdzie części budynku (w tym przypadku o numerze 1) dostają kolejne numery wykazane po kresce ułamkowej - numerację należy rozpocząć od budynku głównego. Numery te powinny odpowiadać numerom w arkuszu spisowym. Do komputerowych zbiorów danych opisowych (kartoteki budynków) wprowadzamy budynek bez podziału na części. W identyczny sposób należy dokonać numeracji i opisu w arkuszach spisowych dla budynków, w których wyróżniono części ze względu na materiał, rok budowy, klasę czy ilość kondygnacji. Budynek, którego części stanowią własność różnych podmiotów, dzieli się na tyle samodzielnych budynków, ile jest podmiotów, przy zachowaniu przepisów wynikających z Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Dom mieszkalny składający się z kilku klatek, będący we władaniu jednego podmiotu, tworzący wyraźną całość architektoniczną należy uznać za jeden budynek. Przy budynkach położonych na dwóch lub większej ilości działek wskazać działkę, na której leży przeważająca część budynku.

W przypadku gdy budynki położone są na gruntach wchodzących w skład więcej niż jednej jednostki rejestrowej gruntów, informacje dotyczące tych budynków wykazuje się we wszystkich pozycjach kartoteki budynków odpowiadających tym jednostkom rejestrowym gruntów. Przepis powyższy nie dotyczy przypadków przekroczenia przy wznoszeniu budynków granicy nieruchomości o odległość nie większą niż 0,60 m.

Garażom stanowiącym integralną część budynku mieszkalnego należy przypisywać klasę mieszkalną. Zgodnie bowiem z PKOB budynki mieszkalne to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT) samodzielnym środkiem trwałym w ramach grupy 1 (budynki i lokale) jest budynek posadowiony na stałym fundamencie wraz z przynależnymi do niego przybudówkami i pomieszczeniami pomocniczymi.

Garaże wolnostojące wykorzystywane na cele działalności gospodarczej, położone w szczególności na terenie firm transportowych, należy wykazywać jako budynki transportu („t”). Nie należy wykazywać na arkuszach budynkowych garaży nie spełniających definicji budynku np. przenośnych „blaszaków”. Tego typu budowle trzeba pomierzyć i przedstawić na osobnych warstwach numerycznej mapy zasadniczej oraz na mapie wywiadu terenowego.

Garaż wolnostojący służący jako obiekt pomocniczy, obsługujący budynek mieszkalny, należy wykazywać jako odrębny budynek z klasą „Pozostały budynek niemieszkalny”. Dotyczy to zwłaszcza budynków tych garaży, które położone są w obrębie działek o zabudowie jednorodzinnej i pełnią zarówno funkcje garażu jak i składu na różne narzędzia, materiały itp. Budynki wolnostojące znajdujące się przy budynkach mieszkalnych, wykazywane tradycyjnie na mapie zasadniczej jako gospodarcze (litera „g”) należy koniecznie zweryfikować. W rozumieniu bowiem KŚT budynki gospodarcze (rodzaj 108) to budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Zatem jeśli budynki te nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego lub nie służą usługom rolniczym, to należy je wykazywać jako „Pozostałe budynki niemieszkalne”.

Za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. Z powyższego wynika, iż wiaty należy wykazywać w ewidencji budynków.

3.3 Źródła pozyskania danych

Dane dotyczące m.in. roku zakończenia budowy lub ostatniej modernizacji, powierzchni użytkowej, głównej funkcji, klasy, rodzaju materiału, liczby kondygnacji należy pobrać z dokumentacji znajdującej się w Wydziałach Budownictwa Urzędu Miasta i Gminy w Suchedniowie oraz Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennym lub dokumentacji budowlanej posiadanej przez właścicieli budynków. Dane wynikające z dokumentacji należy skonfrontować ze stanem faktycznym, wykazując rozbieżności. W przypadku braku dokumentacji budowlanej powyższe informacje należy pozyskać w wyniku oględzin, pomiarów i wizji terenowych.

Numery adresowe należy ustalić w Urzędzie Miejskim. Należy sprawdzić w terenie zgodność numerów porządkowych z wykazanymi w dokumentacji Urzędu Miejskiego oraz na mapie zasadniczej, a w przypadku rozbieżności uzgodnić z odpowiednim organem. Numer wpisu do rejestru zabytków należy pozyskać z rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

Liczbę lokali należy pozyskać od osób i jednostek będących właścicielami lub zarządzającymi budynkami z wyodrębnionymi lokalami. Dane te powinny być uzupełnione o wizje terenowe. Powierzchnię zabudowy należy określić zgodnie z § 63 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Przy budynku składającym się z części, w arkuszu spisowym podajemy powierzchnię poszczególnych części, a do kartoteki budynków przenosimy powierzchnię łączną.

Jeśli ustalenie prawidłowej liczby kondygnacji budzi wątpliwości lub właściciel kwestionuje ustalenia poczynione w trakcie oględzin terenowych, należy koniecznie zweryfikować zebrane dane (nie dotyczy to oczywistych pomyłek, które jednak należy opisać, tak, aby zmiana kondygnacji była wiarygodnie uzasadniona). Wykonawca powinien poprosić właściciela o możliwość wejścia do budynku i wykonania dodatkowych pomiarów, a jeśli spotka się z odmową, wykorzystać inne dokumenty i rejestry pozwalające na określenie liczby kondygnacji (np. dokumentację architektoniczno-budowlaną).

W przypadku budynku o zróżnicowanej liczbie kondygnacji poszczególnych jego części, w kartotekach ewidencji wykazuje się maksymalną liczbę kondygnacji. Zmiana liczby kondygnacji nie jest podstawą wyodrębnienia nowego budynku. Do przedstawienia na mapie numerycznej różnic kondygnacji np. dla bloków mieszkalnych traktowanych w EGiB jako jeden budynek, należy użyć obiektu bloku budynku.

3.4 Zakres danych ewidencyjnych lokali

Dane opisowe konieczne do założenia ewidencji lokali zgodnie z § 70 zmienionego rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków powinny zawierać :

- 1) identyfikator lokalu, o którym mowa w ust. 23 – 25 załącznika nr 1 do rozporządzenia,
- 2) numer porządkowy lokalu w budynku,
- 3) rodzaj lokalu, z wyróżnieniem lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych,
- 4) liczba izb wchodzących w skład lokalu,
- 5) liczba i rodzaje pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- 6) numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu,
- 7) pole powierzchni użytkowej lokalu,
- 8) pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- 9) adres lokalu, na który składają się:
 - a) miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości,
 - b) dzielnica,
 - c) ulica i identyfikator TERYT ulicy,
 - d) numer porządkowy budynku, z którym to numerem związany jest lokal,
 - e) numer lokalu,

10) dane dotyczące pomieszczeń przynależnych do lokalu, określające:

- a) rodzaj pomieszczenia i jego powierzchnię użytkową,
- b) budynek, w którym znajduje się pomieszczenie przynależne.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oprócz danych wymienionych w ust. 1 są:

- 1) oznaczenie księgi wieczystej,
- 2) wartość lokalu, jeżeli została ustalona, oraz data ustalenia tej wartości.

Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale niemieszkalne.

Powyższe dane zebrane w arkuszu kartoteki danych ewidencyjnych lokali, należy przenieść do arkusza kalkulacyjnego EXCEL i każdy rekord /wiersz arkusza/ wypełnić pozyskanymi informacjami.

Jeden wiersz to dane /informacje/ o lokalu ewidencyjnym z jednego arkusza.

Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi należy zaznaczyć na rzucie kondygnacji budynku pozyskanym z dokumentacji budowlanej i opisać numerami jednorodnymi z odpowiednimi numerami wykazanymi w arkuszu spisowym. W razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym należy je oznaczyć i opisać właściwym numerem na mapie ewidencji gruntów i budynków. Powyższe informacje należy pozyskać z dokumentacji posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady prowadzące budynki mieszkalne i inne osoby i jednostki będące właścicielami lub zarządzającymi budynkami z wyodrębnionymi lokalami, organy administracji budynku.

Informacje te powinny być uzupełnione oględzinami i wizjami terenowymi. Pole powierzchni użytkowej (w wypadku braku odpowiednich dokumentów) ujawnia się zgodnie z zapisem § 71 rozporządzenia lub należy określić w/g zasad ustalonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3.5 Pozyskanie danych podmiotowych

Ustalenie stanów prawnych nieruchomości budynkowych i lokalowych.

Budynki trwale z gruntem związane są - co do zasady - częściami składowymi gruntu stanowiąc ten sam przedmiot własności.

Budynki trwale z gruntem związane są nieruchomościami (nieruchomości budynkowe) jeśli - w rozumieniu prawa, na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności.

Lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż będący częścią składową budynku jest nieruchomością (nieruchomość lokalowa) gdy stanowi odrębną własność; nieruchomość lokalowa może powstać na podstawie art.2 ust.1 ustawy o własności lokali.

Dla budynków będących częściami składowymi gruntu stanowiącymi ten sam przedmiot własności (jedna nieruchomość) stan prawny budynku zostanie przyjęty zgodnie ze stanem prawnym działki, na której jest posadowiony, ujawnionym w rejestrze gruntów. Dane dotyczące stanu prawnego budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i lokali będących odrębnymi nieruchomościami ustalone zostaną na podstawie badania ksiąg wieczystych zbiorów dokumentów i innych dokumentów posiadających moc dowodową dla ustalenia prawa własności i innych praw w stosunku do opracowanych obiektów. Z badania ksiąg wieczystych oraz zbiorów dokumentów należy sporządzić protokoły w wyszczególnieniu dokumentacji stanowiącej podstawę wpisu w KW (informacja o mapie – podać numer identyfikacyjny operatu technicznego przyjętego do PZGiK, w przypadku wyrys z mapy ewidencyjnej podać numer kancelaryjny)

3.6 Zasady prowadzenia arkuszy kartotek danych ewidencyjnych budynków i lokali

W oparciu o zebrane dokumenty dane ewidencyjne budynków i lokali należy wpisać do arkuszy spisowych, wykonanych zgodnie z §63, §64 i §70 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, nadając budynkom numerację w ramach działek, natomiast lokalom w ramach budynków. Numeracja budynków i lokali w arkuszach kartotek danych ewidencyjnych budynków i lokali powinna być jednorodna z numeracją tych obiektów na opracowanych mapach ewidencji gruntów i budynków stanowiących załączniki do arkuszy kartotek danych ewidencyjnych budynków i lokali.

Arkusze kartotek danych ewidencyjnych budynków należy posegregować w/g ulic, a w obrębie ulicy w/g numerów porządkowych (adresowych). Dla każdej ulicy numeruje się kolejno arkusze spisowe, a w ramach karty – strony. Budynki położone na jednej działce powinny być rozpisane na jednej stronie, a jeżeli będzie to niemożliwe z dopiskiem cd. na stronie nr.... . Dane dotyczące budynków położonych na jednej działce wyróżnia się przez podkreślenie. Obszerniejsze uwagi przyporządkowane przypisem wpisuje się na odwrocie arkusza.

Budynki z lokalami o wyodrębnionej własności należy spisywać na odrębnych kartach arkuszy spisowych z załączonymi arkuszami dotyczącymi danych o lokalach.

Numeracja w arkuszach spisowych lokali powinna być jednorodna z wpisaną przez wykonawcę, numeracją lokali wykazaną na rzutach kondygnacji budynków oraz na mapie ewidencji gruntów i budynków.

Nr mieszkania (lokalu) może być numerem ewidencyjnym, jeśli jest unikalną liczbą naturalną. Rzuty kondygnacji budynków z opisem numerów lokali należy zeskanować i przekazać także w formie plików graficznych.

4. Opracowanie komputerowych zbiorów danych.

4.1. Dane opisowe

Na podstawie zebranych danych ewidencyjnych o budynkach i lokalach należy opracować zbiory danych z zakresu ewidencji budynków i lokali w formatach akceptowanych przez program EWOPIS wersja dla WINDOWS. Dla wszystkich budynków i lokali należy utworzyć kartoteki budynków i kartoteki lokali. Dla budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności należy utworzyć rejestr budynków, natomiast dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości - rejestr lokali. Utworzone zbiory danych ewidencji budynków i lokali powinny być odpowiednio skorelowane z istniejącymi zbiorami danych ewidencji gruntów.

Połączenia istniejących danych ewidencyjnych z powstałymi w trakcie opracowania, dokona wykonawca w siedzibie zamawiającego.

W przypadku, gdy do końca upływu terminu wykonania prac opracowana zostanie nowa wersja programu do prowadzenia bazy danych ewidencji gruntów i budynków wykonawca zobowiązany będzie do przekazania opracowanych zbiorów danych ewidencyjnych w formacie zgodnym z nową wersją programu.

4.2 Bazy obiektów

Na podstawie zaktualizowanej bazy mapy numerycznej ewidencji gruntów i budynków należy utworzyć w aktualnym programie EwMapa konieczne pliki i kartoteki do utworzenia bazy obiektów oraz skonfigurować obiekty - budynki. Bazę obiektów skonfigurować w taki sposób, aby części budynków stanowiły obiekty podrzędne wobec podstawowego budynku będącego głównym obiektem /nadrzędnym/ - budynkiem posiadającym identyfikator równoznaczny z numerem ewidencyjnym jednorodnym z odpowiednim numerem w kartotece budynków.

Konfiguracja obiektów dotyczących budynków:

Przed przystąpieniem tworzenia obiektów należy bezwzględnie uzgodnić ze zleceniodawcą konfigurację obiektów.

5. Wyłożenie projektu operatu opisowo – kartograficznego.

Projekt operatu opisowo - kartograficznego zostanie wyłożony do wglądu osób zainteresowanych przez wykonawcę na zasadach określonych w art. 24a ust. 4 i 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Z wyłożenia operatu sporządzony zostanie protokół o treści i formie określonej w § 41 rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W protokole zainteresowane strony potwierdzą fakt zapoznania się i przyjęcia okazanych danych ewidencyjnych. Fakt nie przyjęcia ogłoszonych danych oraz ewentualne zastrzeżenia zgłaszane przez zainteresowane strony powinny być szczegółowo opisane w protokole wyłożenia. W przypadku odmówienia złożenia podpisu fakt ten należy również odnotować z podaniem przyczyn lub adnotacją o odmowie podpisu bez podania przyczyny. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń i wprowadzeniu ewentualnych korekt, zgodnie z 24a ust. 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne zbiory danych ewidencyjnych oraz stosowne dokumenty należy uzupełnić ostatecznymi danymi.

6. Pozostałe ustalenia.

- 6.1 Wykonawca zobowiązany jest prowadzić dziennik roboty, w którym zleceniodawca będzie oceniał sposób wykonania poszczególnych etapów oraz ustosunkowywał się do przypadków szczególnych.
- 6.2 Wykonawca przygotowuje projekt informacji określonych w przepisach art. 24a ust. 5, 7 i 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Wzory informacji do uzgodnienia z Zamawiającym.
- 6.3 Po zakończeniu opracowania wykonawca w ramach roboty jest zobowiązany do uruchomienia systemu informatycznego obsługującego bazy danych ewidencyjnych przy współpracy pracowników obsługujących te bazy i systemy, a szczególności uczestniczy czynnie przy zasileniu części opisowej ewidencji gruntów i budynków danymi o budynkach i ich właścicielach.
- 6.4 Należy uwzględnić nowe przepisy lub ich zmiany, które wejdą w życie podczas wykonywania opracowania w uzgodnieniu ze zleceniodawcą.
- 6.5 Rejestry oraz kartoteki budynków i lokali powinny być aktualne na dzień wyłożenia projektu operatu i zawierać wszystkie zmiany, jakie zaszły w trakcie wykonywania pracy,
- 6.6 Na każdym dokumencie powinna być pieczętka imienna i podpis wykonawcy oraz data sporządzenia.
- 6.7 Ewentualne zmiany mogące mieć wpływ na zakres czynności technicznych zostaną wprowadzone za porozumieniem stron w formie pisemnej.

VIII. SKŁAD OPERATU

Operat techniczny powinien zawierać:

1. Sprawozdanie techniczne.
2. Warunki techniczne obowiązujące Wykonawcę w trakcie realizacji pracy.
3. Protokół uzgodnienia numeracji porządkowej nieruchomości (numerów adresowych) z urzędami prowadzącymi numerację porządkową.
4. Informacja o rozpoczęciu prac geodezyjnych wraz z informacją o trybie postępowania związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków w zakresie założenia ewidencji budynków
5. Zawiadomienia o wyłożeniu projektu operatu opisowo - kartograficznego, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Starostwa Powiatowego z adnotacjami oraz zawiadomienie, które było ogłaszane w prasie o zasięgu krajowym
6. Mapa wywiadu terenowego ze szkicem przeglądowym szkiców pomiaru uzupełniającego użytków gruntowych i budynków.
7. Dokumentacja ustalenia granic działek ewidencyjnych,

8. Wykaz zmian danych ewidencyjnych celem wprowadzenia zmian do części opisowej ewidencji gruntów i budynków
9. Wykaz współrzędnych punktów granicznych wraz z wartościami atrybutów
10. Pliki eksportu bazy danych w formacie czytelnym dla EWMAPY
11. Dzienniki obserwacji terenowych w postaci wydruków
12. Obliczenia i wykazy współrzędnych (w postaci wydruku i na nośniku optycznym) oraz szkice polowe pomiaru konturów użytków gruntowych, konturów budynków.
13. Komplet zaktualizowanych opisów topograficznych punktów osnowy geodezyjnej poziomej
14. Zebrane dokumenty dotyczące stanu prawnego i danych technicznych budynków i lokali (zbiory arkuszy danych ewidencyjnych budynków i lokali, protokoły badania ksiąg wieczystych i innych dokumentów określających stan faktyczny i prawny itp.).
15. Upoważnienie dla przedstawiciela Starostwa do przeprowadzenia wyłożenia projektu operatu ewidencyjnego.
16. Protokół wyłożenia do wglądu osób zainteresowanych projektem operatu ewidencyjnego
17. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu operatu ewidencyjnego w trakcie jego wyłożenia do wglądu osób zainteresowanych zgodny. Protokół powinien również zawierać adnotacje o sposobie rozstrzygnięcia zgłaszanych uwag.
18. Raporty podstawowe ewidencji: rejestr gruntów (dla działek o zmienionych użytkach zabudowanych nowo wykazanych i zaktualizowanych), rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków i kartoteka lokali w postaci elektronicznej, mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000
19. Inne materiały dokumentujące przebieg wyłożenia do wglądu operatu opisowo-kartograficznego.
20. Dokumentacja formalno-prawna wprowadzająca w życie powstałe opracowanie.

Opracowane komputerowe zbiory danych na płycie CD-R (2 egz.)

- rejestr budynków
- rejestr lokali
- kartotekę budynków
- kartotekę lokali
- numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków
- wypełnione arkusze kartotek danych ewidencyjnych budynków i lokali w formacie EXCEL
- pliki graficzne zeskanowanych rzutów kondygnacji (jeśli występują lokale)

IX. OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989r – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U.Nr 193, poz.1287 z 2010r ze zm.)
2. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U Nr 76, poz.489)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. Nr102, poz.651)
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r., poz.941 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz.260 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012r., poz.145)
7. Ustawa z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011r. Nr 12 poz. 59 ze zm.)
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.Nr 31, poz.266 z 2005r ze zmi.)
9. Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r o statystyce publicznej (tj. Dz.U. z 2012r., poz.571)
10. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 71, poz.734 ze 2001r ze zm.)

11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 ze zm.)
12. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 ze zm.)
13. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r o ochronie danych osobowych (tj.Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz.926 ze zm.)
14. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 Nr 121 poz. 1266 ze zm.)
15. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.Nr 38, poz.454, zmienione rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29.11.2013 r. (Dz.U. z 16.12.2013 r. poz. 1551)
16. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001r w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz.U.Nr 78, poz.837)
17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U.Nr 112, poz.1316 ze zm.)
18. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010r w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U.Nr 242, poz.1622)
19. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz.690 ze zm.)
20. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U.Nr 263, poz.1572)
21. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 05.09.2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 07.10.2013, poz. 1183)
22. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.07.2001 r. w sprawie wykazania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. Nr 84, poz. 911)
23. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U z 2013 r., poz. 383)
24. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. z 2012r., poz. 1246)
25. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów(Dz.U. z 2012r., poz. 125)
26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz.U. z 2012r., poz. 199)
27. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U. z 2012r., poz. 352)
28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 2012r., poz. 1247)
29. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego(Dz.U. Nr 157, poz. 1031 ze zm.)
30. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu założenia i prowadzenia krajowego systemu informacji o terenie (Dz.U. Nr 80, poz. 866)
31. 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.Nr 37, poz.333)

X. MATERIAŁY POMOCNICZE

- instrukcja eksploatacyjna systemu mapy numerycznej stosowanego w PODGiK
- instrukcja eksploatacyjna systemu danych opisowych ewidencji gruntów i budynków stosowanego w PODGiK.

XI. WZORY ARKUSZY KARTOTEK DANYCH EWIDENCYJNYCH

- **budynków**
- **lokali**

Na odwrocie arkuszy można wpisywać dodatkowe dane czy informacje np. odręczny szkic rozmieszczenia budynków ewidencyjnych na działce, numery ich części, numerację w ramach działki, dodatkowe informacje o podmiocie, uwagi właściciela itp.

XII. INNE USTALENIA

1. W razie konieczności roboty zostaną zakończone protokołem rozbieżności, który przekaże Wykonawca. Po wyjaśnieniu rozbieżności roboty zostaną zaktualizowane stosownie do udzielonych wyjaśnień bądź dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego.
2. Przebieg prac oraz inne bieżące ustalenia wynikłe w toku prowadzonych prac będą odnotowywane w „Dzienniku roboty”.
3. Wątpliwości w stosunku do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia należy wyjaśnić z Zamawiającym przed przystąpieniem do prac. Interpretacja nie uzgodnionych rozbieżności przy odbiorze prac będzie przywilejem zleceniodawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA