

8. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH CZ.II

8.1. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW- KATASTER NIERUCHOMOŚCI

Podstawy prawne

-Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne(Dz.U.z 2000r.Nr 100,poz.1086,z późn.zm.),

- Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 5.03.2010r.(Dz.U.Nr 76,poz.489),

-Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r.w sprawie ewidencji gruntów i budynków(Dz.U.Nr 38,poz.454),

-Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996r.w sprawie ewidencji gruntów i budynków,

-Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece,

KATASTER NIERUCHOMOŚCI- systematycznie aktualizowany, jednolity dla całego kraju zbiór informacji na temat gruntów, budynków, lokali a także na temat ich właścicieli i innych osób fizycznych bądź prawnych, które nimi władają.

Ewidencja gruntów obejmuje informacje dotyczące ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenie ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty. W ewidencji gruntów wskazuje się także właściciela nieruchomości, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych –inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty, ich miejsce zamieszkania lub siedzibę oraz wartość nieruchomości, jak również informacje o wpisaniu do rejestru zabytków.

Danymi ewidencyjnymi działki są : numer działki, pole powierzchni, informacje określające rodzaj użytków gruntowych i klas gleboznawczych, wartość działki oraz data określenia tej wartości, numer jednostki rejestrowej gruntów, oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku, gdy księga wieczysta nie jest założona oznaczenie dokumentów określających własność, oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkowania wieczystego, numer rejestru zabytków.

Ewidencja budynków obejmuje informacje dotyczące ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych. Podobnie jak w ewidencji gruntów wskazuje się tu właściciela nieruchomości, jego miejsce zamieszkania lub siedzibę oraz wartość budynku, jak również informacje o wpisaniu do rejestru zabytków. **Danymi ewidencyjnymi budynku są**: numer ewidencyjny budynku, numer porządkowy (adres), numery działek ewidencyjnych, na których położony jest budynek oraz oznaczenie funkcji podstawowej budynku (np. budynek mieszkalny, budynek przemysłowy, budynek handlowo-usługowy), wartość budynku oraz data określenia tej wartości, rok zakończenia budowy, pole powierzchni zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych, numer rejestru zabytków.

Ewidencja lokali obejmuje informacje dotyczące ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej. **Danymi ewidencyjnymi lokalu są**: numer lokalu, numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal, oznaczenie funkcji użytkowej lokalu(lokal mieszkalny, niemieszkalny), liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu, powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.

Grunty rolne i leśne obejmuje się gleboznawczą klasyfikacją gruntów, przeprowadzaną w sposób jednolity dla całego kraju na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów.

Ewidencję gruntów i budynków w części dotyczących lasów prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach.

Operat ewidencyjny

Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawiera operat ewidencyjny, który składa się:

1) **z bazy danych** prowadzonej za pomocą systemu teleinformatycznego zapewniającego w szczególności:

a) odpowiednio zabezpieczone przechowywanie danych i ich aktualizację,

b) udostępnianie oraz wspólne korzystanie z danych na zasadach określonych w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

c) wizualizację danych w formie rejestrów, kartotek i wykazów oraz mapy ewidencyjnej, a także udostępnianie zainteresowanym wypisów z tych rejestrów, kartotek i wykazów oraz wyrysów z mapy ewidencyjnej;

2) **zbioru dokumentów** uzasadniających wpisy do bazy danych.

Bazy danych prowadzone w systemie teleinformatycznym

Dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące:

1) państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych;

2) ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości);

3) geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu;

4) państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju;

5) państwowego rejestru nazw geograficznych;

6) ewidencji miejscowości, ulic i adresów;

7) rejestru cen i wartości nieruchomości;

8) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu;

9) obiektów ogólnie geograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:250 000 i mniejszych w tym kartograficznych opracowań numerycznego modelu rzeźby terenu;

10) szczegółowych osnów geodezyjnych;

11) zobrażeń lotniczych i satelitarnych oraz ortofotomapy i numerycznego modelu terenu;

Udostępnianie informacji zawartych w operacie ewidencyjnym

Od dnia 1 kwietnia 2009r. informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawarte w operacie ewidencyjnym są **jawne i powszechnie dostępne**.

Nie dotyczy to wszystkich informacji. Jawne i powszechnie dostępne są tylko (art.1 lit.a nowelizacji prawa geodezyjnego):

1) dane ewidencji gruntów i budynków określone w art.20 ust.1 Prawa geodezyjnego,

2) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków i wartość nieruchomości (art.20 ust.2 pkt.3 i 4 Prawa geodezyjnego)

Starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:

1) wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu,

2) wrysów z mapy ewidencyjnej,

3) kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego,

4) plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych,

5) usług wynikających z ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Starosta udostępnia dane ewidencji gruntów i budynków zawierające dane osobowe właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – innych osób fizycznych lub prawnych, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części oraz wydaje wypisy z operatu ewidencyjnego zawierającego takie dane osobowe na żądanie :

- a)właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis,
- b)organów administracji publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących na skutek powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis,
- c) innych podmiotów, które mają interes prawny w tym zakresie.

Udostępnianie danych i informacji zgromadzonych w bazach danych, standardowych opracowań kartograficznych oraz innych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także wykonywanie czynności związanych z udostępnianiem tych informacji, opracowań i materiałów zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego jest **odpłatne**.

Wysokość opłat określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19.01.2004r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego.

Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego wydaje się **nieodpłatnie** na żądanie:

- 1)prokuratury;
- 2)sądów działających w sprawach publicznych;
- 3)organów kontroli państwowej w związku z wykonywaniem przez te organy ich ustawowych zadań;

4)organów administracji rządowej oraz jednostek samorządu terytorialnego, w związku z ich działaniami mającymi na celu:

a)ujawnienie prawa do nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w księdze wieczystej,

b) przeniesienie praw do nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządu terytorialnego,

c)przeniesienie praw do nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego na rzecz Skarbu Państwa.

Wyrisy i wypisy są dokumentami upoważniającymi do dokonania wpisu w księdze wieczystej, a także niezbędnymi w postępowaniu sądowym np. w sprawie o zasiedzenie nieruchomości.

Wypis –to dokument zawierający dane o nieruchomości pochodzące z rejestru (m.in.obręb ewidencyjny, nr działki, jej powierzchnia, właściciel lub władający nieruchomością, nr księgi wieczystej).

Wyrys- jest odbitką z mapy znajdującej się w operacie ewidencyjnym. Określa m.in. granice działek ewidencyjnych, obrys budynku.

Podstawy do ujawnienia informacji w EGiB

Informacje uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz ich właścicieli, a także podmiotów władających gruntami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego ujawnia się na podstawie:

-wpisów dokonanych w księgach wieczystych,

-prawomocnych orzeczeń sądowych,

-umów zawartych w formie aktów notarialnych,

-ostatecznych decyzji administracyjnych.

W przypadku braku dokumentów upoważniających do ujawnienia w EGiB właściciela nieruchomości- wykazuje się w niej dane osób i jednostek organizacyjnych, które nieruchomością władają na zasadach samoistnego posiadania, po ustaleniu tych władających w drodze decyzji administracyjnej.

Organy prowadzące EGiB. Aktualizacja operatu EGiB.

Ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzą **starostowie**.

Aktualizacja operatu EGiB następuje przez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych. Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek osób, organów, jednostek organizacyjnych.

Zmiany wprowadza się na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych,
- aktów notarialnych,
- ostatecznych decyzji administracyjnych,
- aktów normatywnych,
- opracowań geodezyjnych i kartograficznych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych,
- dokumentacji architektoniczno-budowlanej, gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej.

Właściciele oraz osoby fizyczne i prawne w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części są obowiązane zgłaszać właściwemu staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z decyzji właściwych organów.

Właściwe organy, sądy i kancelarie notarialne przesyłają staroście odpisy prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisy aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego.

Zestawienia zbiorcze danych objętych EGiB

Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków sporządza się **terenowe i krajowe zestawienia zbiorcze danych objętych tą ewidencją**.

Starostowie sporządzają gminne i powiatowe, a marszałkowie województw wojewódzkie zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

Funkcje Ewidencji Gruntów i Budynków

Dane zawarte w EGiB stanowią podstawę:

- 1) planowania gospodarczego i planowania przestrzennego,
- 2) wymiaru podatków i świadczeń,
- 3) oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych,
- 4) statystyki publicznej,
- 5) gospodarki nieruchomościami,
- 6) ewidencji gospodarstw rolnych.

Różnica między księgami wieczystymi a ewidencją gruntów i budynków

srowadza się do tego, że księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, natomiast w EGiB uwidacznia się stan rzeczywisty. Podstawowym obiektem w KW jest nieruchomość, zaś w EGiB - działka gruntu. Wpis do EGiB ma przede wszystkim znaczenie informacyjne. Ustawa nie wiąże z wpisem do EGiB domniemań zgodności rzeczywistym stanem prawnym, ani jakiegokolwiek skutku materialnoprawnego, ponieważ EGiB nie służy do ustalania stanu prawnego nieruchomości.

Jednostki powierzchniowe podziału kraju:

Dla celów ewidencyjnych przyjmuje się następujące jednostki podziału kraju:

1)jednostka ewidencyjna,

2)obręb ewidencyjny

3)działka ewidencyjna.

Jednostka ewidencyjna

Jednostkę ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku, gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta, również w granicach administracyjnych miasta. Jednostkę ewidencyjną określa nazwa własna oraz identyfikator krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju, prowadzonego na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Obręb ewidencyjny

Jednostka ewidencyjna dzieli się na obręby ewidencyjne. Granice obrębów wiejskich powinny być zgodne z granicami wsi i sołectw, a na obszarach miast powinny być zgodne z granicami dzielnic i w miarę możliwości pokrywać się z granicami osiedli i zespołów urbanistycznych oraz naturalnymi granicami wyznaczonymi w szczególności przez cieki, ulice, linie kolejowe i inne obiekty fizjograficzne. Obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez jego nazwę i numer lub wyłącznie przez numer.

Działka ewidencyjna

Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

-wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

-są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

-obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych, bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

8.2.MAPA ZASADNICZA- nazywana **PODSTAWOWĄ MAPĄ KRAJU** to podstawowe opracowanie geodezyjno-kartograficzne wykonywane w danym kraju. Powinno obejmować swoim zasięgiem obszar całego państwa.

Służy celom ewidencyjnym, gospodarczym, planistycznym i strategicznym. Na podstawie mapy zasadniczej wykonywane są inne opracowania kartograficzne, które służą do celów komercyjnych, np. projektowych, czy budowlanych.

Mapa zasadnicza jest własnością państwową, a jej prowadzenie zostało powierzone starostwom powiatowym (w szczególnych wypadkach gminom za zgodą właściwego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.

Mapa zasadnicza stanowi:

-podstawowy element państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego w rozumieniu art.40 Prawo geodezyjne i kartograficzne,

-podstawowy materiał kartograficzny, wykorzystywany do zaspokojenia różnorodnych potrzeb gospodarki narodowej, a szczególności zagospodarowania przestrzennego, katastru nieruchomości i powszechnej taksacji.

-źródłowe opracowanie kartograficzne do sporządzania map pochodnych i innych wielkoskalowych map tematycznych oraz aktualizacji mapy topograficznej w skali 1:10 000(1:5000).

Mapa zasadnicza to mapa wielkoskalowa wykonywana w skalach:

- 1:500-1:1000 dla obszarów wysokozurbanizowanych (duże zagęszczenie obiektów stanowiących treść mapy np. gęsta zabudowa lub duża ilość urządzeń podziemnych),

-1:1000-1:2000 dla obszarów średniozurbanizowanych,

- 1:5000 dla zwartych obszarów rolnych i leśnych.

W przypadkach bardzo dużego zagęszczenia obiektów naziemnych i podziemnych wykonuje się mapy w skali 1:250.

Treść mapy zasadniczej obejmuje dane dotyczące:

-ewidencji gruntów i budynków,

-zagospodarowania terenu,

-podziemnego, naziemnego i nadziemnego uzbrojenia terenu (Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu),

- ukształtowania terenu (wysokości szczegółów sytuacyjnych, formy ukształtowania terenu).

W Polsce zasady obowiązujące przy tworzeniu mapy zasadniczej zawarte są w instrukcji technicznej K-1.

Opracowała: mgr Danuta Konarska

-